

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Estados Financieros por el periodo comprendido entre el 23 de abril y 30 de junio de 2019

CONTENIDO

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

\$ - Pesos
M\$ - Miles de pesos

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en miles de pesos - M\$)

		30-06-2019
	Nota N°	M\$
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo y efectivo equivalente	24	350
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	84.151
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	18	66.000
Otros activos		-
Total Activo Corriente		<u>150.501</u>
<u>Activo No Corriente</u>		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	11	15.088.319
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	4.956.575
Propiedades de inversión		-
Otros activos		-
Total Activo No Corriente		<u>20.044.894</u>
Total Activo		<u>20.195.395</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2019
(Expresado en miles de pesos - M\$)

	30-06-2019	
	Nota N°	M\$
PASIVO		
<u>Pasivo Corriente</u>		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Remuneraciones sociedad administradora	33	26.308
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total Pasivo Corriente		<u>26.308</u>
<u>Pasivo No Corriente</u>		
Préstamos		-
Otros pasivos financieros		-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por pagar		-
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos		-
Total Pasivo No Corriente		<u>-</u>
PATRIMONIO NETO		
Aportes		19.950.732
Otras reservas		-
Resultados acumulados		-
Resultado del ejercicio		218.355
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		<u>20.169.087</u>
Total Pasivo		<u>20.195.395</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2019

(Expresado en miles de pesos - M\$)

		23/04/2019
		30/06/2019
	Nota	M\$
	N°	
INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes	11-21	284.310
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	2.504
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultado por venta de inmuebles		-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros		-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		<u>286.814</u>
GASTOS		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	33	(58.960)
Honorarios por custodia y admistración		-
Costos de transacción		-
Otros gastos de operación	35	(9.499)
Total gastos de operación		<u>(68.459)</u>
Utilidad/(pérdida) de la operación		<u>218.355</u>
Costos financieros		-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		<u>218.355</u>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-
Resultado del ejercicio		<u>218.355</u>
Otros resultados integrales:		
Cobertura de Flujo de Caja		-
Ajustes por Conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-
Total de otros resultados integrales		<u>-</u>
Total Resultado Integral		<u>218.355</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2019
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	2019									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 23.04.2019	19.950.732	-	-	-	-	-	-	-	-	19.950.732
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	19.950.732	-	-	-	-	-	-	-	-	19.950.732
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	218.355	-	218.355
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 30.06.2019	19.950.732	-	-	-	-	-	-	218.355	-	20.169.087

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 23 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2019
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		23/04/2019 30/06/2019
	Nota N°	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-
Venta de inmuebles		-
Compra de activos financieros	8	(39.903.316)
Venta de activos financieros	8	19.995.084
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		(32.651)
Otros gastos de operación pagados		(9.499)
Otros ingresos de operación percibidos		-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(19.950.382)
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 (+ ó -)		-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-
Dividendos recibidos		-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-
Otros gastos de inversión pagados		-
Otros ingresos de inversión percibidos		-
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		19.950.732
Repartos de patrimonio		-
Repartos de dividendos		-
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		19.950.732
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		350
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	350

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	2
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	9
4. CAMBIOS CONTABLES.....	12
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	12
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	16
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	22
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	23
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	25
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA..	25
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	25
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	26
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	27
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.....	27
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	27
16. PRÉSTAMOS	27
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	27
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	27
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	28
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	28
21. INTERESES Y REAJUSTES	28
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	28
23. OTROS.....	28
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	28
25. CUOTAS EMITIDAS.....	29
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	29
27. RENTABILIDAD DEL FONDO.....	30
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	30
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	31
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	31
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	31
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	31
33. PARTES RELACIONADAS	31
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	33
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	34
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	36
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	37
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS.....	37
39. SANCIONES.....	37
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	37
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	37
42. HECHOS RELEVANTES.....	38
43. HECHOS POSTERIORES.....	38
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	40
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	40
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	43
III. OTROS INFORMES.....	44
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	45
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	47

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I (el “Fondo”), Run 9729-2, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avenida Apoquindo N° 3.150, piso 7, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

Este Fondo se rige por lo establecido en la Ley N° 20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales, el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, por las normas que imparte la Comisión para el Mercado Financiero, y por las disposiciones de su propio reglamento interno.

El Fondo es administrado por Administradora General de Fondos Security S.A., en adelante la “Administradora”, la cual pertenece al Grupo empresarial N° 35 y cuya existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N°112 de fecha 2 de junio de 1992 de la Comisión para el Mercado Financiero.

La Administradora General de Fondos Security S.A. pertenece a Banco Security, con un 99,99% de las acciones de la Sociedad, cuyo controlador es Grupo Security S.A.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 28 de marzo de 2019, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico “CFISECRI1A” para la serie A, “CFISECRI1G” para la serie GP y “CFISECRI1F” para la serie FO. Dichas cuotas del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I fueron inscritas para cotizarse oficialmente en la Bolsa de Comercio de Santiago a contar del lunes 1 de abril de 2019.

1.2. Objetivo

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

1.3. Aprobación reglamento interno

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

1.4. Modificaciones al reglamento interno

Al 30 de junio de 2019

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

1.4. Inicio de operaciones

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.5. Término de Operaciones

De acuerdo a su reglamento interno, el Fondo tendrá una duración de 10 años a contar del día de inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 10 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes o aquel plazo de prórroga que establezca la Asamblea, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 2 años. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 5 días hábiles de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de su prórroga. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo en los términos señalados precedentemente, se informará de ello directamente a los Aportantes a través de los medios establecidos para tales efectos en el tercer párrafo del numeral UNO del Reglamento interno.

1.6. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 30 de junio de 2019, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 19 de agosto de 2019.

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2019; 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 23 de abril y 30 de junio de 2019.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.3 Conversión de moneda extranjera, continuación

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre de cada periodo son las siguientes:

	30.06.2019
	\$
Unidad de Fomento	27.903,30

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.4.1.3 Pasivos financieros

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.1.3 Pasivos financieros, continuación

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

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

2.4.3 Estimación del valor razonable

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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

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

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

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

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

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

2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

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

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.8 Efectivo y efectivo equivalente, continuación

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

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

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

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

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

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

Las disminuciones de capital del Fondo se realizarán por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión, en la forma, condiciones y plazo que se indican en el Título X, número DOS del Reglamento interno.

2.10 Otros Pasivos

Otros pasivos corriente

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

Otros pasivos no corriente

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

2.11 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.12 Dividendos por pagar

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.12 Dividendos por pagar, continuación

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

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

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

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

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

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

2.14 Garantías

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.14 Garantías, continuación

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

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene ni ha constituido garantías por estos conceptos.

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 30 de junio de 2019, el Fondo no presenta reclasificaciones de partidas para este periodo informado.

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	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos 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)	Periodos 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 periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos 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	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

Aplicación de NIIF 9 Instrumentos financieros:

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

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

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 RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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 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.
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 30 de junio de 2019, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 18 de marzo de 2019 y que entró en vigencia el 19 de marzo de 2019, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Av. Apoquindo N° 3.150, piso 7, Las Condes, Santiago y en el sitio web corporativo, <http://www.inversionessecurity.cl> y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero <http://www.cmfchile.cl>.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO del Título II del Reglamento Interno, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades en Chile, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

- ✓ Las monedas de denominación de los instrumentos, corresponderán a aquellas en las que se expresen las inversiones del Fondo de acuerdo a lo señalado en el presente numeral.
- ✓ El mercado al cual el Fondo dirigirá sus inversiones será el nacional, el cual no deberá cumplir con ninguna condición especial. Asimismo, no se exige ningún requisito para las contrapartes con las que opere el Fondo.
- ✓ Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo Alto, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte. Se adjunta al Reglamento Interno un Anexo A en el cual se describen algunos de los principales riesgos asociados a la inversión en el Fondo. Se deja constancia que el citado Anexo no constituye un listado exhaustivo de todos los riesgos asociados a la inversión en el Fondo debiendo cada potencial inversionista efectuar su propia revisión y evaluación de los mismos

5.1 Características y Diversificación de las Inversiones:

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

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

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

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

- (i) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos, suscritos o garantizados por un mismo emisor o en créditos de un mismo deudor, excluido el Banco Central de Chile, y la Tesorería General de la República: hasta un 45% del activo del Fondo.
- (ii) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile, y la Tesorería General de la República; hasta un 5% del activo del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

(iii) Inversión en instrumentos o valores emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas; hasta un 45% del activo del Fondo a excepción de que se trate de inversiones directas de sociedades que se encuentren exclusivamente controladas por el fondo, en cuyo caso será hasta un 100% del activo del fondo.

(iv) Acciones de sociedades anónimas cerradas, acciones de sociedades por acciones emitidos por una misma sociedad cuyas acciones no hayan sido registradas en la Comisión, y/o cuotas de fondos de inversión privados; hasta un 100% del activo del Fondo.

(v) Bonos, efectos de comercio, pagarés, letras de cambio, contratos de mutuo y demás títulos y contratos emitidos por una misma entidad; hasta un 100% del activo del Fondo.

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

5.4 Tratamientos de los excesos de inversión

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

6.1 Área de Riesgos Financieros

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

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

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

Los principales riesgos relacionados con los Fondos son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

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

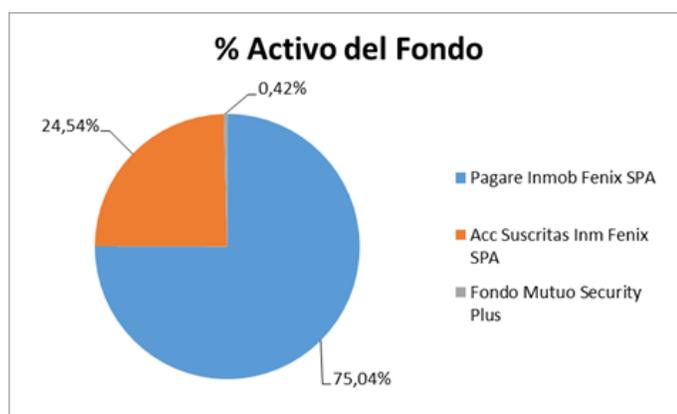
FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado

(a) Riesgo de precios

Dadas las características de las inversiones del Fondo, éste se encuentra expuesto a riesgo de precios al 30 de junio de 2019. A continuación, se muestra una descomposición de la inversión del fondo:



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

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

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

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

Máxima Pérdida Potencial Esperada

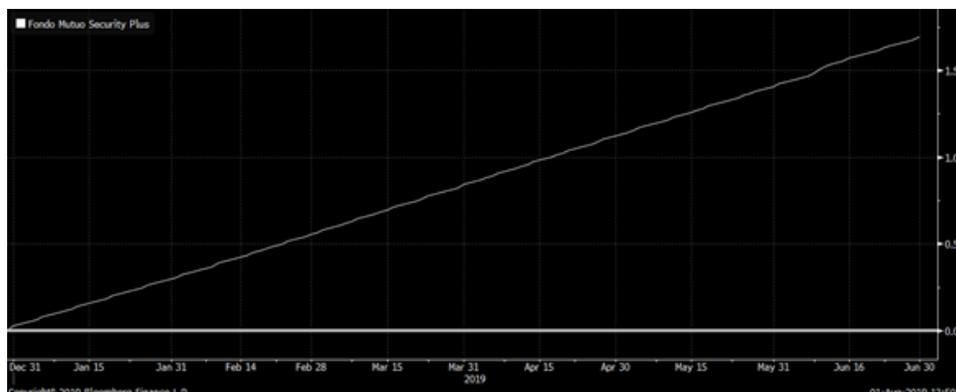
Fecha	Patrimonio Neto	Exposición (FFMM PLUS)	VaR (%)	VaR M\$	Impacto en el Patrimonio (%)
30-06-2019	20.169.087	84.151	0,00246%	2	0,0000100%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

En lo que respecta a las cuotas del fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en un año (1,69%):



(b) Riesgo cambiario

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

El siguiente cuadro muestra las posiciones en moneda del Fondo:

30-06-2019				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
CLP	66.350	5.040.726	5.107.076	25,29%
UF	-	15.088.319	15.088.319	74,71%
Total	66.350	20.129.045	20.195.395	100,00%

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene posiciones distintas al Peso Chileno, por lo que no existe riesgo cambiario al cierre.

(c) Riesgo de tipo de interés

Dadas las características de las inversiones del Fondo, al no existir posiciones en instrumentos de deuda contabilizados a valor razonable al 30 de junio de 2019, no existen riesgos de tipo de interés desde el punto de vista del fondo.

6.2.2 Riesgo de Crédito

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.2 Riesgo de Crédito, continuación

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

Al 30 de junio de 2019, la exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito a las fechas de revisión es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos financieros	30-06-2019 M\$
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	15.088.319
Total	15.088.319

6.2.3 Riesgo de Liquidez

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

Al 30 de junio de 2019, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, manteniéndose, por ser un fondo money market, el riesgo acotado.

6.3 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

Requerimiento externo de capital

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

Patrimonio FI	Moneda	30-06-2019
Patrimonio Neto (*)	M\$	20.169.087
Patrimonio Neto	UF	722.821
Patrimonio Requerido	UF	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	712.821

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

Activos al 30 de junio de 2019	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	84.151	-	-	84.151
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	84.151	-	-	84.151

6.5 Riesgo operacional

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

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

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

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

Plan de Contingencia

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

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	30/06/2019 M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-
Cuotas de fondos mutuos	84.151
Cuotas de fondos de inversión	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-
Títulos que representen productos	-
Otros títulos de renta variable	-
Títulos de deuda	
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-
Bonos registrados	-
Títulos de deuda de securitización	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-
Otros títulos de deuda	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	84.151

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	30/06/2019 M\$
Resultados realizados	-
Resultados no realizados	2.504
Total ganancias/(pérdidas)	2.504
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	2.504

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 30 de junio de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	84.151	-	84.151	0,4167%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	84.151	-	84.151	0,4167%
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	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	84.151	-	84.151	0,4167%

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

Titulos de deuda	30/06/2019 M\$
Saldo de Inicio	-
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-
Diferencias de cambio	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	2.504
Adiciones	20.076.732
Ventas	(19.995.084)
Vencimientos	-
Resultado en ventas	-
Otros movimientos	(1)
Saldo Final	84.151

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de junio de 2019, el Fondo mantiene como activo financiero valorizado a costo amortizado, el siguiente pagaré a la vista ascendente a 538.094,06 UF, sin fecha de vencimiento, emitido por la Sociedad "Rentas Inmobiliarias Fénix SPA" sobre la cual el Fondo ha realizado su inversión.

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

Al 30 de junio de 2019

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales UF	Tasa % anual	Valor UF	Monto Inicial Pagaré M\$	Prepago intereses M\$	Efecto en resultado M\$	Monto Final Pagaré M\$
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	538.094,06	5,00%	27.634,59	14.870.009	(66.000)	284.310	15.088.319
Total									14.870.009	(66.000)	284.310	15.088.319

Pago parcial de interés, monto capital inicial 538.094,06 UF

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix Spa, realizó pago parcial de interés al contado y en fondos de libre disponibilidad al Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, por la suma de UF 2.366,26 equivalente en pesos a M\$66.000.- del Pagaré a la Vista emitido con fecha 24 de abril de 2019.

Composición de la cartera

Instrumento	Al 30 de junio de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Deuda				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	15.088.319	-	15.088.319	74,7117%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	15.088.319	-	15.088.319	74,7117%
Otras Inversiones				
Otras inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	15.088.319	-	15.088.319	74,7117%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de junio de 2019, el Fondo mantiene una inversión en su sociedad filial “Rentas Inmobiliarias Fénix SPA” ascendente a M\$4.956.575.- Este saldo al cierre de junio representa el 100% del capital vigente y aportado a dicha sociedad.

Estados Financieros de la Sociedad Inmobiliaria:

La valorización de la inversión, está determinada en base al método de la participación proporcional, utilizando para ello el estado financiero de su filial.

Los estados financieros de su filial Rentas Inmobiliarias Fénix SPA referido al 30 de junio de 2019, es el primer estado financiero de ésta sociedad y fueron proporcionados después del cierre del ejercicio, por ésta razón la inversión en el Fondo se presenta al valor de su inversión inicial y no valorizada a su participación proporcional.

Dicho lo anterior, y solo para efectos informativos y de una mejor evaluación de esta inversión, a continuación se presenta la variación patrimonial y el efecto en el valor de la cuota del Fondo, considerando los estados financieros de la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA., al 30 de Junio de 2019.

a) Estado Financiero de la sociedad “Rentas Inmobiliarias Fénix SpA” al 30 de Junio

Al 30 de junio de 2019

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio M\$
				Capital	Votos										
76.697.282-9	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	Chile	Pesos	100%	100%	337.882	37.360.918	37.698.800	15.737.634	17.233.851	32.971.485	4.821.336	398.505	(533.743)	(135.238)

De acuerdo con esta información financiera, la inversión del Fondo asciende a M\$4.821.336 con una pérdida en resultados ascendente a M\$135.238.

b) Efectos patrimoniales en el Fondo por cada una de las series emitidas en el Fondo:

Situación Patrimonial actual del Fondo:

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$	Total Patrimonio M\$	Total cuotas emitidas M\$
Patrimonio	11.720.945	6.678.070	1.770.072	20.169.087	-
N° Cuotas	419.780	239.013	63.296	-	722.089
Valor Cuota	27.921,6170	27.940,1947	27.964,9834	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

b) Efectos patrimoniales en el Fondo por cada una de las series emitidas en el Fondo, continuación

Situación y efecto patrimonial del Fondo con información financiera de Rentas Inmobiliarias Fénix SpA al 30 de Junio:

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$	Total Patrimonio M\$	Total cuotas emitidas M\$
Patrimonio	11.642.354	6.633.292	1.758.203	20.033.849	-
N° Cuotas	419.780	239.013	63.296	-	722.089
Valor Cuota	27.734,3965	27.752,8503	27.777,4741	-	-

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 30 de junio de 2019, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 30 de junio de 2019, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Al 30 de junio de 2019, el Fondo mantiene otros documentos y cuentas por cobrar según el siguiente detalle:

Descripción	Moneda origen	30/06/2019 M\$
Prepago de intereses Pagaré (Rentas Inmobiliarias Fénix SPA) (ver nota 11)	CLP	66.000
Totales		66.000

b) Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por pagar.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos:

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene saldo en este rubro.

b) Otros Pasivos:

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene saldo en este rubro.

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 30 de junio de 2019, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	23/04/2019 30/06/2019 M\$
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:	-
A valor razonable con efecto en resultados	-
Designados a valor razonable con efecto en resultados	-
Activos financieros a costo amortizados	284.310
Total	284.310

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 30 de junio de 2019, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente.

Descripción	30/06/2019 M\$
Banco Security	350
Totales	350

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	30/06/2019 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-
Otros	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-
Efectivo y efectivo equivalente	350
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	350

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo presenta las siguientes cuotas emitidas y pagadas, las cuales tienen derecho a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de cuotas en circulación. Las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota se muestran a continuación:

Al 30 de junio de 2019

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
A	419.780	27.921,6170
GP	239.013	27.940,1947
FO	63.296	27.964,9834
Total	722.089	

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

a) Al 30 de junio de 2019

Al 30 de junio de 2019

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
23-04-2019	722.068	1.252.736	722.068	722.068

Los movimientos relevantes de las cuotas es el siguiente:

Movimiento	Serie A	Serie FO	Serie GP	Total
Saldo al 23.04.2019	387.054	114.759	220.255	722.068
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	32.726	(51.463)	18.758	21
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al 30.06.2019	419.780	63.296	239.013	722.089

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 30 de junio de 2019 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no ha distribuido dividendos a los Aportantes.

2) Provisión de Dividendos mínimos

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

Al 30 de junio de 2019:

El Fondo no presenta provisión por dividendos mínimos a repartir.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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	30/06/2019 Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(66.473)
Dividendos Provisorios (menos)	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Monto susceptible de distribuir	(66.473)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad nominal y real de las cuotas del Fondo, obtenida al 30 de junio de 2019, se detalla a continuación:

SERIE A

30 de junio de 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	1,0555%	-	-

SERIE GP

30 de junio de 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	1,1227%	-	-

SERIE FO

30 de junio de 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	1,2124%	-	-

La Rentabilidad Nominal de los últimos 12 y 24 meses el Fondo no los informa, debido a que inició sus operaciones el día 23 de abril de 2019, fecha con la cual se calculó el período actual del cuadro referido al 30 de junio de 2019.

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular valor económico.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el reglamento interno del Fondo.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

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

Al 30 de junio de 2019

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora	84.151	0,5546%	0,4167%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	15.088.319	99,4454%	74,7117%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	15.172.470	100,0000%	75,1284%	-	-	-

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

33. PARTES RELACIONADAS

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración

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

Remuneración Fija

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

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

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

Renta Variable

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

Renta Variable, continuación

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

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

El total de remuneración por administración al 30 de junio de 2019, ascendió a M\$58.959, la obligación por pagar al 30 de junio de 2019 a la Administradora ascendió a M\$26.308.-

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo mantiene cuotas de entidades relacionadas a la administradora.

Al 30 de junio de 2019

Tenedor	% sobre patrimonio neto inicial	N° de cuotas a comienzos del ejercicio	N° de cuotas adquiridas en el año	N° de cuotas rescatadas en el año	N° de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto final
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	0,00%	681.378	5.275	-	686.653	19.178.406	95,09%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

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

El detalle de la garantía vigente al 30 de junio de 2019, es el siguiente:

Al 30 de junio de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Compañía de Seguros de Créditos Continental S.A.	Banco Security	10.000	18-03-2019	10-01-2020

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 30 de junio de 2019, el Fondo presenta los siguientes saldos:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre 23.04.2019 30.06.2019 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 30.06.2019 M\$
Asamblea Aportantes	9.086	9.086
Gastos Reglamentos Internos CMF	413	413
TOTALES	9.499	9.499
% Sobre el activo del fondo	0,0470%	0,0470%

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

- a) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, enajenación, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, incluyendo dentro de estos los gastos asociados a la formación de sociedades o vehículos de inversión en los que el Fondo invierta.
- b) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos, tasadores, abogados, arquitectos, ingenieros, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; honorarios y otro tipo de gastos asociados a la externalización de servicios administrativos, tales como cálculo de cuota, contabilidad, tesorería y coordinación con los custodios del Fondo; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen. Asimismo, serán de cargo del Fondo los gastos de traslados y estadía asociados a la dirección, mantención, supervisión y monitoreo de los proyectos de Fondo.
- c) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
- d) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- e) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas.
- f) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- g) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión a los Fondos de Inversión.
- h) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- i) La remuneración por los servicios de Market Maker que se paguen a una o más Corredoras de Bolsa de conformidad a la Norma de Carácter General N°327 del año 2012 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, la cual deberá ser soportada por la Serie a la cual dicha contratación beneficie.
- j) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.000 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora en la medida que el Fondo cuente con recursos disponibles para ello, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley.

2.- El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el número 3.1 anterior, será de un 3% del valor de los activos del Fondo más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes.

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

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

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

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

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

- b) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de otra forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.
- c) El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor de los activos del Fondo.
- d) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.
- e) El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor de los activos del Fondo.
- f) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

El porcentaje máximo por estos conceptos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio de los activos del Fondo

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

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

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

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

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

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 30 de junio de 2019, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE A

Al 30 de junio de 2019

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	-	-	-	-
02	-	-	-	-
03	-	-	-	-
04	27.660,9173	27.660,9173	10.706.269	4
05	27.770,1090	27.770,1090	11.577.525	4
06	27.921,6170	27.921,6170	11.720.945	4

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

SERIE GP

Al 30 de junio de 2019

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	-	-	-	-
02	-	-	-	-
03	-	-	-	-
04	27.662,8114	27.662,8114	6.092.873	1
05	27.780,4330	27.780,4330	6.639.875	2
06	27.940,1947	27.940,1947	6.678.070	2

SERIE FO

Al 30 de junio de 2019

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	-	-	-	-
02	-	-	-	-
03	-	-	-	-
04	27.665,3368	27.665,3368	3.174.846	1
05	27.794,2035	27.794,2035	1.839.057	2
06	27.964,9834	27.964,9834	1.770.072	2

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene saldos por ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 30 de junio de 2019, el Fondo, la Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo al 30 de junio de 2019 no presenta contingencias ni compromisos que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

42. HECHOS RELEVANTES

Al 30 de junio de 2019

1. Adquisición de Activos Inmobiliarios

Con fecha 24 de abril de 2019, Administradora General de Fondos Security S.A, en representación de Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, filial del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, ha adquirido de Inmobiliaria Alcalá Limitada y sus empresas relacionadas, una serie de activos inmobiliarios consistentes en:

- a) Dos cajas tipo stand alone en Departamental y Ovalle, de 4.445 metros cuadrados y 784 metros cuadrados respectivamente,
- b) Dos placas comerciales tipo strip center con tienda en Quilpué y Buin de 3.257 metros cuadrados y 3.630 metros cuadrados y,
- c) Seis plantas de oficinas y un zócalo en Santiago, en las comunas de Las Condes y Vitacura, que en su conjunto totalizan más de 3.613 metros cuadrados, ascendiendo el valor total de todos los activos adquiridos a una suma de 976.000 UF.

2. Incumplimiento Política de Liquidez

Con fecha 5 de junio de 2019, el Fondo quedó en incumplimiento en la "Política de Liquidez" con un déficit de 0,08% según lo indicado en el Título III del Reglamento Interno.

3. Suscripción Promesa de Compraventa Activos Inmobiliarios

Con fecha 14 de junio de 2019, Administradora General de Fondos Security S.A, en representación de Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, filial del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, ha suscrito una promesa de compraventa para adquirir de Inversiones Renta Comercial V Limitada, activos inmobiliarios, consistentes en dos oficinas en el Edificio Neruda ubicado en la calle Rosario Norte 555, comuna de Las Condes, con una superficie de 456 metros cuadrados, 18 estacionamientos y 2 bodegas, por un precio total de 69.000 Unidades de Fomento más IVA. Dicha promesa de compraventa como es usual se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones usuales en este tipo de transacciones y se espera que el contrato prometido se suscriba a más tardar el día 6 de septiembre de 2019.

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

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

Al 30 de junio de 2019, el gerente general de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Nueva Adquisición de Activos Inmobiliarios

Por escritura pública de fecha 31 de julio de 2019, Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, filial del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, administrada por Administradora General de Fondos Security S.A., ha adquirido de Inversiones Renta Comercial V Limitada, ciertos activos inmobiliarios, consistentes en dos oficinas, 18 estacionamientos y 2 bodegas, en el Edificio Neruda ubicado en la calle Rosario Norte 555, comuna de Las Condes, por un precio total de 69.000 Unidades de Fomento más IVA.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

43. HECHOS POSTERIORES, continuación

2. Citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes

Con fecha 16 de agosto de 2019, la Administradora General de Fondos Security S.A., informa como hecho esencial que en esta misma fecha se ha citado a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I, a celebrarse el día 3 de septiembre de 2019 a las 10:00 horas, en Avenida Apoquindo 3150, piso 6, comuna de Las Condes, Santiago, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

- I. Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo y dictar un texto refundido, en los siguientes términos:
 - a. Modificar el Título III, relativo a la “Política de Liquidez del Fondo”;
 - b. Incorporar una nueva política denominada “Política de Operaciones Habituales con Personas Relacionadas a la Administradora” como Título XI.
- II. Aprobación y /o ratificación de la adquisición de activos pertenecientes a personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente;
- III. Aprobar que el Fondo pueda garantizar obligaciones de sociedades en las que tenga participación
- IV. Adoptar los demás acuerdos necesarios para tramitar, autorizar y legalizar las decisiones de la Asamblea.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

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 M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas en garantía	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	84.151	-	84.151	0,4167
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificado de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	15.088.319	-	15.088.319	74,7117
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.956.575	-	4.956.575	24,5431
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	20.129.045	-	20.129.045	99,6715

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	
Descripción	01/01/2019 30/06/2019 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	1.985
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.985
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-
Enajenación de bienes raíces	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
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 Depósitos de Valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	284.829
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	518
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	-
Intereses devengados en títulos de deuda	284.310
Valorización de bienes raíces	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(68.459)
Gastos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(58.960)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9.499)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	218.355

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

C. ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	
Descripción	01/01/2019 30/06/2019 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(66.474)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.985
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(68.459)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(66.474)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 30 de junio de 2019, el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

Al 30 de junio de 2019

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																				
Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de inst.	Fecha de vencimiento	Situación del instrum.	Clasif. de riesgo	Grupo Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Código país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMSECLUS	8253	CL	CFM		1	AA		75.305.5698	\$\$	1117,4611	3	NA	84.151	\$\$	CL	0,000%	0,000%	0,4167%	
4	PAGARE230419	76588056	CL	ECN	2020-04-23	1	NA		538.094,0600	UF	5,0000	1	360	NL	15.088.319	\$\$	CL	0,000%	0,000%	74,7117%
TOTAL													15.172.470			TOTAL			75,1284%	

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no posee inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 30 de junio de 2019, el Fondo presenta inversiones valorizados según el método de la participación.

De acuerdo con lo revelado en Nota 12, la inversión quedó valorizada a su inversión inicial.

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

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

Al 30 de junio de 2019, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO

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

II. APORTANTES

NOMBRE DE LOS 12 MAYORES APORTANTES		TIPO DE PERSONA (*)	RUT	% PROPIEDAD
1	VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96515580-5	94,3574%
2	INVERSIONES BADAMAX LIMITADA	E	96526040-4	3,9964%
3	INVERSIONES LOS ROBLES LIMITADA	E	76273886-4	0,7307%
4	LARRAIN VIAL S. A. CORREDORES DE BOLSA	G	80537000-9	0,5796%
5	CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96489000-5	0,1883%
6	MONEDA CORREDORES DE BOLSA LTDA	G	76615490-5	0,1476%
			TOTAL	100,0000%

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

III. EMISION DE CUOTAS

	Serie A	Serie GP	Serie FO
TOTAL APORTANTES	4	1	2
CUOTAS EMITIDAS	419.780	239.013	63.296
CUOTAS PAGADAS	419.780	239.013	63.296
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS			-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	251.805	143.063	135.779
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO			-
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS			-
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	27.921,6170	27.940,1947	27.964,9834

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

IV. COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO			
COMITÉ DE VIGILANCIA			
	NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	FECHA DE INICIO
			FECHA DE TERMINO
1	Carlos Andrés Schuler Skalweit	9.713.629-7	30-06-2019
2	Rodrigo Antonio Benavente Araya	13.904.404-5	30-06-2019
3	Felipe Andrés Eterovic Barreda	16.097.428-1	30-06-2019
AUDITORES EXTERNOS			
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS		EY Servicios Profesionales de Auditoria y Asesorias	
Nº DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.		3	
CLASIFICADORA DE RIESGO			
CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE		-	
Nº DE INSCRIPCIÓN		-	
NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO		-	
OTROS ANTECEDENTES			
FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN		0,20	
NOMBRE EMISOR		Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	
RUT EMISOR		76697282-9	
	TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INDIRECTA
			TOTAL INVERSIÓN
1	Pagaré	15.088.319	15.088.319
			TOTAL EMISOR
			15.088.319
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO			74,7117%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

V. ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

Índices	Ratios	30-06-2019
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	5,72
	Activo corriente	150.501
	Pasivo corriente	26.308
	Razón ácida:	0,01
	Disponible	350
	Pasivo corriente	26.308
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,13%
	Pasivo exigible	26.308
	Patrimonio	20.169.087
	Proporción de la deuda corto plazo	0,13%
	Pasivo corriente	26.308
	Pasivo total	20.195.395
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	218.355
Gastos financieros	-	
Índices de Resultados M\$	Ingresos de explotación	286.814
	Costos de explotación	(68.459)
	Resultado Operacional	218.355
	Gastos Financieros	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	218.355
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	218.355
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	1,08%
	Resultado del ejercicio	218.355
	Patrimonio Promedio	20.169.087
	Rentabilidad del activo:	1,08%
	Resultado del ejercicio	218.355
	Activos Promedio	20.195.395
	Rendimiento activos operacionales:	1,08%
	Resultado operacional	218.355
	Activos operacionales Promedio	20.195.395
	Utilidad por Acción (N° Veces)	302,39
	(*) Resultado del ejercicio (\$)	218.355.236
	(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	722.089

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

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

A la fecha, el fondo mantiene inversiones en una sociedad por acción de la cual es el único socio capitalista.

La sociedad invierte en activos inmobiliarios comerciales para la renta y a la fecha activos para inversión por sobre las UF 1.332.000

A continuación, se presenta un cuadro de los principales índices financieros del fondo al 30 de junio de 2019

Índices Financieros	
Índices de Liquidez	30-06-2019
Liquidez (Ac. Cir/ Pas. Cir)	5,72
Razón Ácida (Ac. Líquidos/Pas. Cir)	0,01

Al 30 de junio la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix Spa, sociedad de la cual es fondo es dueño en un 100%, no ha repartido dividendos ni pagado intereses de la deuda que sostiene con empresas relacionadas. Por esta razón el único movimiento en los activos circulantes del fondo tiene que ver con un pagaré reajutable que sostiene el fondo con Rentas Inmobiliarias Fénix Spa.

Análisis Resultado

El fondo presenta una utilidad de M\$218.355.- al 30 de junio de 2019

Análisis de Rentabilidad

El efecto mencionado anteriormente repercute en los indicadores de rentabilidad del fondo. La rentabilidad esperada del fondo es de UF + 6% anual. Esperamos que los parámetros se cumplan, en vista del buen rendimiento que han tenido las inversiones del fondo, y del oportuno comportamiento de pago que han tenido los arrendatarios.

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: (Activo circulante / Pasivo circulante)
- b) Razón Ácida: (Activos más líquidos / 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: (Pasivo corriente + no corriente / Patrimonio)
- b) Proporción deuda corto y largo plazo (Pasivo corriente / Total pasivos)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

Análisis Resultado

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

Análisis Rentabilidad

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

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

Evaluación de Riesgo:

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