

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

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

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

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

Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de:
Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del **Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del **Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I** al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

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

Énfasis en un asunto – Consolidación

Tal como se indica en nota 2.6, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592, de fecha 6 de abril de 2010. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

Otros asuntos – Estados Complementarios

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

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

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

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



Marco Opazo Herrera - Socio
Rut.: 9.989.364-8

Santiago, Chile
12 de marzo de 2025

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

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

		31-12-2024	31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	1.158	2.223
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a)	1.263.065	1.529.526
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		1.264.223	1.531.749
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	11	29.541.741	27.473.501
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	326.452	1.318.032
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		29.868.193	28.791.533
Total Activo		31.132.416	30.323.282

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

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

		31-12-2024	31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
PASIVO			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	33	40.734	38.373
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	20 b	5.302	3.679
Total Pasivo Corriente		46.036	42.052
<u>Pasivo No Corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		25.088.425	25.458.777
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		4.822.452	2.645.066
Resultado del ejercicio		1.175.503	2.177.387
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		31.086.380	30.281.230
Total Pasivo		31.132.416	30.323.282

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

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

		01-01-2024	01-01-2023
		31-12-2024	31-12-2023
	Nota	M\$	M\$
	Nº		
INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	11-21	2.562.100	2.508.476
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	95.239	160.358
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	12	(991.580)	(36.793)
Otros	23	-	1.405
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		1.665.759	2.633.446
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(4.581)	(2.932)
Comisión de administración	33	(479.902)	(447.202)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(5.773)	(5.925)
Total gastos de operación		(490.256)	(456.059)
Utilidad/(pérdida) de la operación		1.175.503	2.177.387
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		1.175.503	2.177.387
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		1.175.503	2.177.387
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		1.175.503	2.177.387

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

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

	2024									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicio al 01.01.2024	25.458.777	-	-	-	-	-	4.822.453	-	-	30.281.230
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	25.458.777	-	-	-	-	-	4.822.453	-	-	30.281.230
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(370.352)	-	-	-	-	-	-	-	-	(370.352)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.175.503	-	1.175.503
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldo final al 31.12.2024	25.088.425	-	-	-	-	-	4.822.452	1.175.503	-	31.086.380

	2023									
	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$				
Saldo inicio al 01.01.2023	25.641.087	-	-	-	-	-	2.645.066	-	-	28.286.153
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	25.641.087	-	-	-	-	-	2.645.066	-	-	28.286.153
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	(182.310)	-	-	-	-	-	-	-	-	(182.310)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.177.387	-	2.177.387
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2023	25.458.777	-	-	-	-	-	2.645.066	2.177.387	-	30.281.230

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

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

		01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	Nota N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	8 d)	(1.119.000)	(260.000)
Venta de activos financieros	8 d)	1.480.700	596.309
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		(477.541)	(445.572)
Otros gastos de operación pagados		(8.732)	(9.635)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(124.573)	(118.898)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(200.018)	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	11	693.878	302.214
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		493.860	302.214
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		(370.352)	(182.310)
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(370.352)	(182.310)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(1.065)	1.006
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		2.223	1.217
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	1.158	2.223

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	2
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	10
4. CAMBIOS CONTABLES.....	11
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	11
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	14
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	21
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	22
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	23
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA..	23
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	24
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	24
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	26
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	26
16. PRÉSTAMOS	26
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	26
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	27
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	27
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	27
21. INTERESES Y REAJUSTES	27
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	27
23. OTROS	28
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	28
25. CUOTAS EMITIDAS	28
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	29
27. RENTABILIDAD DEL FONDO	30
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	31
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	31
30. EXCESOS DE INVERSIÓN	31
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	31
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	32
33. PARTES RELACIONADAS	32
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	35
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	35
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	40
43. HECHOS POSTERIORES.....	44
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	46
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	46
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	49
III. OTROS INFORMES.....	50
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	51
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	53

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I (el "Fondo"), Run 9729-2, 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 28 de marzo de 2019, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico "CFISECRI1A" para la serie A, "CFISECRI1G" para la serie GP y "CFISECRI1F" para la serie FO. Dichas cuotas del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I fueron inscritas para cotizarse oficialmente en la Bolsa de Comercio de Santiago a contar del lunes 1 de abril de 2019.

1.2. Objetivo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir indirectamente en bienes raíces nacionales no habitacionales a través de la inversión en acciones, cuotas de fondos, títulos de deuda u otros valores emitidos por sociedades u otros vehículos que inviertan en dichos inmuebles.

1.3. Aprobación reglamento interno

Con fecha 18 de marzo de 2019, se depositó el reglamento interno del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712, su Reglamento y la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión para el Mercado Financiero.

1.4. Modificaciones al reglamento interno

Al 31 de diciembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024, no se han efectuados cambios en el Reglamento Interno.

Al 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2023, no se han efectuados cambios en el Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.5. Inicio de operaciones

El Fondo fue creado con fecha 18 de marzo de 2019 (fecha de depósito de Reglamento interno en la Comisión para el Mercado Financiero para ser comercializado al día siguiente), inició sus operaciones como fondo público el 23 de abril de 2019, con un valor cuota inicial de \$27.565,76.- para cada una de las series.

1.6. Término de Operaciones

De acuerdo con su Reglamento Interno, el Fondo tendrá una duración de 10 años a contar del día de inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes o aquel plazo de prórroga que establezca la Asamblea, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 2 años. 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 tercer párrafo del numeral UNO del Reglamento Interno.

1.7. Aprobación de Estados Financieros

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Las áreas que implican un mayor discernimiento o complejidad, en donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros se detallan en Nota 7.

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

2.2 Bases de medición

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.3 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujo de Efectivo por el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre de cada periodo son las siguientes:

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.5 Activos y pasivos financieros, continuación

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado, continuación

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

2.5.1.3 Pasivos financieros

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos 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 o pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el Estado de Resultado Integral dentro del rubro “cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

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

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en valor razonable de activos 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.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.5 Activos y pasivos financieros, continuación

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

2.5.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

De acuerdo con la evaluación realizada el Fondo cumple con los requisitos señalados anteriormente, sin embargo, el oficio circular N° 592 emitido por la CMF exime a los Fondos de presentar sus estados financieros consolidados, por lo cual, las inversiones que mantiene deben ser valorizadas utilizando el método de la participación.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.7 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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.

2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso, se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para los montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.9 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Efectivo y efectivo equivalente, continuación

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

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

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

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

2.10 Aportes (Capital Pagado)

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

El capital inicial del Fondo es de \$19.950.731.618, dividido en 722.068 cuotas, emitidas al valor de 1 unidad de fomento cada una, las que se suscribieron y pagaron el 23 de abril de 2019.

El aumento de capital del Fondo requerirá ser acordado por asamblea extraordinaria de aportantes y sus reglas serán acordadas por ella en cada caso.

Las disminuciones de capital del Fondo se realizarán 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 la forma, condiciones y plazo que se indican en el Título X, número DOS del Reglamento Interno.

2.11 Otros Pasivos

Otros pasivos corrientes

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

Otros pasivos no 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 2.7.

2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.13 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio o la cantidad superior que corresponda para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral SEIS del Reglamento Interno, pudiendo la Asamblea Ordinaria de Aportantes acordar distribuir libremente un porcentaje superior.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.13 Dividendos por pagar, continuación

Para estos efectos se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. La Administradora podrá otorgar a los Aportantes la opción de que el pago de los dividendos correspondientes a las cuotas de su propiedad sea efectuado en cuotas liberadas del Fondo, representativas de una capitalización equivalente.

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

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

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

2.14 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 más aportantes, contribuyentes del impuesto global complementario o adicional, su cónyuge o hijos no emancipados legalmente de éstos, de los bienes del activo del Fondo de Inversión.
- IV. La entrega de bienes del Fondo de Inversión en garantía de obligaciones, directas o indirectas, de los aportantes contribuyentes del impuesto Global Complementario o Adicional.
- V. La diferencia de valor que se determinen por aplicación de la facultada de tasación ejercida conforme a la letra e), numeral 1 del artículo 81 de la Ley N° 20.712.

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

2.15 Garantías

La suma de los pasivos exigibles del Fondo no podrá exceder del 100% de su patrimonio. La relación de endeudamiento antes indicada deberá ser mantenida durante toda la vigencia del Fondo.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.15 Garantías, continuación

El Fondo podrá otorgar garantías hipotecarias o prendarias por los pasivos u obligaciones que contraiga, por un monto máximo equivalente al 50% de su activo total. Dichos gravámenes tendrán por objeto garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en las que tenga participación, y podrán consistir en prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

Para garantizar deudas de sociedades en que el Fondo tenga participación, la asamblea extraordinaria de aportantes deberá acordarlo en cada situación particular.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene ni ha constituido garantías por estos conceptos.

2.16 Hipótesis de negocio en marcha

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

2.17 Segmentos

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

2.18 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha efectuado reclasificaciones de partidas para estos periodos.

2.19 El Estado de Flujo de Efectivo

(i) Flujos operacionales

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo dispone la Comisión para el Mercado Financiero, estas políticas han sido diseñadas en función de las nuevas normas vigentes al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

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

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

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

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

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

Enmiendas son aplicables por primera vez en 2024, sin embargo, no tienen un impacto en los Estados Financieros de la Entidad.

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 Entidad no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 21	Falta de intercambiabilidad	1 de enero de 2025
IFRS 9 e IFRS 7	Clasificación y medición de los instrumentos financieros	1 de enero de 2026
IFRS 18	Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	1 de enero de 2027
IFRS 19	Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	1 de enero de 2027
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Entidad se encuentra evaluando el posible impacto de estas Normas, Enmiendas e Interpretaciones.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2024, descritas en la Nota 3 “Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de estas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 18 de diciembre de 2019 y que entró en vigencia el 03 de enero 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 <http://www.cmfchile.cl>.

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir indirectamente en bienes raíces nacionales no habitacionales a través de la inversión en acciones, cuotas de fondos, títulos de deuda u otros valores emitidos por sociedades u otros vehículos que inviertan en dichos inmuebles.

El Fondo deberá mantener invertido al menos un 95% de sus activos en los valores antes referidos, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los números DOS. y TRES del Reglamento interno. Lo anterior, sin perjuicio de las inversiones en otros instrumentos que efectúe el Fondo, de conformidad con el Reglamento Interno por motivos de liquidez, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2.2 del número DOS.

✓ Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá invertir sus recursos principalmente en los valores e instrumentos que se establecen a continuación, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 95% del activo total del Fondo:

(i) Acciones de Sociedades Anónimas Cerradas, Acciones de Sociedades por Acciones o cuotas de Fondos de inversión privados cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión y cuyo objetivo sea la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales.

(ii) Bonos, efectos de comercio, pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión y cuyo objetivo sea la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

✓ Adicionalmente, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos y siempre con un límite global para todas estas inversiones no superiores a un 5% del activo total del Fondo:

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

(ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

(iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.

(iv) Cuotas de fondos mutuos respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación.

✓ Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO del Título II del Reglamento Interno, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades en Chile, 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

✓ 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.

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

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

✓ El mercado al cual el Fondo dirigirá sus inversiones será el nacional, el cual no deberá 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. En el Reglamento Interno del Fondo, se adjunta un Anexo A en el cual se describen algunos de los principales riesgos asociados a la inversión en el Fondo. Se deja constancia que el citado Anexo no constituye un listado exhaustivo de todos los riesgos asociados a la inversión en el Fondo debiendo cada potencial inversionista efectuar su propia revisión y evaluación de los mismos

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 del activo total del Fondo.

- (i) Acciones de sociedades anónimas cerradas, acciones de sociedades por acciones o cuotas de fondos de inversión privados cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión y cuyo objetivo sea la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales; 100%

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.1 Características y Diversificación de las Inversiones, continuación

- (ii) Bonos, efectos de comercio, pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión y cuyo objetivo sea la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales; 100%;
- (iii) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; 5%
- (iv) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 5%
- (v) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; 5%
- (vi) Cuotas de fondos mutuos respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación; 5%

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

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

- (i) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos, suscritos o garantizados por un mismo emisor o en créditos de un mismo deudor, excluido el Banco Central de Chile, y la Tesorería General de la República: hasta un 45% del activo del Fondo.
- (ii) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile, y la Tesorería General de la República; hasta un 5% del activo del Fondo.
- (iii) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas; hasta un 45% del activo del Fondo a excepción de que se trate de inversiones directas de sociedades que se encuentren exclusivamente controladas por el fondo, en cuyo caso será hasta un 100% del activo del fondo.
- (iv) Acciones de Sociedades Anónimas Cerradas, Acciones de Sociedades por Acciones emitidos por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión, y/o cuotas de Fondos de inversión privados; hasta un 100% del activo del Fondo.
- (v) Bonos, efectos de comercio, pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos emitidos por una misma entidad; hasta un 100% del activo del Fondo.

Los límites indicados en el número UNO y los numerales 2.1, 2.2, 3.1 y 3.2 del Reglamento Interno, no se aplicarán: (i) en caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, por el período de 24 meses contado desde el inicio de proceso de colocación de las nuevas Cuotas que se emitan; (ii) durante los periodos en que el Fondo requiera contar con reservas especiales de liquidez, por ejemplo, entre la fecha en que se determine una distribución de dividendos o una disminución de capital y la fecha de pago de las cantidades respectivas a los Partícipes, lo que en todo caso no podrá exceder de 90 días; (iii) en caso que el Fondo reciba cualquier distribución de utilidades o capital por sus inversiones y dichos repartos excedan del 10% del activo del Fondo, por un periodo no superior a 120 días; (iv) en caso que el Fondo enajene inversiones y obtenga como precio una cantidad que exceda del 10% del activo del Fondo, por un periodo no superior a 120 días; (v) durante la liquidación del Fondo. Durante estos periodos excepcionales, el Fondo invertirá sus recursos en los instrumentos contemplados en dichos numerales, pero sin estar sujeto a los límites específicos establecidos en ellos.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.3 Tratamientos de los excesos de inversión

Si se produjeran excesos de inversión, estos deberán ser regularizados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. En caso de que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administración, deberán ser subsanados en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso, y en todo caso según lo dispuesto por el Título V de la Norma de Carácter General N°376.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente y mientras no se subsanen los excesos de inversión, la Administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de los instrumentos o valores excedidos.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

La Administradora, por cuenta del Fondo, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS del Reglamento Interno, pudiendo celebrar todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando planamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos. Asimismo, el Fondo podrá otorgar cualquier tipo de financiamiento en la medida que se encuentre respaldado por uno o más títulos en los cuales el Fondo pueda invertir.

La Administradora, por cuenta del Fondo, no podrá celebrar los siguientes contratos u operaciones:

- (a) Contratos de derivados;
- (b) Venta corta y préstamos de valores; y
- (c) Operaciones con retroventa o retrocompra.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

6.1 Área de Riesgos Financieros

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

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

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

Los principales riesgos relacionados con los Fondos son los siguientes:

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

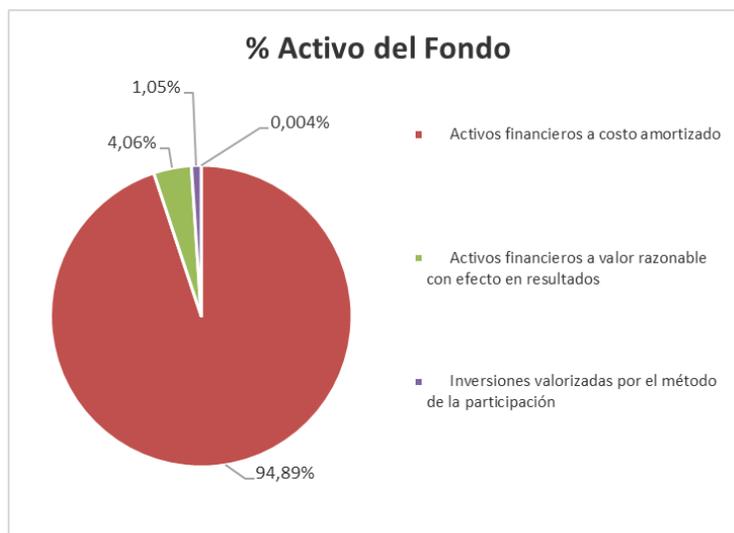
Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

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

6.2.1 Riesgos de Mercado

(a) Riesgo de precios

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



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

(a) Riesgo de precios, continuación

El riesgo de precios se ve mitigado utilizando una estrategia de inversión que consiste en arrendamientos a largo plazo, lo cual se traduce en una mayor estabilidad de los ingresos con la consecuente estabilidad de los dividendos que la SPA distribuye a los fondos.

Los Bienes Inmuebles en los cuales invierte la SPA serán tasados de manera periódica a través de tasadores independientes.

Como se puede ver la mayoría del activo está invertido en pagaré de Rentas Inmobiliarias Fénix SPA los cuales son activos financieros valorados a costo amortizado. El único activo financiero que está medido a valor razonable es la inversión en las cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, por lo cual el riesgo de precios se concentra precisamente en este instrumento.

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

Máxima Pérdida Potencial Esperada

Fecha	Patrimonio Neto	Exposición (FFMM PLUS)	VaR (%)	VaR M\$	Impacto en el Patrimonio (%)
31-12-2024	31.086.380	1.263.065	0,00070%	9	0,0000285%
31-12-2023	30.281.230	1.529.526	0,00383%	59	0,0001935%

Con respecto al retorno acumulado del Fondo de inversión en un año, éste es en promedio un 4,1152%, y gráficamente es la siguiente:

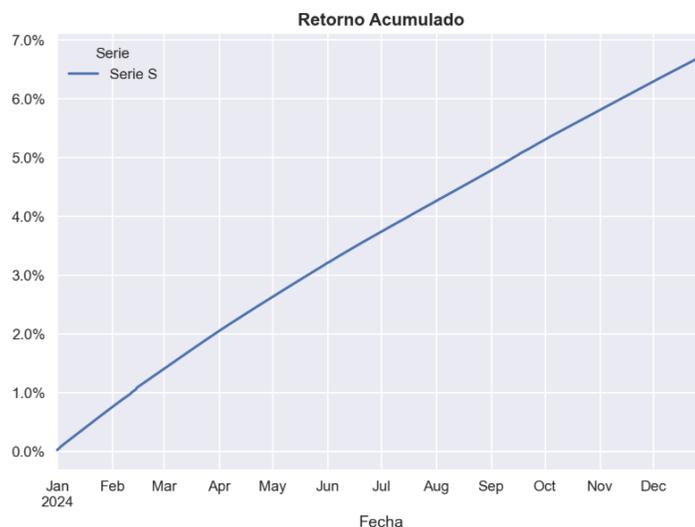


En lo que respecta a las cuotas del fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en un año 6,7607:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación



(b) Riesgo cambiario

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

El siguiente cuadro muestra las posiciones en moneda del Fondo:

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

31-12-2024				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	29.541.741	29.541.741	94,8906%
Total	-	29.541.741	29.541.741	94,8906%

31-12-2023				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	27.473.501	27.473.501	90,6020%
Total	-	27.473.501	27.473.501	90,6020%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

(c) Riesgo de tipo de interés

Dadas las características de las inversiones del Fondo, al no existir posiciones en instrumentos de deuda contabilizados a valor razonable al 31 diciembre de 2024 y 2023, no existen riesgos de tipo de interés desde el punto de vista del Fondo.

6.2.2 Riesgo de Crédito

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

Este riesgo proviene principalmente de los arrendatarios, cuando se deteriora su capacidad de pago y eventualmente no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo se mantiene una cartera diversificada de arrendatarios y una relación de largo plazo con éstos.

Al 31 diciembre de 2024 y 2023, la exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito a las fechas de revisión es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos financieros	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	29.541.741	27.473.501
Total	29.541.741	27.473.501

6.2.3 Riesgo de Liquidez

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

Al 31 diciembre de 2024 y 2023, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, manteniéndose, por ser un fondo money market, el riesgo acotado.

6.3 Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a participes 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 participes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Requerimiento externo de capital

De acuerdo con lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.712, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2024	31-12-2023
Patrimonio Neto	M\$	31.086.380	30.281.230
Patrimonio Neto	UF	809.189	823.097
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	799.189	813.097

6.4 Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable a las fechas de revisión:

Activos al 31 de diciembre de 2024	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.263.065	-	-	1.263.065
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	1.263.065	-	-	1.263.065

Activos al 31 de diciembre de 2023	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.529.526	-	-	1.529.526
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	1.529.526	-	-	1.529.526

6.5 Riesgo operacional

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

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.5 Riesgo operacional, continuación

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

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

Plan de Contingencia

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

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.263.065	1.529.526
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	1.263.065	1.529.526

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	95.239	160.358
Total ganancias/(pérdidas)	95.239	160.358
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	95.239	160.358

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.263.065	-	1.263.065	4,0571%	1.529.526	-	1.529.526	5,0441%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	1.263.065	-	1.263.065	4,0571%	1.529.526	-	1.529.526	5,0441%
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.263.065	-	1.263.065	4,0571%	1.529.526	-	1.529.526	5,0441%

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

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Títulos de deuda		
Saldo de Inicio	1.529.526	1.523.168
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	95.239	160.358
Adiciones	1.119.000	260.000
Ventas	(1.480.700)	(596.309)
Vencimientos	-	-
Resultado en ventas	-	-
Otros movimientos	-	182.309
Saldo Final	1.263.065	1.529.526

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene como activo financiero valorizado a costo amortizado, los siguientes pagarés a la vista ascendentes a 538.094,06 UF, 10.000 UF, 17.441 UF, 150.000 UF y 5.311 UF, sin fecha de vencimiento, emitido por la Sociedad “Rentas Inmobiliarias Fénix SPA” sobre la cual el Fondo ha realizado su inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2024

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales UF	Tasa % anual	Valor UF inicial	Monto inicial pagaré 2024 M\$	Monto pagaré 2024 M\$	Prepago intereses (*) M\$	Efecto en resultado (2024) M\$	Monto Final Pagaré M\$
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	538.094,06	5,00%	27.634,59	20.879.695	-	(482.554)	1.959.473	22.356.614
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	10.000,00	4,40%	28.481,29	371.535	-	(11.685)	33.190	393.040
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	17.441,00	4,40%	28.626,94	647.997	-	(20.380)	57.887	685.504
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	150.000,00	4,50%	28.706,89	5.574.274	-	(179.259)	503.624	5.898.639
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	5.311,00	5,19%	37.661,13	-	200.018	-	7.926	207.944
Total									27.473.501	200.018	(693.878)	2.562.100	29.541.741

Al 31 de diciembre de 2023

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales UF	Tasa % anual	Valor UF inicial	Monto inicial pagaré 2023 M\$	Prepago intereses (*) M\$	Efecto en resultado (2023) M\$	Monto Final Pagaré M\$
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	538.094,06	5,00%	27.634,59	19.144.919	(182.309)	1.917.085	20.879.695
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	10.000,00	4,40%	28.481,29	355.229	(16.711)	33.017	371.535
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	17.441,00	4,40%	28.626,94	619.556	(29.144)	57.585	647.997
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	150.000,00	4,50%	28.706,89	5.329.846	(256.361)	500.789	5.574.274
Total									25.449.550	(484.525)	2.508.476	27.473.501

(*) 31 de diciembre de 2024 y 2023, La Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, realizó pagos parciales de intereses por los pagarés.

Composición de la cartera

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2024				Al 31 de diciembre de 2023			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de 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								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	29.541.741	-	29.541.741	94,8906%	27.473.501	-	27.473.501	90,6020%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	29.541.741	-	29.541.741	94,8906%	27.473.501	-	27.473.501	90,6020%
Otras Inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.541.741	-	29.541.741	94,8906%	27.473.501	-	27.473.501	90,6020%

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo mantiene una inversión en su sociedad filial “Rentas Inmobiliarias Fénix SPA”, valorizada con el método de la participación a continuación, se presentan los estados financieros de esta sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA y la participación patrimonial del Fondo en esta inversión:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	R° del ejercicio Dic-2023
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.697.282	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	Chile	Pesos	100%	100%	3.789.711	63.790.194	67.579.904	2.919.182	64.334.270	67.253.452	326.452	4.623.522	(5.768.472)	153.371

Al 31 de diciembre de 2023

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total gastos	R° del ejercicio Dic-2022	R° del ejercicio 2023	R° del Ejercicio 2023 (*)
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.697.282	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	Chile	Pesos	100%	100%	4.519.638	61.670.048	66.189.686	1.581.973	63.289.682	64.871.655	1.318.032	6.458.060	(6.157.244)	(337.609)	300.816	(36.793)

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta su participación en la Sociedad de M\$326.452 y al 31 de diciembre de 2023 un activo por M\$1.318.032, en el Estado de Resultado en el rubro “inversiones valorizadas por el método de la participación” el Fondo presenta una pérdida ascendente a M\$991.580.- al 31 de diciembre de 2024 y de M\$36.793 al 31 de diciembre de 2023.

(*) El recuadro resultado del ejercicio 2024 (M\$991.580.-) comprende el resultado obtenido entre el 1 de enero y el 30 de noviembre de 2024, más el resultado del mes de diciembre del año 2023, los cuales ascienden a una pérdida de M\$ 36.793.- y una utilidad de M\$300.816.- respectivamente, según lo explicado en página siguiente de la determinación del reconocimiento de la participación del Fondo sobre la Sociedad inmobiliaria.

La información de balance aquí presentada, y la determinación de la participación del Fondo en esta inmobiliaria, está referida al 30 de noviembre de 2024 y 2023, respectivamente.

Estados Financieros de la Sociedad Inmobiliaria:

La valorización de la inversión en la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, están determinadas en base al método de la participación proporcional, utilizando para ello los estados financieros de la sociedad inmobiliaria correspondientes al 30 de noviembre de 2024.

Sociedad	Patrimonio M\$	Patrimonio M\$	Variación Patrimonial M\$
	30-11-2024	31-12-2024	M\$
Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	326.452	108.340	(218.112)
Total Patrimonio	326.452	108.340	(218.112)

% Participación 100%
Monto participación a reconocer (M\$218.112.-)

La variación patrimonial de la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA entre noviembre y diciembre de 2024, disminuyó en M\$218.112.- lo que de acuerdo con el método de la participación representa para el Fondo una pérdida de M\$218.112.-

A continuación, y solo para efectos informativos, se indica el efecto en los patrimonios y en el valor de las cuotas del Fondo de efectuarse el reconocimiento contable de la variación patrimonial de la Sociedad Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

Situación Patrimonial al cierre:

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A	Serie GP	Serie FO
	M\$	M\$	M\$
Patrimonio	17.615.793	10.199.779	3.270.808
N° Cuotas	529.882	300.638	93.830
Valor Cuota	33.244,7472	33.927,1118	34.858,8735

Situación y efecto patrimonial del Fondo con información financiera de Rentas Inmobiliarias Fénix SPA al 31 de diciembre de 2024, esto es, reconociendo la pérdida de M\$218.112.-

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A	Serie GP	Serie FO
	M\$	M\$	M\$
Patrimonio	17.492.195	10.128.214	3.247.859
N° Cuotas	529.882	300.638	93.830
Valor Cuota	33.011,4912	33.689,0683	34.614,2915

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

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

16. PRÉSTAMOS

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

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registra Otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registra Otros documentos y cuentas por pagar.

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos:

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

b) Otros Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de este rubro comprende el siguiente saldo:

Pasivo Corriente:

Descripción	Moneda origen	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Provision Asamblea Aportantes	CLP	-	368
Honorarios Auditores por Pagar	CLP	1.844	1.104
Provision Comité de Vigilancia	CLP	3.073	2.207
Honorario Profesionales por Pagar	CLP	385	
Totales		5.302	3.679

21. INTERESES Y REAJUSTES

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

Descripción	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizados	2.562.100	2.508.476
Total	2.562.100	2.508.476

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

23. OTROS

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

Descripción	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
Reverso Provisión comité de Vigilancia	-	1.405
Total	-	1.405

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Descripción	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Banco Security	1.158	2.223
Totales	1.158	2.223

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	1.158	2.223
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	1.158	2.223

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta las siguientes cuotas emitidas y pagadas, las cuales tienen derecho a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de cuotas en circulación. Las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
A	529.882	33.244,7472
GP	300.638	33.927,1118
FO	93.830	34.858,8735
Total	924.350	

Al 31 de diciembre de 2023

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
A	529.882	32.449,9762
GP	300.638	32.997,9845
FO	93.830	33.743,1876
Total	924.350	

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2024

Al 31 de diciembre de 2024

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
23-04-2019	924.350	1.252.736	924.350	924.350

Movimiento de cuotas :

Movimiento	Serie A	Serie FO	Serie GP	Total
Saldo al 01-01-2024	529.882	93.830	300.638	924.350
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2024	529.882	93.830	300.638	924.350

b) Al 31 de diciembre de 2023

Al 31 de diciembre de 2023

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
23-04-2019	924.350	1.252.736	924.350	924.350

Movimiento de cuotas :

Movimiento	Serie A	Serie FO	Serie GP	Total
Saldo al 01-01-2023	529.882	93.830	300.638	924.350
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2023	529.882	93.830	300.638	924.350

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta distribución de dividendos.

2) Provisión de Dividendos mínimos

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta provisión por dividendos mínimos a repartir.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, continuación

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

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

Descripción	31-12-2024 Monto Total M\$	31-12-2023 Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(1.307.198)	(43.898)
Dividendos Provisorios (menos)	-	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	(2.185.459)	(2.827.864)
Monto susceptible de distribuir	(3.492.657)	(2.871.762)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-	-

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Al 31 de diciembre de 2024

SERIE A

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	3,7024%	3,7024%	11,5057%
Real	(0,6904%)	(0,6904%)	1,9108%

SERIE GP

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	4,0733%	4,0733%	12,3047%
Real	(0,3352%)	(0,3352%)	2,6410%

SERIE FO

31 de diciembre de 2024

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	4,5699%	4,5699%	13,3790%
Real	0,1404%	0,1404%	3,6229%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

27. RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

Al 31 de diciembre de 2023

SERIE A

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	7,5246%	7,5246%	8,8463%
Real	2,6192%	2,6192%	(8,3067%)

SERIE GP

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	7,9092%	7,9092%	9,6263%
Real	2,9863%	2,9863%	(7,6497%)

SERIE FO

31 de diciembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	8,4241%	8,4241%	10,6750%
Real	3,4777%	3,4777%	(6,7663%)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados.

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

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

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

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

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora	1.263.065	4,0572%	4,0571%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	29.868.193	95,9428%	95,9392%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	31.131.258	100,0000%	99,9963%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora	1.529.526	5,0444%	5,0441%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	28.791.533	94,9556%	94,9486%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	30.321.059	100,0000%	99,9927%	-	-	-

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

33. PARTES RELACIONADAS

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

33.PARTES RELACIONADAS, continuación

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 una remuneración fija anual de hasta los porcentajes indicados. Dicha remuneración se calculará en forma diaria, aplicando la proporción que corresponda de dichos porcentajes sobre el valor promedio que haya tenido diariamente el patrimonio de cada Serie del Fondo, más el saldo de los aportes comprometidos por suscribir a la respectiva Serie en el día en cuestión, a través de contratos de promesa de suscripción de cuotas.

Serie	Remuneración Fija anual (%)
A	1,785%
GP	1,428%
FO	0,952%

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

Renta Variable

La Administradora cobrará una remuneración variable, cuyo pago se someterá a las siguientes reglas:

Durante la vigencia del Fondo, la remuneración variable se calculará y pagará en forma anual, con cargo al Fondo, que será equivalente al 23,80% (IVA incluido) para todas las Series, sobre la Rentabilidad Anual del Fondo para cada Serie que exceda del 5% real anual. La "Rentabilidad Anual del Fondo" para cada serie corresponderá al cociente entre los dividendos que se hayan puesto a disposición de los Aportantes en el año calendario inmediatamente anterior, dividido en el 100% del valor de los aportes suscritos y pagados, ponderados por el período de permanencia de éstos durante el respectivo ejercicio y debidamente deducidas las disminuciones y/o devoluciones de capital, si las hubiere, todos expresados en Unidades de Fomento.

A partir del vencimiento del plazo de duración del Fondo, si este no fuere prorrogado, o bien desde la fecha de la Asamblea de Aportantes que acuerde la disolución anticipada del Fondo, se dejará de aplicar el cálculo de remuneración variable descrito en el párrafo anterior, y previo a cada reparto se calculará la tasa interna de retorno (en adelante "TIR") efectiva, medida en UF, del Fondo. Si dicha TIR supera el 6%, la Administradora tendrá derecho a recibir por concepto de remuneración variable el 23,80% (IVA incluido) para todas las Series, del monto que supere dicha TIR. Por otra parte, si la TIR de la Serie FO fuera inferior a 6%, la Administradora se verá en la obligación de restituir a los Aportantes de la Serie FO un monto tal que les permita alcanzar el 6% de TIR, obligación que tendrá como tope máximo la prorrata de las comisiones variables cobradas con anterioridad a la liquidación del Fondo correspondiente a la Serie FO.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

33.PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

Renta Variable, continuación

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

estimados de liquidación y el plazo que ella tomaría. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de sustitución de la Administradora no será aplicable la obligación de restitución indicada en el párrafo anterior. Con todo, no se pagará esta remuneración variable si la sustitución de la Administradora fuere consecuencia de incumplimientos de sus obligaciones para con el Fondo, sea legales y/o administrativas dictadas por la Comisión o aquella institución que la modifique o reemplace.

La remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los párrafos precedentes, salvo el caso en que se hubiere acordado sustituir a la Administradora en su calidad de administrador del Fondo, en cuyo caso la remuneración variable se pagará a la Administradora dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar. La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo a cada serie, el cual deberá estar a disposición de los Partícipes que deseen consultarlo en las oficinas de la Administradora; la información de ese registro poseerá una antigüedad máxima de 2 días.

El total de remuneración por administración al 31 de diciembre de 2024 ascendió a M\$479.902.- (31 de diciembre de 2023 M\$447.202.-), la obligación por pagar al 31 de diciembre de 2024 a la Administradora ascendió a M\$40.734.- (31 de diciembre de 2023 a M\$38.373.-)

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tenedor	% sobre patrimonio neto inicial	N° de cuotas a comienzos del ejercicio	N° de cuotas adquiridas en el año	N° de cuotas rescatadas en el año	N° de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	2,49%	22.654	-	-	22.654	775.041	2,49%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

Tenedor	% sobre patrimonio neto inicial	N° de cuotas a comienzos del ejercicio	N° de cuotas adquiridas en el año	N° de cuotas rescatadas en el año	N° de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	2,48%	22.654	-	-	22.654	752.682	2,49%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

c) Transacciones con personas relacionadas

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

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

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12 de la Ley N° 20.712 se presenta en el siguiente cuadro:

Al 31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	N° Póliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	3302400036780	Banco Security	10.000	10-01-2024	09-01-2025

Al 31 de diciembre de 2023

Naturaleza	Emisor	N° Póliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	3302300034244	Banco Security	10.000	10-01-2023	09-01-2024

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre 01-10-2024 al 31-12-2024 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 31-12-2024 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior 31-12-2023 M\$
Asamblea Aportantes	574	2.255	2.163
Auditoria	787	3.057	3.293
Derechos Cotizacion Bolsa	110	442	424
Otros	-	19	45
TOTALES	1.471	5.773	5.925
% Sobre el activo del fondo	0,0047%	0,0185%	0,0195%

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

- a) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, enajenación, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, incluyendo dentro de estos los gastos asociados a la formación de sociedades o vehículos de inversión en los que el Fondo invierta.

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- b) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos, tasadores, abogados, arquitectos, ingenieros, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; honorarios y otro tipo de gastos asociados a la externalización de servicios administrativos, tales como cálculo de cuota, contabilidad, tesorería y coordinación con los custodios del Fondo; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen. Asimismo, serán de cargo del Fondo los gastos de traslados y estadía asociados a la dirección, mantención, supervisión y monitoreo de los proyectos de Fondo.
- c) 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.
- d) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- e) 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.
- f) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- g) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión a los Fondos de Inversión.
- h) 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.
- i) La remuneración por los servicios de Market Maker que se paguen a una o más Corredoras de Bolsa de conformidad a la Norma de Carácter General N°327 del año 2012 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, la cual deberá ser soportada por la Serie a la cual dicha contratación beneficie.
- j) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.000 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.

2.- 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 3% del valor de los activos del Fondo más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes.

3.- Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, comisiones y remuneraciones, directos e indirectos). El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 5% del patrimonio del Fondo.

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

4.- Por su parte, todo gasto derivado de la inversión en cuotas de Fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor de los activos del Fondo.

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

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

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

b) Todo impuesto, tasa, derecho, 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.

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

d) 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.

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

f) 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 0,2% del valor promedio de los activos del Fondo.

En caso de 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.

6.- La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra facultada para celebrar contratos por servicios externos. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el punto TRES del Reglamento Interno.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

7.- La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella, los que serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el presente Título y se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su contratación. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del valor de los activos del Fondo. En todo caso, todos ellos deberán considerarse dentro del límite máximo establecido en el numeral TRES, número 3.2 del Reglamento Interno.

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Al 31 de diciembre de 2024

SERIE A

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	32.649,1687	32.649,1687	17.300.207	51
02	32.675,0263	32.675,0263	17.313.908	51
03	32.760,1207	32.760,1207	17.358.998	51
04	32.627,4184	32.627,4184	17.288.682	52
05	32.361,2718	32.361,2718	17.147.655	51
06	32.270,8852	32.270,8852	17.099.761	52
07	32.157,3402	32.157,3402	17.039.596	52
08	32.352,5208	32.352,5208	17.143.018	52
09	32.273,1341	32.273,1341	17.100.953	53
10	32.162,3941	32.162,3941	17.042.274	53
11	32.365,5822	32.365,5822	17.149.939	53
12	33.244,7472	33.244,7472	17.615.793	53

SERIE GP

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	33.210,5819	33.210,5819	9.984.363	7
02	33.246,2992	33.246,2992	9.995.101	7
03	33.342,9623	33.342,9623	10.024.162	7
04	33.217,6180	33.217,6180	9.986.478	7
05	32.956,6348	32.956,6348	9.908.017	7
06	32.874,2038	32.874,2038	9.883.235	7
07	32.768,4433	32.768,4433	9.851.439	7
08	32.977,3033	32.977,3033	9.914.231	7
09	32.906,0119	32.906,0119	9.892.798	7
10	32.803,0180	32.803,0180	9.861.834	7
11	33.019,9151	33.019,9151	9.927.041	7
12	33.927,1118	33.927,1118	10.199.779	7

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Al 31 de diciembre de 2024, continuación

SERIE FO

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	33.974,2813	33.974,2813	3.187.807	2
02	34.023,6664	34.023,6664	3.192.441	2
03	34.136,3501	34.136,3501	3.203.014	2
04	34.021,2951	34.021,2951	3.192.218	2
05	33.767,6284	33.767,6284	3.168.417	2
06	33.696,3139	33.696,3139	3.161.725	2
07	33.601,4533	33.601,4533	3.152.824	2
08	33.829,2598	33.829,2598	3.174.199	2
09	33.769,3002	33.769,3002	3.168.573	2
10	33.677,1796	33.677,1796	3.159.930	2
11	33.913,0858	33.913,0858	3.182.065	2
12	34.858,8735	34.858,8735	3.270.808	2

Al 31 de diciembre de 2023

SERIE A

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	30.230,8791	30.230,8791	16.018.799	40
02	30.194,0592	30.194,0592	15.999.288	40
03	30.160,1596	30.160,1596	15.981.326	47
04	30.308,3857	30.308,3857	16.059.868	51
05	30.235,6189	30.235,6189	16.021.310	51
06	30.098,4811	30.098,4811	15.948.644	51
07	30.041,6746	30.041,6746	15.918.544	51
08	30.261,6414	30.261,6414	16.035.099	51
09	30.289,0351	30.289,0351	16.049.614	51
10	30.410,6357	30.410,6357	16.114.048	51
11	30.174,4625	30.174,4625	15.988.905	51
12	32.449,9762	32.449,9762	17.194.658	51

SERIE GP

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	30.641,1341	30.641,1341	9.211.889	5
02	30.612,1971	30.612,1971	9.203.190	5
03	30.587,1010	30.587,1010	9.195.645	7
04	30.746,4464	30.746,4464	9.243.550	7
05	30.681,9298	30.681,9298	9.224.154	7
06	30.551,7313	30.551,7313	9.185.012	7
07	30.503,3174	30.503,3174	9.170.456	7
08	30.735,9826	30.735,9826	9.240.404	7
09	30.772,8341	30.772,8341	9.251.483	7
10	30.905,7468	30.905,7468	9.291.442	7
11	30.674,7401	30.674,7401	9.221.992	7
12	32.997,9845	32.997,9845	9.920.448	7

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Al 31 de diciembre de 2023, continuación

SERIE FO

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	31.196,9090	31.196,9090	2.927.206	2
02	31.178,8305	31.178,8305	2.925.510	2
03	31.165,8674	31.165,8674	2.924.293	2
04	31.340,4876	31.340,4876	2.940.678	2
05	31.287,3708	31.287,3708	2.935.694	2
06	31.166,7947	31.166,7947	2.924.380	2
07	31.129,9889	31.129,9889	2.920.927	2
08	31.380,1181	31.380,1181	2.944.396	2
09	31.430,0367	31.430,0367	2.949.080	2
10	31.578,5524	31.578,5524	2.963.016	2
11	31.354,7976	31.354,7976	2.942.021	2
12	33.743,1876	33.743,1876	3.166.123	2

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

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

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

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

39. SANCIONES

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

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2024

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2024, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Fondo como beneficiario de las garantías constituidas de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-24-00036780 por UF 10.000 con vencimiento el 09 de enero de 2025.

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

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

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

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

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

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

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

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

3. Citación Asamblea Ordinaria de Aportantes

Con fecha 10 de mayo de 2024, se comunicó citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo, a celebrarse el día 20 de mayo de 2024 a las 12:00 horas en el zócalo de Augusto Leguía Sur 70, comuna de Las Condes con el objetivo de acordar las siguientes materias:

- i. Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
- ii. Elegir a los miembros del comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- iii. Aprobar el presupuesto de gastos del comité de Vigilancia;

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

3. Citación Asamblea Ordinaria de Aportantes, continuación

- iv. 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; y
- v. Cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria

4. Acuerdo Asamblea Ordinaria de Aportantes

Con fecha 20 de mayo de 2024, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de aportantes del Fondo, en las que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

- i. Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.
- ii. Se eligió a los señores Felipe Eterovic Barreda, Andrés Schuler Skalweit y Rodrigo Benavente Araya como integrantes del Comité de Vigilancia.
- iii. Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Vigilancia.
- iv. Se acordó designar a Surlatina Auditores Limitada como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

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

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

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

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

43. HECHOS POSTERIORES

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2025, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Fondo como beneficiario de las garantías constituidas de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N°330-25-00039322 por UF 10.000 con vencimiento el 09 de enero de 2026.

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

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

43. HECHOS POSTERIORES, continuación

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

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

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

3. Directorio AGF Security

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

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

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

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

Entre el 1° de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Al 31 de diciembre de 2024				
	Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
		Nacional	Extranjero	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	
Acciones de sociedades anónimas abiertas en garantía	-	-	-	-	
Cuotas de fondos mutuos	1.263.065	-	1.263.065	4,0571	
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	
Certificado de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	
Títulos que representen productos	-	-	-	-	
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	
Bonos registrados	-	-	-	-	
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	
Acciones no registradas	-	-	-	-	
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	
Títulos de deuda no registrados	29.541.741	-	29.541.741	94,8906	
Bienes raíces	-	-	-	-	
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-	
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-	
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	326.452	-	326.452	1,0486	
Otras inversiones	-	-	-	-	
TOTALES	31.131.258	-	31.131.258	99,9963	

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	174.638	448.954
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	29.182	37.531
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	145.456	410.019
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	1.404
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(991.580)	(36.793)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(991.580)	(36.793)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.482.701	2.221.285
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	66.057	122.828
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados en títulos de deuda	2.416.644	2.098.457
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(490.256)	(456.059)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(479.902)	(447.202)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.581)	(2.932)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.773)	(5.925)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.175.503	2.177.387

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS		
Descripción	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.307.198)	(43.898)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	174.638	448.954
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(991.580)	(36.793)
Gastos del ejercicio (menos)	(490.256)	(456.059)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(2.185.459)	(2.827.864)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(2.185.459)	(2.827.864)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(2.871.762)	(2.949.250)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	686.303	121.386
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(3.492.657)	(2.871.762)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

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

Al 31 de diciembre de 2024

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de vencimiento	Situación del instrum.	Clasif. de riesgo	Grupo Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código o país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMSECPUS	8253	CL	CFM		1	AA		847.937,54	\$\$	1.489,5732	3	NA	1.263.065	\$\$	CL	0,0015%	0,0012%	4,0571%	
4	PAGARE230419	76588056	CL	ECN	2025-09-23	1	NA		538.094,0600	UF	5,0000	1	360	NL	22.356.614	\$\$	CL	0,0000%	33,0817%	71,8114%
4	PAGARE030320	76588056	CL	ECN	2025-03-03	1	NA		10.000,0000	UF	4,4000	1	360	NL	393.040	\$\$	CL	0,0000%	0,5816%	1,2625%
4	PAGARE080420	76588056	CL	ECN	2025-07-08	1	NA		17.441,0000	UF	4,4000	1	360	NL	685.504	\$\$	CL	0,0000%	1,0144%	2,2019%
4	PAGARE300920	76588056	CL	ECN	2025-09-30	1	NA		150.000,0000	UF	4,5000	1	360	NL	5.898.639	\$\$	CL	0,0000%	8,7284%	18,9470%
4	PAGARE200824	76588056	CL	ECN	2025-02-20	1	NA		5.311,0000	UF	5,1900	1	360	NL	207.944	\$\$	CL	0,0000%	0,3077%	0,6680%
TOTAL													30.804.806			43,7150%	98,9479%			

Al 31 de diciembre de 2023

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de vencimiento	Situación del instrum.	Clasif. de riesgo	Grupo Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código o país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMSECPUS	8253	CL	CFM		1	AA		1.096.242,26	\$\$	1395,2445	3	NA	1.529.526	\$\$	CL	0,0022%	0,0016%	5,0441%	
4	PAGARE230419	76588056	CL	ECN	2024-04-23	1	NA		538.094,0600	UF	5,0000	1	360	NL	20.879.695	\$\$	CL	0,0000%	29,7779%	68,8570%
4	PAGARE030320	76588056	CL	ECN	2024-03-03	1	NA		10.000,0000	UF	4,4000	1	360	NL	371.535	\$\$	CL	0,0000%	0,5299%	1,2252%
4	PAGARE080420	76588056	CL	ECN	2024-04-08	1	NA		17.441,0000	UF	4,4000	1	360	NL	647.997	\$\$	CL	0,0000%	0,9242%	2,1370%
4	PAGARE300920	76588056	CL	ECN	2024-09-30	1	NA		150.000,0000	UF	4,5000	1	360	NL	5.574.274	\$\$	CL	0,0000%	7,9498%	18,3828%
TOTAL													29.003.027			39,1834%	95,6461%			

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

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

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo presenta inversiones valorizados según el método de la participación, de acuerdo con lo revelado en Nota 12.

Al 31 de diciembre de 2024

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION														
Código ISUN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de Instrumento	Situación de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
	Rentas Inmobiliarias Fénix Spa	76.697.282-9	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	326.452	326.452	-	-	\$\$	CL	1,0486
Total									326.452					

(1) Porcentajes con 4 decimales

(2) Cifras en miles de la moneda funcional del fondo

Al 31 de diciembre de 2023

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION														
Código ISUN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de Instrumento	Situación de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
	Rentas Inmobiliarias Fénix Spa	76.697.282-9	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	1.318.032	1.318.032	-	-	\$\$	CL	4,3466
Total									1.318.032					

(1) Porcentajes con 4 decimales

(2) Cifras en miles de la moneda funcional del fondo

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

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

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

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

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

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

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

RUN DEL FONDO	9729-2
NEMOTECNICO DE LA CUOTA	CFISECRI1A
GRUPO EMPRESARIAL ADMINISTRADORA	35
NOMBRE GERENTE GENERAL	JUAN PABLO LIRA TOCORNAL
MONEDA FUNCIONAL	\$\$

II. APORTANTES

NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES		TIPO DE PERSONA (*)	RUT	% PROPIEDAD
1	VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96515580-5	70,3949
2	CONSORCIO CORREDORES DE BOLSA S.A.	E	96772490-4	4,1329
3	BTG PACTUAL CHILE S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	84177300-4	3,3042
4	LARRAIN VIAL S. A. CORREDORES DE BOLSA	E	80537000-9	1,9982
5	CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	1,9467
6	INVERSIONES FERNANDEZ BECKER LTDA.	E	78579210-6	0,8857
7	INVERSIONES AURORA LTDA	E	76188620-7	0,8857
8	FINANZAS Y NEGOCIOS S.A. C.DE BOLSA	E	95319000-1	0,8737
9	INVERSIONES SANTA LIDIA LIMITADA	E	76255127-6	0,7407
10	INVERSIONES RODAS LTDA.	E	79829880-1	0,7328
11	INVERSIONES DON DONATO LTDA.	E	78620390-2	0,6315
12	JAIME DOMINGUEZ FUENZALIDA	A	5397291-8	0,5919
			TOTAL	87,1189

(*) TIPO DE PERSONA

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

III. EMISION DE CUOTAS

	Serie A	Serie GP	Serie FO
TOTAL APORTANTES	53	7	2
CUOTAS EMITIDAS	529.882	300.638	93.830
CUOTAS PAGADAS	529.882	300.638	93.830
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS			-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	382.110		
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO	3		
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	3		
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	33.244,7472	33.927,1118	34.858,8735

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

IV. COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO			
COMITÉ DE VIGILANCIA			
	NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	FECHA DE INICIO
			FECHA DE TERMINO
1	Carlos Andrés Schuler Skalweit	9.713.629-7	20-05-2024
2	Rodrigo Antonio Benavente Araya	13.904.404-5	20-05-2024
3	Felipe Andrés Eterovic Barreda	16.097.428-1	20-05-2024
			20-05-2025
			20-05-2025
			20-05-2025
AUDITORES EXTERNOS			
	NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	Surlatina Auditores Limitada	
	Nº DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.	5	
CLASIFICADORA DE RIESGO			
	CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE	-	
	Nº DE INSCRIPCIÓN	-	
	NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO	-	
V. OTROS ANTECEDENTES			
	FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,20	
	NOMBRE EMISOR	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	
	RUT EMISOR	76697282-9	
	TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INDIRECTA
			TOTAL INVERSIÓN
1	Pagaré	29.541.741	29.541.741
			TOTAL EMISOR
			29.541.741
			% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO
			94,8906%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Índices	Ratios	31-12-2024	31-12-2023
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	M\$	M\$
		27,46	36,43
	Activo corriente	1.264.223	1.531.749
	Pasivo corriente	46.036	42.052
	Razón ácida:	0,03	0,05
	Disponibles	1.158	2.223
	Pasivo corriente	46.036	42.052
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,15%	0,14%
	Pasivo exigible	46.036	42.052
	Patrimonio	31.086.380	30.281.230
	Proporción de la deuda corto plazo	0,15%	0,14%
	Pasivo corriente	46.036	42.052
	Pasivo total	31.132.416	30.323.282
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	1.175.503	2.177.387
	Gastos financieros	-	-
Índices de Resultados M\$	Ingresos de explotación	1.665.759	2.633.446
	Costos de explotación	(490.256)	(456.059)
	Resultado Operacional	1.175.503	2.177.387
	Gastos Financieros	-	-
	R.A.I.D.A.I.E	1.175.503	2.177.387
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	1.175.503	2.177.387
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	3,87%	7,70%
	Resultado del ejercicio	1.175.503	2.177.387
	Patrimonio Promedio (**)	30.359.952	28.278.697
	Rentabilidad del activo:	3,39%	2,20%
	Resultado del ejercicio	1.175.503	2.177.387
	Activos Promedio (**)	34.688.653	33.015.131
	Rendimiento activos operacionales:	3,39%	2,20%
	Resultado operacional	1.175.503	2.177.387
	Activos operacionales Promedio (**)	34.688.653	33.015.131
	Utilidad (pérdida) por cuota (N° Veces)	1.271,71	2.355,58
(*) Resultado del ejercicio (\$)	1.175.502.530	2.177.386.842	
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	924.351	924.351	

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

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

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

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

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2024 la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix Spa, no ha repartido dividendos dado que no cuenta con beneficio neto percibido al cierre del segundo trimestre del año.

Análisis Liquidez

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo presenta una razón de liquidez de 27,46 veces. Esta ratio ha disminuido un 25% en relación al año pasado lo cual se explica por un aumento en el activo no corriente.

Análisis Endeudamiento

El Fondo no mantiene pasivos financieros, por lo tanto, no se presenta una ratio de endeudamiento.

Análisis Resultado

El Fondo presenta una utilidad de M\$1.175.503 al 31 de diciembre de 2024. Este resultado se explica principalmente por el resultado proveniente de la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA realizado por el método de participación, al cierre de noviembre 2024, el cual presentó una pérdida ascendiente a M\$991.580.-. Esta pérdida se explica en su mayoría por el descalce entre activos y pasivos de la sociedad.

Análisis de Rentabilidad

En el cuarto trimestre de 2024, la rentabilidad sobre el patrimonio fue del 3,87%, lo cual representa una disminución de 3,83 puntos respecto al mismo periodo del año 2023.

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 $(\text{Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

DEFINICIÓN DE RATIOS, continuación

Análisis Resultado

- a) Ingresos y costos de explotación, desglosados por la línea de negocio, segmentos geográficos y otro que a su juicio de la administración sea relevante.
- b) Resultado operacional
- c) Gastos Financieros
- d) R.A.I.I.D.A.I.E.: (Resultado antes de impuestos, intereses + depreciación + amortización + ítems extraordinarios)
- e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

Análisis Rentabilidad

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

- a) Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{patrimonio promedio})$
- b) Rentabilidad del activo: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{activos promedios})$
- c) Utilidad por acción: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{N}^{\circ} \text{cuotas})$

Evaluación de Riesgo:

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