

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO

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

USD – Dólares estadounidenses

MUS\$– Miles de dólares estadounidenses

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

Informe de los auditores independientes

A los señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

Surlatina Auditores Ltda.

National office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000

F +56 2 651 3033

E gt.chile@cl.gt.com

www.grantthornton.cl

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2018 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo. El cuadro II “Cartera de Inversión”, cuadro III “Otros Informes”, Cuadro IV “Información del Fondo y Otros Antecedentes”, y cuadro V “Análisis Razonado de los estados financieros” no forman parte de nuestros procedimientos de auditoría aplicados a la información de los estados complementarios.

Énfasis en un asunto

Como se describe en la nota 2.4.3, a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo mantiene una inversión en el exterior que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. La mencionada inversión se mide de acuerdo con lo señalado en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Santiago, Chile
27 de febrero de 2019



Marco Opazo Herrera
Socio

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

ACTIVO	Nota N°	31-12-2018 MUS\$	31-12-2017 MUS\$
Activo corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	1	1
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	-	338
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	339
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a.	17.513	3.885
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		17.513	3.885
Total Activo		17.514	4.224

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

PASIVO	Nota N°	31-12-2018 MUS\$	31-12-2017 MUS\$
Pasivo Corriente			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros Documentos y cuentas por pagar	18 b.	34	19
Remuneración sociedad administradora	33 a.	3	1
Otros pasivos	20	14	8
Total Pasivo Corriente		51	28
PATRIMONIO NETO			
Aportes		14.549	3.552
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		644	(2)
Resultado del ejercicio		2.270	646
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		17.463	4.196
Total Pasivo y Patrimonio		17.514	4.224

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	Nota N°	01-01-2018 31-12-2018 MUS\$	01-01-2017 31-12-2017 MUS\$
INGRESOS/ PÉRDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	21	-	1
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8.b	2.293	671
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		2.293	672
GASTOS			
Remuneración del comité de vigilancia		(13)	(10)
Comisión de administración	33 a.	(2)	(1)
Honorarios por custodia y admistración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(8)	(15)
Total gastos de operación		(23)	(26)
Utilidad/(pérdida) de la operación		2.270	646
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		2.270	646
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		2.270	646
Otros resultados integrales:			
Ajustes por Conversión		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		2.270	646

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

31 de diciembre de 2018

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01.01.2018	3.552	-	-	-	-	-	644	-	-	4.196
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.552	-	-	-	-	-	644	-	-	4.196
Aportes	10.997	-	-	-	-	-	-	-	-	10.997
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.270	-	2.270
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 31.12.2018	14.549	-	-	-	-	-	644	2.270	-	17.463

31 de diciembre de 2017

	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01.01.2017	3.510	-	-	-	-	-	-	(2)	-	3.508
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	(2)	2	-	-
Distribución resultado ejerc. Anterior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	3.510	-	-	-	-	-	(2)	-	-	3.508
Aportes	1.152	-	-	-	-	-	-	-	-	1.152
Repartos de patrimonio	(1.110)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.110)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	646	-	646
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales al 31.12.2017	3.552	-	-	-	-	-	(2)	646	-	4.196

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en miles de dólares - MUS\$)

	Nota	01-01-2018	01-01-2017
	N°	31-12-2018	31-12-2017
		MUS\$	MUS\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(11.337)	(4.166)
Venta de activos financieros	8 d.	340	603
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	1.470
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	2.052
Flujo neto originado por actividades de la operación		(10.997)	(41)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		10.997	1.152
Repartos de patrimonio		-	(1.110)
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		10.997	42
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo		-	1
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	1	1

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	11
4. CAMBIOS CONTABLES.....	11
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	14
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	18
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	25
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	25
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	27
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA.....	27
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	27
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	27
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	28
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	28
16. PRÉSTAMOS	28
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	28
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	28
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	28
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	28
21. INTERESES Y REAJUSTES	29
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	29
23. OTROS	29
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	29
25. CUOTAS EMITIDAS	30
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	31
27. RENTABILIDAD DEL FONDO.....	32
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	33
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	33
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	33
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	33
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	33
33. PARTES RELACIONADAS	34
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	35
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	36
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	38
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	39
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	39
39. SANCIONES.....	39
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	40
41. HECHOS RELEVANTES	40
42. HECHOS POSTERIORES.....	47
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	48
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	48
II. CARTERAS DE INVERSIÓN.....	51
III. OTROS INFORMES	53
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	54
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	56

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII (el "Fondo"), Run 9227-4, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros), 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 (ex Superintendencia de Valores y Seguros), 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 (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

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 (ex Superintendencia de Valores y Seguros), de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 3 de septiembre de 2015, las cuotas del Fondo de la serie D ,fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFISCRE-E, con fecha 12 de diciembre de 2016 las cuotas del Fondo de la serie D ,fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFISCRE-E

1.2. Objetivo

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.3. Aprobación reglamento interno

Con fecha 21 de agosto de 2015, se depositó el reglamento interno del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros), 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 (ex Superintendencia de Valores y Seguros). Este Reglamento entró en vigencia con fecha 22 de agosto de 2015.

1.4. Modificaciones al reglamento interno

Las modificaciones al reglamento interno se encuentran descritas en Nota 41 “Hechos Relevantes”.

Al 31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2017

Con fecha 22 de diciembre de 2017, se depositó en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) el nuevo texto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión.

Las modificaciones efectuadas entraron en vigencia el 26 de diciembre de 2017

Con fecha 24 de julio de 2017, se depositó en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) el nuevo texto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión.

Las modificaciones efectuadas entraron en vigencia el 25 de julio de 2017.

1.5. Inicio de operaciones

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

1.6. Término de Operaciones

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

1.7. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 27 de febrero de 2019.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y en consideración a lo establecido por la Normas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros).

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

Las paridades al cierre de cada periodo son las siguientes:

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Dólar Estadounidense	694,77	614,75

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Pasivos financieros

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del Estado de Resultado Integral.

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

2.4.3 Estimación del valor razonable

Inversión en Feeder Fund

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

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

En consecuencia, la Administración ha valorizado la inversión considerando el último “Account Statement” no auditado correspondiente al 30 de septiembre de 2018; el cual es ajustado por eventos de capital que se hayan efectuado hasta la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros del Fondo.

Otras Inversiones

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.3 Estimación del valor razonable, continuación

Otras Inversiones, continuación

base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

De acuerdo a la evaluación realizada el Fondo no cumple con ninguno de los requisitos señalados anteriormente, adicionalmente, el oficio circular N° 592 emitido por la SVS exime a los Fondos de presentar sus estados financieros consolidados, por lo cual, las inversiones que mantiene deben ser valorizadas utilizando el método de la participación.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa, pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas, al igual que las inversiones en Filiales, se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias, posteriores a la adquisición de sus filiales, coligadas o asociadas, se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales, posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

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

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

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

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

2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado) , continuación

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

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

El Fondo tendrá como política el que anualmente se celebre una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se propondrá una disminución de capital por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- I. La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo.
- II. La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en la letra d. siguiente, en la medida que se cuente con los recursos suficientes para proceder a la disminución y en la medida que la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo.
- III. La disminución de capital se deberá materializar en el período que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que la acuerde, en la medida que la Administradora, ya sea en una o más oportunidades, determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en la letra anterior.
- IV. Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la Administradora publicará un aviso y enviará una carta a los Aportantes del Fondo, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad o el monto de la misma, según corresponda, la fecha y el lugar de pago. Este aviso y carta deberán publicarse y enviarse cada vez que se vaya a proceder con una parcialidad de la disminución de capital.
- V. En la medida que venza el plazo establecido en la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes, sin que se haya materializado íntegramente la disminución de capital acordada en la misma, la Administradora tendrá un plazo de 5 días hábiles a contar de dicha fecha para enviar una comunicación a los Aportantes del Fondo, informando el número de cuotas en que en definitiva se haya disminuido el capital del Fondo.
- VI. Dentro de un plazo de dos días hábiles a partir de la fecha de la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde la disminución de capital del Fondo, se publicará un aviso destacado en un diario de amplia circulación y se remitirá una comunicación a los Aportantes informando respecto de las condiciones de la disminución de capital.
- VII. El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo y se pagarán en la forma que la respectiva Asamblea acuerde, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado) , continuación

- VIII. En caso que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este numeral, se determinará tomando el valor cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la disminución de capital, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
- IX. (i) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

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

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

2.10 Otros Pasivos

Otros pasivos corriente

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

Otros pasivos no corriente

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

2.11 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

2.12 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Asamblea Ordinaria de Aportantes acordar distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.12 Dividendos por pagar, continuación

ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. No se contempla el pago de dividendos en cuotas liberadas del Fondo.

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

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

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

2.13 Tributación

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

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

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

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

2.14 Garantías

No contempla garantías según su reglamento interno

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.15 Hipótesis de negocio en marcha

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

2.16 Segmentos

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

2.17 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión no ha efectuado reclasificaciones.

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se presenta un resumen de las normas, interpretaciones y enmiendas a los estándares contables internacionales emitidos por el International Accounting Standards Board (**IASB**):

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22, Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros:

El Fondo aplicó anticipadamente NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009, modificada en junio de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) en el oficio circular N°592. Posteriormente, se introdujeron modificaciones en noviembre 2013 (se incluye nuevo modelo de contabilidad general de

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

cobertura, entre otros) y julio de 2014 (proporciona una guía sobre la clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013).

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
CINIIF 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17 Contratos de Seguro	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 Inversiones asociadas y negocios conjuntos.	Por determinar
NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones	1 de enero de 2019
NIIF 3 Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 Definición de Material	1 de enero de 2020
NIC 8 Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020

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

3.3. Las siguientes Mejoras y modificaciones anuales han sido emitidas, pero aún no entran en vigencia.

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2018”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a las siguientes normas:

	Mejoras y Modificaciones	Objetivo de la Enmienda
NIIF 3 y NIIF 11	Combinación de negocios y acuerdos conjuntos.	Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
NIC 12	Impuesto a las Ganancias.	Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

3.3. Las siguientes Mejoras y modificaciones anuales han sido emitidas, pero aún no entran en vigencia, continuación

	Mejoras y Modificaciones	Objetivo de la Enmienda
NIC 23	Costos por intereses.	Las modificaciones aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

Las enmiendas a NIIF 3 y NIIF 11, NIC 12, y NIC 23 son todas efectivas para ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La Administradora, no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas enmiendas.

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2018, descritas en la Nota 3 “Pronunciamentos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 11 de julio de 2018 y que entró en vigencia el 24 de julio de 2018, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Av. Apoquindo N° 3.150, piso 7, Las Condes, Santiago y en el sitio web corporativo, <http://www.inversionessecurity.cl> y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, www.cmfchile.cl

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

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

5.1 Características y diversificación de las inversiones

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.1 Características y diversificación de las inversiones, continuación

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

6.1 Área de Riesgos Financieros

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

6.1.1 Gestión de riesgo financiero

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

6.1.2 Riesgos de Mercado

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

(a) Riesgo de precios

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



6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.2 Riesgos de Mercado, continuación

(b) Riesgo cambiario

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

(c) Riesgo de tipo de interés

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

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

6.1.3 Riesgo de Crédito

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

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

6.1.4 Riesgo de Liquidez

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

6.1.4 Riesgo de Liquidez, continuación

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	Menos de 7 días MUS\$	7 días a 1 mes MUS\$	1 a 12 meses MUS\$	Sin vencimiento estipulado MUS\$
Pasivo corriente	-	-	-	-
Pasivo Financiero a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-
Remuneración Sociedad Administradora	-	-	-	1
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	19
Ingresos Anticipados	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	8
Total Pasivo Corriente	-	-	-	28
Total Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	-	-	-	-
Aportes	-	-	-	3.552
Otras Reservas	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	(2)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	646
Dividendos Provisorios	-	-	-	-
Total Patrimonio Neto	-	-	-	4.196
Flujos de salida de efectivo contractual	-	-	-	4.224

6.2 Estimación del Valor Razonable

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

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

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

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

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

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

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

El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos financieros del Fondo (por clase) al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2 Estimación del Valor Razonable, continuación

Activos al 31 de diciembre de 2017	Nivel 1 MUS\$	Nivel 2 MUS\$	Nivel 3 MUS\$	Total MUS\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	3.885	-	3.885
Cuotas de fondos mutuos	338	-	-	338
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	338	3.885	-	4.223

6.3 Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

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

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, El Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2018	31-12-2017
Patrimonio	MUS\$	17.463	4.196
Patrimonio	M\$	12.132.769	2.579.491
Patrimonio	UF	440.139	96.256
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	430.139	86.256

6.4 Riesgo operacional

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Riesgo operacional, continuación

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

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

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

Desde el año 2008 la Sociedad Administradora dispone de un Manual de “Gestión de Riesgo y Control Interno”, tal como lo indica la circular N° 1869 de 2008, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros), 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.

Otros Riesgos de Negocio

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

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

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

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

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	31/12/2018	31/12/2017
	M\$	M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	338
Cuotas de fondos de inversión	17.513	3.885
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Otras Inversiones		
Derecho por operaciones de derivados	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	17.513	4.223

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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):	31/12/2018 MUS\$	31/12/2017 MUS\$
Resultados realizados	-	1
Resultados no realizados	2.293	671
Total ganancias/ (pérdidas)	2.293	672
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Total ganancias/(pérdidas) netas	2.293	672

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2018				Al 31 de diciembre de 2017			
	Nacional M\$	Extranjer o M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjer o M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	338	-	338	8,0019%
Cuotas de fondos de inversión	-	17.513	17.513	99,9943%	-	3.885	3.885	91,9744%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	17.513	17.513	99,9943%	338	3.885	4.223	99,9763%
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	17.513	17.513	99,9943%	338	3.885	4.223	99,9763%
Total	-	17.513	17.513	99,9943%	338	3.885	4.223	99,9763%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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

Concepto	31/12/2018 MUS\$	31/12/2017 MUS\$
Saldo de Inicio	4.223	3.510
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda cobrados	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda devengados	-	-
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	2.293	671
Adiciones	11.337	2.697
Ventas	(340)	(603)
Resultado en venta	-	-
Otros movimientos	-	(2.052)
Saldo Final	17.513	4.223

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a costo amortizado.

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no mantiene los siguientes saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

- a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.
- b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo mantiene otros documentos y cuentas por pagar, de acuerdo a lo siguiente:

Concepto	31/12/2018 MUS\$	31/12/2017 MUS\$
Cuentas por Pagar Administradora General de Fondos	34	19
Total	34	19

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Otros Activos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene saldo en el rubro otros activos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS, continuación

Otros Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo mantiene los siguientes saldo en el rubro otros pasivos:

Concepto	31/12/2018 MUS\$	31/12/2017 MUS\$
Comité de Vigilancia	9	4
Asamblea de Aportantes	-	-
Auditoria	2	3
Valorizadores	3	1
Total	14	8

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	Monto del Trimestre del 01.10.2018 al 31.12.2018 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual del 01.01.2018 al 31.12.2018 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior del 01.01.2017 al 31.12.2017 MUS\$
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-
A valor razonable con efecto en resultados	-	-	1
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a costo amortizados	-	-	-
Total	-	-	1

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente:

Concepto	31/12/2018 MUS\$	31/12/2017 MUS\$
Efectivo en bancos	1	1
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
Total	1	1

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE, continuación

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al 31/12/2018 MUS\$	Saldo al 31/12/2017 MUS\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	1	1
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	1	1

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2018, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 10.823.597, con un valor de cuota de US\$1,6136 para la Serie D y US\$ 1,6065 para la Serie C.-

Al 31 de diciembre de 2017, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 3.513.947, con un valor de cuota de US\$1,1941 para la Serie D y US\$ 1,1918 para la Serie C.-

31 de diciembre de 2018

a) Colocaciones de cuotas

Emision de Cuotas	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Colocadas	Cuotas Disminuidas	Cuotas Pagadas
1º Emisión de cuotas	500.000.000	11.928.750	(1.105.153)	10.823.597
Total		11.928.750	(1.105.153)	10.823.597

b) Movimiento de cuotas

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

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	500.000.000	3.513.947	3.513.947
Colocadas en el Período	-	-	7.309.650	7.309.650
Saldo al cierre	-	500.000.000	10.823.597	10.823.597

31 de diciembre de 2017

a) Colocaciones de cuotas

Emision de Cuotas	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Colocadas	Cuotas Disminuidas	Cuotas Pagadas
1º Emisión de cuotas	500.000.000	4.619.100	(1.105.153)	3.513.947
Total		4.619.100	(1.105.153)	3.513.947

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

31 de diciembre de 2017, continuación

b) Movimiento de cuotas

Los movimientos relevantes de cuotas al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de inicio	-	500.000.000	3.510.000	3.510.000
Colocadas en el Período	-	-	3.947	3.947
Saldo al cierre	-	500.000.000	3.513.947	3.513.947

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

Al 31 de diciembre de 2018, se detalla los movimientos efectuados en el Fondo y su Inversión:

Descripción	Llamados de Capitales	
	De Oaktree	De AGF Security (a nombre del Fondo)
	(**) Oaktree Real Estate Opp. Fund VII, LP US\$	(*) FI Security Oaktree Real Estate Opp.Fund VII US\$
Llamados enterados	16.602.300	16.601.681
Distribuciones Recallable	(2.492.097)	(1.110.534)
Llamados Comprometidos	20.989.797	19.608.853
TOTALES	35.100.000	35.100.000

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

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

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no ha distribuido dividendos a los Aportantes.

2) Provisión de Dividendos mínimos

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se presentan provisiones por este concepto.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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	31/12/2018 Monto Total MU\$	31/12/2017 Monto Total MU\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(21)	(25)
Dividendos Provisorios (menos)	-	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	(27)	(2)
Monto susceptible de distribuir	(48)	(27)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-	-

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad del Fondo respecto de los ejercicios informados es la siguiente:

SERIE C

31 de diciembre de 2018

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

SERIE D

31 de diciembre de 2018

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

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

SERIE C

31 de diciembre de 2017

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	19,2516%	19,2516%	NA

SERIE D

31 de diciembre de 2017

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	19,4817%	19,4817%	NA

Al 31 de diciembre de 2017, la rentabilidad del Fondo no considera el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados.

(*) La moneda funcional del fondo es dólar estadounidense, por lo que no se informa rentabilidad real, lo que respecta a la Rentabilidad Nominal de los últimos 24 meses el fondo no informa debido a que inició operaciones el día 06 de diciembre de 2016.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene inversiones en instrumentos que se encuentren valorizados por el método de la participación o al costo amortizado, para los cuales se haya optado por efectuar valorizaciones económicas de las mismas.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no registra exceso de inversión.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

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

31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2017

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera			
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado Emisores Nacionales M\$	Monto Custodiado Emisores Extranjeros 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	338	100,0000%	8,0019%	-	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	3.885	100,0000%	91,9744%
Total Cartera de Inversiones en Custodia	338	100,0000%	8,0019%	-	3.885	100,0000%	91,9744%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el fondo mantiene la participación del fondo extranjero Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII Feeder, LP por MUS\$17.513 y MU\$3.885, respectivamente y son custodiadas por su administradora Oaktree Capital Management.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el custodio de inversiones del Fondo en instrumentos emitidos por emisores nacionales es el Depósito Central de Valores (DCV).

33. PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por administración

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

Remuneración Fija

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

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

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

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

El total de comisión por administración al 31 de diciembre de 2018 ascendió a MUS\$2. (MUS\$1 al 31 de diciembre de 2017), y se adeudaba MUS\$3.- por remuneración por pagar a la Administradora General de Fondos Security S.A. al 31 de diciembre de 2018 (MUS\$1.- al 31 de diciembre de 2017).

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018:

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio MUS\$	%
Sociedad administradora Personas relacionadas Accionistas de la sociedad administradora Trabajadores que representen al empleador	19,0883%	670.000	211.700	-	210.949	670.751	800,94	19,6477%

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

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

El detalle de la garantía vigente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

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

31 de diciembre de 2017

Naturaleza	Emisor	N° Poliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					desde	Hasta
Poliza de Seguro	Cia. de Seguros de Credito Continental S.A.	217100242	Banco Security	10.000	09-01-2017	09-01-2018

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo presenta saldos en el rubro otros gastos de operación:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre de 01.10.2018 al 31.12.2018 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 31.12.2018 MUS\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior 31.12.2017 MUS\$
Auditoría y Asesorías	-	3	4
Asambleas Aportantes	-	2	5
Valorizadores	-	3	4
Publicaciones	-	-	2
TOTALES	-	8	15
% sobre el activo del fondo	-	0,0457%	0,3551%

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

- 1) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.
- 2) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- 3) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
- 4) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- 5) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.
- 6) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- 7) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de Inversión.
- 8) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN , continuación

- 9) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora en la medida que el Fondo cuente con recursos disponibles para ello, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

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

- 4) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

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

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

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE C

31 de diciembre de 2018

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

SERIE D

31 de diciembre de 2018

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

Serie C

31 de diciembre de 2017

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,0335	1,0335	103	1
Febrero	1,0329	1,0329	103	1
Marzo	1,0322	1,0322	103	1
Abril	1,0314	1,0314	103	1
Mayo	1,0049	1,0049	100	1
Junio	1,0041	1,0041	100	1
Julio	1,0396	1,0396	71	1
Agosto	1,0387	1,0387	71	1
Septiembre	1,0379	1,0379	71	1
Octubre	1,1937	1,1937	119	1
Noviembre	1,1931	1,1931	119	1
Diciembre	1,1918	1,1918	119	1

Serie D

31 de diciembre de 2017

Mes	Valor libro cuota (US\$)	Valor mercado cuota (US\$)	Patrimonio (MUS\$)	N° aportantes
Enero	1,0336	1,0336	3.525	7
Febrero	1,0331	1,0331	3.523	7
Marzo	1,0325	1,0325	3.521	7
Abril	1,0320	1,0320	3.519	7
Mayo	1,0056	1,0056	3.429	7
Junio	1,0051	1,0051	3.427	7
Julio	1,0408	1,0408	2.432	7
Agosto	1,0399	1,0399	2.430	7
Septiembre	1,0393	1,0393	2.428	7
Octubre	1,1957	1,1957	4.082	8
Noviembre	1,1953	1,1953	4.080	8
Diciembre	1,1941	1,1941	4.077	8

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene los saldos ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo, la Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo al 31 de diciembre de 2018 no presenta contingencias ni compromisos que informar.

Los Estados Financieros del Feeder Fund, referido a septiembre de 2018, presentó la siguiente nota de contingencias y compromisos, la que se transcribe íntegramente a continuación:

NOTA 8 - Compromisos y contingencias:

En el curso normal de los negocios, los Fondos celebran contratos que pueden contener una variedad de representaciones y garantías y que pueden proporcionar indemnizaciones generales. Además, en relación con algunas de las inversiones de los Fondos, los Fondos pueden otorgar ciertas garantías, entre las que se incluyen: garantías de pagos de capital e intereses en caso de una actividad fraudulenta que resulte en incumplimiento, y garantías de algunas de las carteras de los Fondos. las empresas deben cumplir o cumplir ciertos convenios, condiciones, acuerdos u obligaciones en virtud de diversos acuerdos de crédito de bienes inmuebles. No se ha exigido a los Fondos que actúen bajo ninguna de estas garantías desde su inicio hasta el 30 de septiembre de 2018. La exposición máxima de los Fondos en todas las representaciones, garantías y garantías es desconocida, ya que esto implicaría reclamaciones futuras que se puedan presentar contra los Fondos que aún no se han producido. Sin embargo, según la experiencia, los Fondos esperan que el riesgo de pérdida sea remoto.

Al 30 de septiembre de 2018, los Fondos no tienen compromisos potenciales de inversión.

Como compañías de inversión conforme a los PCGA de los EE. UU., Los Fondos deben divulgar el apoyo financiero proporcionado a las participadas, y si dicho apoyo se proporcionó de conformidad con las obligaciones contractuales previamente existentes o a discreción del Socio General. Los Fondos brindan apoyo financiero a las empresas de la cartera de acuerdo con sus objetivos de inversión, que incluyen un enfoque general en oportunidades en dificultades o similares principalmente en bienes raíces, deuda de bienes raíces y reestructuraciones, que generalmente involucran inversiones de valor, capital de rescate y socorro por control. inversiones. Este apoyo financiero puede proporcionarse en virtud de acuerdos contractuales, generalmente en forma de inversiones de seguimiento, garantías o compromisos de financiamiento. En general, el apoyo financiero se proporciona como parte inherente de las operaciones de inversión en curso de los Fondos y se considera que se proporciona a discreción del Socio General. Para los nueve meses que finalizaron el 30 de septiembre de 2018, se proporcionó a las participadas un apoyo financiero total de \$ 83,010 a discreción del Socio General; Los Fondos no proporcionaron apoyo financiero a las participadas en virtud de acuerdos contractuales.

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2018

1. Con fecha 10 de enero de 2018, Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 la Ley 20.712.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo reemplazando las referencias a la “Superintendencia de Valores y Seguros” por la “Comisión para el Mercado Financiero” y asimismo modificar el título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”;

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

- 2) Pronunciarse sobre una disminución capital del Fondo de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.2, del número DOS. del título X de su Reglamento Interno; y
 - 3) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.
5. Con fecha 21 de mayo de 2018, el Fondo de Inversión envió aporte de capital por US\$6.072.300 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.

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

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

A. Asamblea Ordinaria de Aportantes:

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

B. Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

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

7. Deposito nuevo Reglamento Interno con sus modificaciones

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

- 1) Se reemplazaron todas las referencias efectuadas en el Reglamento Interno del Fondo a la "*Superintendencia de Valores y Seguros*" por la "*Comisión para el Mercado Financiero*", excepto en aquellos casos en que la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros diga relación con normativa dictada por la misma.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, continuación

7. Deposito nuevo Reglamento Interno con sus modificaciones, continuación

- 2) Se modificó el numeral 2.7 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo las fechas en que el Comité de Vigilancia (en adelante "Comité") debe sesionar.
- 3) Se modificó el numeral 2.8 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo la forma y mecanismos a través de los cuales se escriturarán las deliberaciones y acuerdos del Comité, se levantarán las actas y se llevará el libro de actas.
- 4) Se incorpora el numeral 2.13 de la sección DOS. *Comité de Vigilancia* del Título VIII *Normas del Gobierno Corporativo*, estableciendo el plazo que tiene el Comité para informar a los Aportantes y a la Administradora sobre aquellos miembros del Comité que hubiesen sido objeto de sanciones por la Comisión para el Mercado Financiero.

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017

1. Con fecha 9 de enero de 2017, Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 la Ley 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza emitida por Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., corresponde a la póliza N° 217100242 por UF 10.000 con vencimiento el 9 de enero de 2018.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2017, continuación

2. Con fecha 16 de enero de 2017 se efectuó la Primera Sesión del comité de vigilancia, en donde se acordó lo siguiente:
 - Designar a Carrillo y Asociados como valorizadores del Fondo para ejercicio 2016 de acuerdo al oficio 657 de la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros);
 - Establecer la remuneración del comité en UF10 por sesión.
3. Con fecha 31 de marzo de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por US\$ 735.656 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.
4. Con fecha 25 de mayo de 2017 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes, en la que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:
 1. Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016.
 2. Se eligió a los señores Mivhelle Brautigam Aguirre, Patricio Blamberg Weitzman y Rodrigo Gonzalez Montero como integrantes del Comité de Vigilancia.
 3. Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del comité de vigilancia
 4. Se acordó designar a Surlatina Auditores Limitada como empresa de auditoria del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017
 5. Se acordó designar a la empresa Asesorias M31 como consultor independiente para la valorizacion de las inversiones del Fondo.
5. Con fecha 30 de junio de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por US\$ 374.882 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP
6. Con fecha 24 de julio de 2017 se depositó las modificaciones al Reglamento Interno acordada en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con fecha 25 de Mayo de 2017, en la que los aportantes presentes y representados acordaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

Título II, Política de Inversión y Diversificación:

- (a) En la sección UNO, *Objeto del Fondo*:
 - (i) Numeral 1.2: se reemplaza “instrumentos de renta fija” por “instrumentos de deuda”.
- (b) En la sección DOS, *Política de Inversiones*:
 - (i) Numeral 2.1. literal (ii): se reemplaza “auditores externos” por “empresas de auditoria externa”.
 - (ii) Numeral 2.5.: se precisa que el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos Administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. Se agrega al final del numeral el texto “en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley”.
 - (iii) Se incorporan los Numerales 2.9, 2.10 y 2.11 referidos a las monedas de denominación de los instrumentos en que invierte el Fondo, los mercados a los cuales el Fondo dirigirá las inversiones y el nivel de riesgo que tienen éstas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2017, continuación

- (c) En la sección TRES, *Características y Diversificación de las Inversiones*:
- (i) Numeral 3.1., literal (iv): se reemplaza “auditores externos” por “empresas de auditoría externa”.
- (ii) Numeral 3.2., literal (iv): se reemplaza “auditores externos” por “empresas de auditoría externa”.

Título IV, Política de Endeudamiento:

Se establece que ocasionalmente para los efectos de cumplir con sus compromisos, la Administradora podrá, por cuenta del Fondo, contraer pasivos consistentes en créditos bancarios de corto, mediano y largo plazo, hasta por una cantidad equivalente al 15% del patrimonio del Fondo, tanto como límite individual para el endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, como también límite global para dichos endeudamientos.

Asimismo, se establece que los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66° de la Ley N°20.712, no podrán exceder del 20% del patrimonio del Fondo.

Título VI, Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos:

- (a) En la sección DOS, *Remuneración de cargo del Fondo*: se establece que la Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija indicada y calculada sobre el patrimonio de cada serie.
- (b) En la sección TRES, *Gastos de cargo del Fondo*:
- (i) Numeral 3.3.: se agrega el segundo párrafo con el siguiente texto: “Sin perjuicio del límite señalado precedentemente, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas de fondos administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, no podrá exceder de un 4% del activo del Fondo, correspondiente a esas inversiones.”

Título VII, Aportes y Valorización de Cuotas:

- (a) En la sección UNO, *Aporte de Cuotas*:
- (i) Numeral 1.3: se reemplaza “Mediante la firma del Contrato General de Fondos” por “Presencialmente o mediante comunicación escrita presentada” y se incorpora el horario de cierre de operaciones del Fondo.
- (b) En la sección SEIS, *Contabilidad del Fondo*:
- (i) Numeral 3.2: se modifica el cálculo del Patrimonio desde “trimestralmente” a “diariamente”
- (ii) Numeral 3.3: se modifica la periodicidad y el plazo para informar el valor del Fondo y el número total de cuotas en el sitio web de la Administradora, pasando a ser diariamente y al día hábil bursátil siguiente del momento del cálculo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2017, continuación

Título IX, Otra Información Relevante:

- (a) En la sección CINCO, *Política de Reparto de Beneficios*, numeral 5.1.: se establece se distribuirá anualmente como dividendo a los menos el 30% de los beneficios netos percibidos, pudiendo la Asamblea Ordinaria de Aportantes acordar distribuir libremente un porcentaje superior y que no se contempla el pago de éstos en cuotas liberadas del Fondo. Además, se elimina la posibilidad de reinvertir el beneficio neto percibido en cuotas del Fondo u otra forma.
- (b) En la sección OCHO, *Indemnizaciones*: En el tercer párrafo se inserta el siguiente texto: “*tan pronto sea posible, y en todo caso,...*”
- (c) En la sección NUEVE, *Resolución de Controversias*: se reemplaza "administradores" por "mandatarios".

Título X, Aumentos y Disminuciones de Capital:

- (a) En la sección DOS, *Disminuciones de Capital*:
 - (i) Numeral 2.2.: se establece un nuevo mecanismo para disminuciones de capital del Fondo.
 - (ii) Numeral 2.3.: se establece que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora, podrá acordar realizar disminuciones voluntarias y parciales de capital mediante la disminución del valor de las cuotas del Fondo, por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes a solicitud de la Administradora, a fin de imputar contra la misma cualquier monto que hubiere sido distribuido como dividendo provisorio por la Administradora y no hubiere alcanzado a ser cubierto en su totalidad según las imputaciones que se indican en el numeral CINCO del Título IX del Reglamento Interno del Fondo.
 - (iii) Numeral 2.4.: establece que la Administradora, si así lo estima necesario para los efectos antes indicados, podrá requerir a los Aportantes que firmen nuevos Contratos de Promesas de Suscripción de Cuotas del Fondo, previo a la materialización de la disminución de capital de que se trate.
- 7.** Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por US\$ 602.590 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.
- 8.** Con fecha 29 de septiembre de 2017, el Fondo de Inversión envió aporte de capital por US\$ 1.755.000 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.
- 9.** Con fecha 29 de diciembre de 2017, el Fondo de Inversión recibió un retorno de capital por US\$ 338.458 de Oaktree Real Estate Fund VII (Cayman), LP.
- 10.** Con fecha 22 de diciembre de 2017 se depositó las modificaciones al Reglamento Interno acordada en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes con fecha 26 de diciembre de 2017, en la que los aportantes presentes y representados acordaron las siguientes modificaciones al reglamento interno:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2017, continuación

Título VI, Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos:

- (a) En la sección TRES, *Gastos de cargo del Fondo*:
- (i) Numeral 3.3: se reemplaza el texto del primer párrafo por el siguiente: “ Todos gasto derivado de la inversión en cuotas de otros fondos (gastos, comisiones y remuneraciones, directos e indirectos), incluida la inversión en el Fondo Oaktree Real Estate Opportunities. El Porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 35% del patrimonio del Fondo”

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Oaktree Real Estate Opportunities Fund VII, al 31 de diciembre de 2017, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Con fecha 09 de enero de 2019, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la ley N° 20.712.

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

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

Entre el 1° de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros (27 de febrero de 2019), no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES				
Descripción	Monto Invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Total	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas en garantía	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	17.513	17.513	99,9943%
Certificado de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	-	17.513	17.513	99,9943%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS		
Descripción	01/01/2018 31/12/2018 MUS\$	01/01/2017 31/12/2017 MUS\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2	1
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	2	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	1
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.291	671
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	2.291	671
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(23)	(26)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(2)	1
Remuneración del comité de vigilancia	(13)	(10)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(8)	(15)
DIFERENCIAS DE CAMBIO	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	2.270	646

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS		
Descripción	01/01/2018 31/12/2018 MUS\$	01/01/2017 31/12/2017 MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(21)	(25)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2	1
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(23)	(26)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(27)	(2)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(27)	(2)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(27)	(2)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(48)	(27)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales y al 31 de diciembre de 2017, el detalle es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017

CARTERAS DE INVERSIÓN																
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Fecha de vencimiento	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje (1)					
							TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1	CFMSECDMMS	8384	CL		332,1047	PROM	1019,1300	3		NA	338	PROM	CL	0,0000	8,0136	8,0019
TOTAL											338					

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo mantiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

CARTERAS DE INVERSIÓN																		
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS																		
Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (4)	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización					Porcentaje (1)					
								TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total del activo del emisor	del total del activo del fondo		
no aplica	OAKTREEREVII	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP	KY	CFIE	Instrumento no sujeto a restricciones	10,901.338	PROM	1,6065	Precio	3	No aplicable	NA	17.513	PROM	US	1,2000	0,0000	99,9943
TOTAL												17.513	TOTAL					99,9943

31 de diciembre de 2017

CARTERAS DE INVERSIÓN																		
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS																		
Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (4)	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización					Porcentaje (1)					
								TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total del activo del emisor	del total del activo del fondo		
no aplica	OAKTREEREVII	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP	KY	CFIE	Instrumento no sujeto a restricciones	3,259.775	PROM	1,1918	Precio	3	No aplicable	NA	3885	PROM	US	1,2000	0,0000	91,9744
TOTAL												3.885	TOTAL					91,9744

II. CARTERA DE INVERSIÓN, continuación

3) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

4) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee inversiones valorizadas según el método de la participación.

5) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

7) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

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

II. APORTANTES						
NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES	TIPO DE PERSONA (*)		RUT	DV	% PROPIEDAD	
COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO SA	Inversionista Institucional	G	96571890	7	19,0894	
SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	Inversionista Institucional	G	99301000	6	19,0894	
METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	Inversionista Institucional	G	99289000	2	19,0894	
PRINCIPAL COMPAÑÍA DE SEGUROS DE VIDA CHILE S.A	Inversionista Institucional	G	96588080	1	17,0943	
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS DE VIDA SA	Inversionista Institucional	G	96812960	0	14,2457	
COLUNQUÉN S.A.	Otro tipo de persona jurídica nacional	E	76175315	0	4,2747	
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	Inversionista Institucional	E	79532990	0	3,3729	
INVERSIONES SMLP CHILE LTDA	Otro tipo de persona jurídica nacional	E	76084481	0	2,8423	
INMOBILIARIA E INVERSIONES QUILICURA LTDA	Otro tipo de persona jurídica nacional	E	76180428	6	0,9018	
(*) Tipo de persona					TOTAL PORCENTAJE	99,9999

III. EMISION DE CUOTAS		
	Serie C	Serie D
TOTAL APORTANTES	1	8
CUOTAS EMITIDAS (*)	500.000.000	
CUOTAS PAGADAS	308.956	10.514.641
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	0	0
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	12.152.239	
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO (*)	0	
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS (*)	0	
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	1,6065	1,6136

(*) Montos por el Total del Fondo

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

IV COMITÉ DE VIGILANCIA DEL FONDO, AUDITORES EXTERNOS y CLASIFICADORA DE RIESGO				
COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO				
NOMBRE INTEGRANTES COMITE DE VIGILANCIA DEL FONDO	RUT	DV	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
BRAUTIGAM AGUIRRE MICHELLE	10344113	7	25-05-2018	25-05-2019
BLAMBERG WEITZMAN PATRICIO KURT	7667227	K	25-05-2018	25-05-2019
GONZALEZ MONTERO RODRIGO	8546202	4	25-05-2018	25-05-2019
AUDITORES EXTERNOS				
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	SURLATINA AUDITORES LIMITADA			
AUDITORIA EXTERNA	5			
CLASIFICADORA DE RIESGO				
CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE				
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO				
N° INSCRIPCIÓN				

V. OTROS ANTECEDENTES			
("Expresado en miles de [Moneda informada en hoja "Identificación"])			
FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,2		
NOMBRE EMISOR	OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII, LP		
RUT EMISOR	0		
Digito Verificador	E		
TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION
CFIE	17.513	0	17.513
	TOTAL EMISOR		17.513
	% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO		99,9943

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Índices	Ratios	31-12-2018	31-12-2017
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	0	12
	Activo corriente	1	339
	Pasivo corriente	51	28
	Razón ácida:	0,02	0,04
	Disponible	1	1
	Pasivo corriente	51	28
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,29%	0,67%
	Pasivo exigible	51	28
	Patrimonio	17.463	4.196
	Proporción de la deuda corto plazo	0,29%	0,66%
	Pasivo corriente	51	28
	Pasivo total y Patrimonio	17.514	4.224
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	2.270	646
	Gastos financieros	-	-
Índices de Resultados MUS\$	Ingresos de explotación	2.293	672
	Costos de explotación	(23)	(26)
	Resultado Operacional	2.270	646
	Gastos Financieros	-	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	2.270	646
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	2.270	646
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	20,96%	16,77%
	Resultado del ejercicio	2.270	646
	Patrimonio Promedio	10.830	3.852
	Rentabilidad del activo:	20,89%	16,71%
	Resultado del ejercicio	2.270	646
	Activos Promedio	10.869	3.867
	Rendimiento activos operacionales:	20,89%	16,71%
	Resultado operacional	2.270	646
	Activos operacionales Promedio	10.869	3.867
	Utilidad por Acción (N° Veces)	0,21	0,18
	(*) Resultado del ejercicio (US\$)	2.269.575,93	645.865,04
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	10.823.597	3.513.947	

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

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

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

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

El Fondo extranjero todavía está en el periodo de inversión, el cual termina en enero de 2020, a la fecha ha realizado llamados de capital por el 47,3% del capital comprometido, pero ha realizado distribuciones sujetas a ser llamadas nuevamente por el 7,1% por lo que aún queda un 59,8% del capital comprometido que no ha sido llamado y que puede ser llamado hasta la fecha indicada anteriormente.

II. Descripción de los flujos netos del periodo Diciembre 2018 / Diciembre 2017

1. Flujos neto originado por las actividades de operación

En el periodo 2018 el Fondo presenta flujos netos originados por actividades de operación producto de los llamados de capital recibidos, en tanto que para periodo de 2017 se explica por las distribuciones de capital del fondo extranjero al Fondo.

2. Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

El Fondo no ha tenido flujo de efectivo por actividades de inversión

3. Flujos neto originado por las actividades de financiamiento

En el periodo 2018 el fondo tuvo flujo neto por actividades de financiamiento producto de los llamados de capital realizadas por el Fondo a los aportantes para periodo, en tanto que para el periodo 2017 se explica por las distribuciones realizadas.

III. Análisis de indicadores financieros periodo Diciembre 2018 / Diciembre 2017

1. Liquidez

a) Razón corriente:

Este indicador tiende a cero porque el “feeder fund” está invertido 100% en el fondo extranjero, el cual es un fondo de “private equity” que se encuentra en el periodo de inversión vigente.

b) Razón acida:

Este indicador, al igual que el indicador de Razón corriente, tiende a cero porque el Fondo tiene disponible el saldo suficiente para cumplir con la política de liquidez.

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

III. Análisis de indicadores financieros periodo Diciembre 2018 / Diciembre 2017, continuación

2. Endeudamiento

a) Endeudamiento y proporción de la deuda corto plazo:

Este indicador disminuyó debido a que el Fondo aumento del patrimonio por los llamados de capital que realizó el Fondo a los aportantes, lo anterior pese al aumento del pasivo corriente.

b) Cobertura de gastos financieros:

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

3. Resultado

a) Resultados del Fondo:

El resultado del Fondo se explica por el mayor valor de la inversión en el fondo extranjero.

4. Rentabilidad

a) Rentabilidad del Patrimonio y del Activo:

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

b) Utilidad (pérdida) por cuota:

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

DEFINICIÓN DE RATIOS

Análisis Liquidez

Mide la capacidad de pago que tiene el fondo para hacer frente a sus deudas, es decir el dinero en efectivo de que dispone para cancelar las deudas.

a) Razón de liquidez: $(\text{Activo circulante} / \text{Pasivo circulante})$

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

Análisis Endeudamiento

Mide la capacidad de endeudamiento del fondo para responder a sus obligaciones a corto plazo.

Todas las obligaciones del fondo que corresponde a pago de "remuneración y gastos" se realizan en el corto plazo.

a) Razón de endeudamiento: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$

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

Análisis Resultado

a) Ingresos y costos de explotación, desglosados por línea de negocio, segmentos geográficos y otro que a su juicio de la administración sea relevante.

b) Resultado operacional

c) Gastos Financieros

d) R.A.I.I.D.A.I.E.: $(\text{Resultado antes de impuestos, intereses} + \text{depreciación} + \text{amortización} + \text{ítems extraordinarios})$

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

DEFINICIÓN DE RATIOS

Análisis Rentabilidad

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

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

Evaluación de Riesgo

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