

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Estados Financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre de 2020

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 LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de pesos - M\$)

		31-03-2021	31-12-2020
	Nota N°	M\$	M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	2.396	1.173
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	1.574.384	392.846
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		1.576.780	394.019
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	11	21.047.222	21.839.123
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	5.150.626	5.413.290
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		26.197.848	27.252.413
Total Activo		27.774.628	27.646.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en miles de pesos - M\$)

		31-03-2021	31-12-2020
	Nota N°	M\$	M\$
PASIVO			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	33	37.449	35.556
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	20 b	6.139	6.697
Total Pasivo Corriente		43.588	42.253
<u>Pasivo No Corriente</u>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		25.641.106	25.641.106
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		1.963.073	454.913
Resultado del ejercicio		126.861	1.508.160
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		27.731.040	27.604.179
Total Pasivo		27.774.628	27.646.432

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01-01-2021	01-01-2020
		31-03-2021	31-03-2020
	Nota N°	M\$	M\$
INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	11-21	499.510	352.975
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	326	11.522
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	12	(262.663)	(356.704)
Otros		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		237.173	7.793
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(1.319)	(910)
Comisión de administración	33	(108.229)	(88.115)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(764)	(948)
Total gastos de operación		(110.312)	(89.973)
Utilidad/(pérdida) de la operación		126.861	(82.180)
Costos financieros		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		126.861	(82.180)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		126.861	(82.180)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total de otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		126.861	(82.180)

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 TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	2021									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01.01.2021	25.641.106	-	-	-	-	-	1.963.073	-	-	27.604.179
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	25.641.106	-	-	-	-	-	1.963.073	-	-	27.604.179
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	126.861	-	126.861
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2021	25.641.106	-	-	-	-	-	1.963.073	126.861	-	27.731.040

	2020									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio al 01.01.2020	19.950.713	-	-	-	-	-	454.913	-	-	20.405.626
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	19.950.713	-	-	-	-	-	454.913	-	-	20.405.626
Aportes	5.731.281	-	-	-	-	-	-	-	-	5.731.281
Repartos de patrimonio	(40.888)	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.888)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(82.180)	-	(82.180)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.03.2020	25.641.106	-	-	-	-	-	454.913	(82.180)	-	26.013.839

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 TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
	Nota N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	8	(1.292.412)	(7.184.500)
Venta de activos financieros	8	111.200	1.861.993
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		(106.336)	(81.743)
Otros gastos de operación pagados		(2.641)	(1.699)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(1.290.189)	(5.405.949)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	(284.813)
Venta de activos financieros		1.291.412	-
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		1.291.412	(284.813)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	5.690.399
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		-	5.690.399
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		1.223	(363)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		1.173	1.244
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	2.396	881

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	2
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	9
4. CAMBIOS CONTABLES.....	11
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	11
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	14
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	21
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	21
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	23
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA..	23
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	23
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	24
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	26
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.....	26
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	26
16. PRÉSTAMOS	26
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	26
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR.....	26
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	26
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	27
21. INTERESES Y REAJUSTES	27
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	27
23. OTROS	27
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	27
25. CUOTAS EMITIDAS	28
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	29
27. RENTABILIDAD DEL FONDO	30
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	31
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	31
30. EXCESOS DE INVERSIÓN	31
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	31
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	31
33. PARTES RELACIONADAS	32
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	34
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	35
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	37
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	39
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS	39
39. SANCIONES.....	39
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	40
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	40
42. HECHOS RELEVANTES.....	40
43. HECHOS POSTERIORES.....	44
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	46
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	46
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	49
III. OTROS INFORMES.....	50
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	51
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	53

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

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

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

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

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

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

1.2. Objetivo

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

1.3. Aprobación reglamento interno

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

1.4. Modificaciones al reglamento interno

Al 31 de marzo de 2021

Al 31 de marzo de 2021, no se han efectuados cambios en el reglamento interno.

Al 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020, no se han efectuados cambios en el reglamento interno.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.5. Inicio de operaciones

El Fondo fue creado con fecha 18 de marzo de 2019 (fecha de depósito de Reglamento interno en la Comisión para el Mercado Financiero para 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.

1.6. 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.

1.7. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de marzo de 2021, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 12 de mayo de 2021.

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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo al 31 de marzo de 2021 y 2020.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

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.

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:

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	29.394,77	29.070,33	28.597,46

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

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.

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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión no realiza presentación neta compensada de instrumentos financieros.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021, el Fondo realizó la siguiente reclasificación de partidas.

Estado de Resultados Integrales	Nota	31-03-2020 M\$	Reclasificación	31-03-2020 M\$
GASTOS				
Otros gastos de operación	35	1.858	(910)	948
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	910	910
Total gastos de operación		1.858	-	1.858

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta reclasificaciones que informar.

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo dispone la Comisión para el Mercado Financiero, estas políticas han sido diseñadas en función de las nuevas normas vigentes al 31 de marzo de 2021 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros. Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

4. CAMBIOS CONTABLES

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

Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2021, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 18 de diciembre de 2019 y que entró en vigencia el 03 de enero de 2020, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Av. Apoquindo N° 3.150, piso 7, Las Condes, Santiago y en el sitio web corporativo, <http://www.inversionessecurity.cl> y en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero <http://www.cmfchile.cl>.

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

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

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

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

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

✓ 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

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

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

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

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

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

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

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

✓ El mercado al cual el Fondo dirigirá sus inversiones será el nacional, el cual no deberá cumplir con ninguna condición especial. Asimismo, no se exige ningún requisito para las contrapartes con las que opere el Fondo.

✓ Las inversiones del Fondo tienen un nivel de riesgo Alto, lo que se determina por la naturaleza de los instrumentos en los que invierte. En el Reglamento Interno del Fondo, se adjunta un Anexo A en el cual se describen algunos de los principales riesgos asociados a la inversión en el Fondo. Se deja constancia que el citado Anexo no constituye un listado exhaustivo de todos los riesgos asociados a la inversión en el Fondo debiendo cada potencial inversionista efectuar su propia revisión y evaluación de los mismos

5.1 Características y Diversificación de las Inversiones:

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

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

(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%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.1 Características y Diversificación de las Inversiones, continuación

- (vi) Cuotas de fondos mutuos respecto de los cuales no se exigirán límites de inversión ni de diversificación; 5%

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

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

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

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

5.3 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.3 Tratamientos de los excesos de inversión, continuación

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 financieamiento 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.1 Área de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

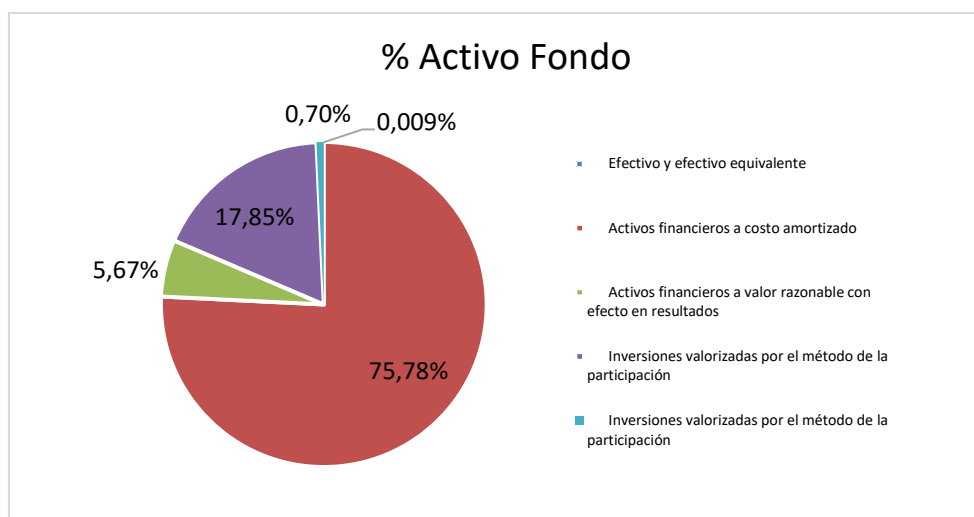
Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

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

6.2.1 Riesgos de Mercado

(a) Riesgo de precios

Dadas las características de las inversiones del Fondo, éste se encuentra expuesto a riesgo de precios al 31 de diciembre de 2020. 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

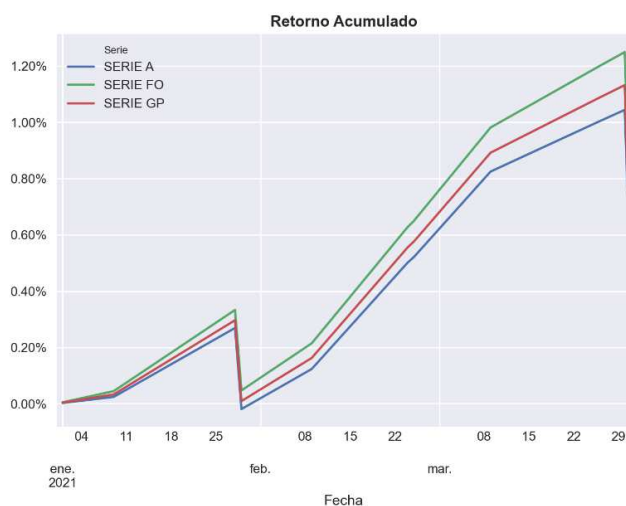
(a) Riesgo de precios, continuación

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.

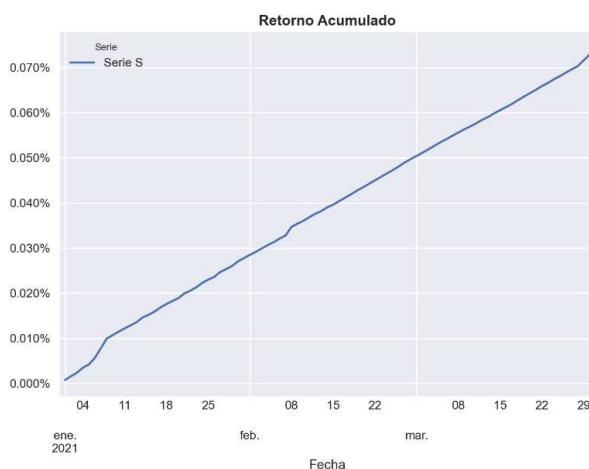
A continuación, se muestra la máxima pérdida potencial esperada por la exposición en el Fondo Mutuo Security Plus:

Fecha	Patrimonio Neto	Exposición (FFMM PLUS)	VaR (%)	VaR M\$	Impacto en el Patrimonio (%)
31-03-2021	27.731.040	1.574.384	0,00046%	7	0,0000260%
31-12-2020	27.604.179	392.846	0,00029%	1	0,0000041%

Con respecto al retorno acumulado del fondo de inversión en un año, éste es en promedio un 0,51%, y gráficamente es la siguiente:



En lo que respecta a las cuotas del fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en un año (0,07%):



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.1 Riesgos de Mercado, continuación

(b) Riesgo cambiario

El riesgo cambiario, como está definido en NIIF 7, surge cuando el valor de transacciones futuras, activos 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:

31-03-2021				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	21.047.222	21.047.222	75,78%
Total	-	21.047.222	21.047.222	75,78%

31-12-2020				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	21.839.123	21.839.123	78,99%
Total	-	21.839.123	21.839.123	78,99%

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene posiciones distintas al Peso Chileno, por lo que 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 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen riesgos de tipo de interés desde el punto de vista del fondo.

6.2.2 Riesgo de Crédito

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.2 Riesgo de Crédito, continuación

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito a las fechas de revisión es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos financieros	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	21.047.222	21.839.123
Total	21.047.222	21.839.123

6.2.3 Riesgo de Liquidez

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, manteniéndose, por ser un fondo money market, el riesgo acotado.

6.3 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-03-2021	31-12-2020
Patrimonio Neto (*)	M\$	27.731.040	27.604.179
Patrimonio Neto	UF	943.400	949.565
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	933.400	939.565

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).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

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

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

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

Activos al 31 de marzo de 2021	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo Total M\$
Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.574.384	-	-	1.574.384
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e inst. financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y títulos de deuda de Securitización	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total Activos	1.574.384	-	-	1.574.384

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

Activos al 31 de diciembre de 2020	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	392.846	-	-	392.846
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	392.846	-	-	392.846

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.574.384	392.846
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
Títulos de deuda		
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	1.574.384	392.846

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31-03-2021 M\$	31-03-2020 M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	326	11.522
Total ganancias/(pérdidas)	326	11.522
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	326	11.522

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de marzo de 2021				Al 31 de diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.574.384	-	1.574.384	5,6684%	392.846	-	392.846	1,4210%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	1.574.384	-	1.574.384	5,6684%	392.846	-	392.846	1,4210%
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	1.574.384	-	1.574.384	5,6684%	392.846	-	392.846	1,4210%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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

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

Títulos de deuda	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo de Inicio	392.846	157.289
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	326	31.601
Adiciones	1.292.412	12.088.500
Ventas	(111.200)	(11.884.538)
Vencimientos	-	-
Resultado en ventas	-	-
Otros movimientos	-	(6)
Saldo Final	1.574.384	392.846

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene como activo financiero valorizado a costo amortizado, los siguientes pagarés a la vista ascendentes a 538.094,06 UF, 10.000 UF, 17.441 UF y 150.000 UF, sin fecha de vencimiento, emitido por la Sociedad "Rentas Inmobiliarias Fénix SPA" sobre la cual el Fondo ha realizado su inversión.

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

Al 31 de marzo de 2021

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales UF	Tasa % anual	Valor UF inicial	Monto inicial pagaré 2020 M\$	Prepago intereses (*) M\$	Efecto en resultado (2021) 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	16.602.852	(1.157.354)	382.636	15.828.134
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	10.000,00	4,40%	28.481,29	301.469	(13.936)	6.594	294.127
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	17.441,00	4,40%	28.626,94	523.561	(22.049)	11.476	512.988
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	150.000,00	4,50%	28.706,89	4.411.241	(98.073)	98.804	4.411.973
Total									21.839.123	(1.291.412)	499.510	21.047.222

Al 31 de diciembre de 2020

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales UF	Tasa % anual	Valor UF inicial	Monto inicial pagaré 2020 M\$	Nuevos pagarés (2020) M\$	Efecto en resultado (2020) 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	15.394.208	-	1.208.644	16.602.852
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	10.000,00	4,40%	28.481,29	-	284.813	16.656	301.469
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	17.441,00	4,40%	28.626,94	-	499.282	24.279	523.561
Pagaré	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	76.697.282-9	Chile	Accionista	UF	150.000,00	4,50%	28.706,89	-	4.306.033	105.208	4.411.241
Total									15.394.208	5.090.128	1.354.787	21.839.123

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

Al 31 de marzo de 2021, 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, según el siguiente detalle:

(*) Pago parcial de interés, monto capital inicial 538.094,06 UF

Con fecha 26 de marzo de 2021, se realizó el cuarto preago de intereses por la suma de UF 39.385,47 equivalente en pesos a M\$1.157.354.-, del Pagaré a la Vista emitido con fecha 24 de abril de 2019.

(*) Pago parcial de interés, monto capital inicial 10.000 UF

Con fecha 26 de marzo de 2021, se realizó el primer prepago de intereses por la suma de UF 474,22 equivalente en pesos a M\$13.935.-, del Pagaré a la Vista emitido con fecha 03 de marzo de 2020.

(*) Pago parcial de interés, monto capital inicial 17.441 UF

Con fecha 26 de marzo de 2021, se realizó el primer prepago de intereses por la suma de UF 750,35 equivalente en pesos a M\$22.049.-, del Pagaré a la Vista emitido con fecha 08 de abril de 2020.

(*) Pago parcial de interés, monto capital inicial 150.000 UF

Con fecha 26 de marzo de 2021, se realizó el primer prepago de intereses por la suma de UF 3.357,50 equivalente en pesos a M\$98.073.-, del Pagaré a la Vista emitido con fecha 29 de septiembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, La Sociedad Rentas Inmobiliarias Fenix SpA, no ha realizado pagos parciales de intereses por los pagarés.

Composición de la cartera

Instrumento	Al 31 de marzo de 2021				Al 31 de diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	21.047.222	-	21.047.222	75,7786%	21.839.123	-	21.839.123	78,9944%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	21.047.222	-	21.047.222	75,7786%	21.839.123	-	21.839.123	78,9944%
Otras Inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	21.047.222	-	21.047.222	75,7786%	21.839.123	-	21.839.123	78,9944%

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo mantiene una inversión en su sociedad filial "Rentas Inmobiliarias Fénix SPA", valorizada con el método de la participación A continuación, se presentan los estados financieros de esta sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA y la participación patrimonial del Fondo en ésta inversión:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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

Al 31 de marzo de 2021

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\$	Capital M\$	R° acumulado ejercicios anteriores M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio 2021 M\$	Total Patrimonio M\$
				Capital	Votos												
76.697.282-9	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	Chile	Pesos	100%	100%	3.860.266	70.904.149	74.764.415	1.344.250	68.269.538	69.613.788	4.956.575	373.515	653.284	(832.748)	(179.464)	5.150.626

Al 31 de diciembre de 2020

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\$	Capital M\$	R° del ejercicio 31-12-2019 M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio 2020 M\$	Total Patrimonio M\$
				Capital	Votos												
76.697.282-9	Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	Chile	Pesos	100%	100%	6.036.170	52.991.068	59.027.238	1.104.640	52.509.309	53.613.949	4.956.575	(311.451)	5.183.885	(4.415.719)	768.165	5.413.290

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta como activo financiero su participación en la Sociedad ascendente a M\$5.150.626 y M\$5.413.290 respectivamente y en el Estado de Resultado en el rubro “inversiones valorizadas por el método de la participación” una pérdida por M\$262.663.- y una utilidad ascendente a M\$526.539, respectivamente.

La información de balance aquí presentada, y la determinación de la participación del Fondo en ésta inmobiliaria, está referida al 28 de febrero de 2021 y al 30 de noviembre de 2020, respectivamente.

Estados Financieros de la Sociedad Inmobiliaria:

La valorización de la inversión en la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, están determinadas en base al método de la participación proporcional, utilizando para ello los estados financieros de la sociedad inmobiliaria correspondientes al 28 de febrero de 2021.

Sociedad	Patrimonio M\$	Patrimonio M\$	Variación Patrimonial M\$
	28-02-2021	31-03-2021	
Rentas Inmobiliarias Fénix SPA	5.150.626	5.097.721	(52.905)
Total Patrimonio	5.150.626	5.097.721	(52.905)

% Participación

100%

Monto participación a reconocer

(M\$52.905)

La variación patrimonial de la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SPA entre febrero y marzo 2021, disminuyó en M\$52.905.- lo que de acuerdo al método de la participación representa para el Fondo una pérdida de M\$52.905.-

A continuación, y solo para efectos informativos, se indica el efecto en los patrimonios y en el valor de las cuotas del Fondo de efectuarse el reconocimiento contable de la variación patrimonial de la Sociedad Inmobiliaria al 31 de marzo de 2021.

Situación Patrimonial al cierre:

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$
Patrimonio	15.834.890	9.046.538	2.849.613
N° Cuotas	529.883	300.638	93.830
Valor Cuota	29.883,7658	30.091,1313	30.369,9569

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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

Situación y efecto patrimonial del Fondo con información financiera de Rentas Inmobiliarias Fénix SpA al 31 de marzo de 2021, esto es, reconociendo la pérdida de M\$52.905.-

Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I	Serie A M\$	Serie GP M\$	Serie FO M\$
Patrimonio	15.804.680	9.029.279	2.844.177
Nº Cuotas	529.883	300.638	93.830
Valor Cuota	29.826,7537	30.033,7236	30.312,0172

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene préstamos.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

a) Otros documentos y cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra Otros documentos y cuentas por cobrar.

b) Otros documentos y cuentas por pagar.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra Otros documentos y cuentas por pagar.

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registra ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos:

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene saldo en este rubro.

b) Otros Pasivos:

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la composición de este rubro comprende el siguiente saldo:

Descripción	Moneda origen	31-03-2021	31-12-2020
Provision Comité de Vigilancia	CLP	5.401	4.081
Honorarios Auditores por Pagar	CLP	580	2.325
Provision Asamblea Aportantes	CLP	72	291
Provision Derechos Cotizacion Bolsa	CLP	86	-
Totales		6.139	6.697

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 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	499.510	352.975
Total	499.510	352.975

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene saldos de este rubro.

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE, continuación

Descripción	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Banco Security	2.396	1.173
Totales	2.396	1.173

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	2.396	1.173
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	2.396	1.173

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta las siguientes cuotas emitidas y pagadas, las cuales tienen derecho a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de cuotas en circulación. Las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota se muestran a continuación:

Al 31 de marzo de 2021

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
A	529.883	29.883,7658
GP	300.638	30.091,1313
FO	93.830	30.369,9569
Total	924.351	

Al 31 de diciembre de 2020

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
A	529.883	29.761,8757
GP	300.638	29.942,0249
FO	93.830	30.184,0196
Total	924.351	

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

a) Al 31 de marzo de 2021

Al 31 de marzo de 2021

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
23-04-2019	722.068	1.252.736	924.351	924.351

Movimiento de cuotas :

Movimiento	Serie A	Serie FO	Serie GP	Total
Saldo al 01.01.2021	529.883	93.830	300.638	924.351
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al 31-03-2021	529.883	93.830	300.638	924.351

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

25. CUOTAS EMITIDAS, continuación

b) Al 31 de diciembre de 2020

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
23-04-2019	722.068	1.252.736	924.351	924.351

Movimiento de cuotas :

Movimiento	Serie A	Serie FO	Serie GP	Total
Saldo al 01.01.2020	419.780	63.296	239.013	722.089
Colocaciones del período	108.647	31.980	61.625	202.252
Transferencias	1.456	(1.446)	-	10
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2020	529.883	93.830	300.638	924.351

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no distribuyó dividendos.

2) Provisión de Dividendos mínimos

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta provisión por dividendos mínimos a repartir.

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

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

Descripción	31-03-2021 Monto Total M\$	31-03-2020 Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(119.807)	(445.184)
Dividendos Provisorios (menos)	-	-
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	927.884	(69.692)
Monto susceptible de distribuir	808.077	(514.876)
Dividendo mínimo a repartir 30% BNP del ejercicio	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad nominal y real de las cuotas del Fondo, obtenida al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, se detalla a continuación:

SERIE A

31 de marzo de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,4096%	6,3867%	-
Real	(0,6987%)	3,5011%	-

SERIE GP

31 de marzo de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,4980%	6,7665%	-
Real	(0,6112%)	3,8705%	-

SERIE FO

31 de marzo de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	0,6160%	7,2748%	-
Real	(0,4945%)	4,3651%	-

SERIE A

31 de diciembre de 2020

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	5,4569%	5,4569%	-
Real	2,6985%	2,6985%	-

SERIE GP

31 de diciembre de 2020

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	5,8341%	5,8341%	-
Real	3,0658%	3,0658%	-

SERIE FO

31 de diciembre de 2020

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	6,3390%	6,3390%	-
Real	3,5575%	3,5575%	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

27. RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

La Rentabilidad Nominal y real de los últimos 24 meses al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, el Fondo no los informa debido a que inició sus operaciones el día 23 de abril de 2019.

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados.

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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 31 de marzo de 2021

Entidades	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros y Nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Sociedad Administradora	1.574.384	5,6689%	5,6684%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	26.197.848	94,3311%	94,3229%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	27.772.232	100,0000%	99,9913%	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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

Al 31 de diciembre de 2020

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	392.846	1,7670%	1,4210%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	21.839.123	98,2330%	78,9944%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	22.231.969	100,0000%	80,4154%	-	-	-

(*) 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.

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%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

33.PARTES RELACIONADAS, continuación

a) Remuneración por administración, continuación

Remuneración Fija, continuación

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

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

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

El total de remuneración por administración al 31 de marzo de 2021, ascendió a M\$108.229.- (31 de marzo de 2020 M\$88.115.-), la obligación por pagar al 31 de marzo de 2021 a la Administradora ascendió a M\$37.449.- (31 de diciembre de 2020 a M\$35.556.-)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

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

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene cuotas de entidades relacionadas a la administradora.

Al 31 de marzo de 2021

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	90,64%	837.608	-	7.957	-	829.651	24.897.623	89,78%
Accionistas de la sociedad administradora		-	-	-	-	-	-	
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-	

Al 31 de diciembre de 2020

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	99,09%	715.476	200.161	78.029	837.608	25.019.570	90,64%
Accionistas de la sociedad administradora		-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

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

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

Al 31 de marzo de 2021

Naturaleza	Emisor	N° Póliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	3302100029622	Banco Security	10.000	10-01-2021	10-01-2022

Al 31 de diciembre de 2020

Naturaleza	Emisor	N° Póliza	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
					Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Mapfre Seguros Generales S.A.	3302000027891	Banco Security	10.000	09-01-2020	10-01-2021

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo presenta los siguientes saldos:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre 01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 31-03-2021 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior 31-03-2020 M\$
Asamblea Aportantes	72	72	152
Auditoria	580	580	711
Derechos Cotizacion Bolsa	86	86	85
Otros	26	26	1
TOTALES	764	764	948
% Sobre el activo del fondo	0,0028%	0,0028%	0,0036%

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

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

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

f) Remuneración y gastos del Comité de Vigilancia.

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

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

En caso 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 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la información estadística del Fondo es la siguiente:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**Al 31 de marzo de 2021****SERIE A**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	29.763,8924	29.763,8924	15.771.371	26
02	29.939,5919	29.939,5919	15.864.471	26
03	29.883,7658	29.883,7658	15.834.890	29

SERIE GP

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	29.953,1349	29.953,1349	9.005.051	4
02	30.138,2047	30.138,2047	9.060.690	4
03	30.091,1313	30.091,1313	9.046.538	4

SERIE FO

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	30.207,4296	30.207,4296	2.834.363	1
02	30.405,1712	30.405,1712	2.852.917	1
03	30.369,9569	30.369,9569	2.849.613	1

Al 31 de diciembre de 2020**SERIE A**

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	27.956,4181	27.956,4181	11.735.536	3
02	27.524,2255	27.524,2255	14.584.610	3
03	28.089,7483	28.089,7483	14.884.271	3
04	27.908,1588	27.908,1588	14.788.050	3
05	28.091,5757	28.091,5757	14.885.239	3
06	28.089,2849	28.089,2849	14.884.025	3
07	28.101,3263	28.101,3263	14.890.406	3
08	28.218,1234	28.218,1234	14.952.295	3
09	28.258,1062	28.258,1062	14.973.481	5
10	28.404,9915	28.404,9915	15.051.313	5
11	28.447,5419	28.447,5419	15.073.860	5
12	29.761,8757	29.761,8757	15.770.302	26

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

SERIE GP

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	28.033,8791	28.033,8791	6.700.462	1
02	27.608,2980	27.608,2980	8.300.104	2
03	28.184,0691	28.184,0691	8.473.202	2
04	28.010,0658	28.010,0658	8.420.890	2
05	28.202,6800	28.202,6800	8.478.797	2
06	28.208,6342	28.208,6342	8.480.587	2
07	28.229,2620	28.229,2620	8.486.789	2
08	28.355,1638	28.355,1638	8.524.640	2
09	28.403,6517	28.403,6517	8.539.217	2
10	28.559,9283	28.559,9283	8.586.200	2
11	28.611,0824	28.611,0824	8.601.579	2
12	29.942,0249	29.942,0249	9.001.710	4

SERIE FO

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	28.137,5901	28.137,5901	1.780.997	1
02	27.720,8879	27.720,8879	2.601.051	1
03	28.310,4188	28.310,4188	2.656.367	1
04	28.146,6153	28.146,6153	2.640.997	1
05	28.351,5967	28.351,5967	2.660.230	1
06	28.368,6489	28.368,6489	2.661.830	1
07	28.400,8423	28.400,8423	2.664.851	1
08	28.539,0140	28.539,0140	2.677.816	1
09	28.598,9727	28.598,9727	2.683.442	1
10	28.767,9210	28.767,9210	2.699.294	1
11	28.830,6941	28.830,6941	2.705.184	1
12	30.184,0196	30.184,0196	2.832.167	1

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

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene saldos por ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 diciembre de 2020, el Fondo, la Administradora, sus directores y/o administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 diciembre de 2020, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 diciembre de 2020, no presenta contingencias ni compromisos que informar.

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de marzo de 2021

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2021, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Fondo como beneficiario de la garantía constituida de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por Mapfre Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-21-00029622 por UF 10.000 con vencimiento el 10 de enero de 2022.

2. Directorio AGF Security

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

- Francisco Silva Silva, presidente
- Renato Peñafiel Muñoz
- Eduardo Olivares Veloso
- José Miguel Bulnes Zegers
- Paulina Las Heras Bugedo

Al 31 de marzo de 2021, el Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2020

1. Modificación Reglamento Interno

Con fecha 02 de enero de 2020, comenzó a regir el nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, que fue depositado el día 18 de diciembre de 2019, el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 14 de octubre de 2019

- I. Se modificó el Título III "Política de Liquidez del Fondo, reduciendo el factor de u 0,5% del activo del Fondo a un 0,001% del activo del Fondo.
- II. Se incorporó un nuevo Título XI denominado "Política de Operaciones habituales con personas relacionadas a la Administradora".

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

3. Garantía Legal

Con fecha 09 de enero de 2020, Administradora General de Fondos Security S.A., designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza emitida por MAPFRE Seguros Generales S.A., corresponde a la póliza N° 330-20-00027891 por UF 10.000 con vencimiento el 09 de enero de 2021.

4. Nuevas Adquisiciones de Activos Inmobiliarios

- Por escritura pública de fecha 23 de enero de 2020, Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, sociedad del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, administrada por Administradora General de Fondos Security S.A., ha adquirido de Inversiones Renta Comercia VI Limitada, ciertos activos inmobiliarios, consistentes en dos locales comerciales y una bodega, todos del Edificio Parque Sur, con acceso principal por calle Cerro el Plomo N°5420, comuna de Las Condes, por un precio total de 81.200 Unidades de Fomento más IVA.

Esta adquisición se produjo con 100% de capital propio de Rentas inmobiliarias Fénix SPA.

Se estima que esta nueva adquisición tenga un impacto positivo en el Fondo en términos de diversificación de activos y arrendatarios, pues se encuentra hoy 100% arrendado con un contrato a largo plazo.

- Con fecha 29 de enero de 2020, Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, sociedad del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, administrada por Administradora General de Fondos Security S.A., ha perfeccionado la adquisición de ciertos activos inmobiliarios, que pertenecían a Alcalá SPA, consistentes en : (a) 13 locales comerciales; (b) 98 estacionamientos; (c) 18 bodegas; y otros, todos inmuebles del denominado “Edificio Vista Bella Oriente”, con acceso por calle Vicuña Mackenna Oriente número 7492, comuna de la Florida, Región Metropolitana, por un precio total de 422.000 Unidades de Fomento, más IVA.

Estimamos que esta nueva inversión afectará positivamente al Fondo en términos de diversificación de activos y arrendatarios e ingresos.

La compra se produjo en un 35% con capital propio de la Sociedad y el resto a través de novación de deuda vigente del vendedor con el Banco Internacional.

5. Segundo Llamado de Capital y suscripción de cuotas

Con fecha 11 de febrero de 2020 se comunica llamado de capital y suscripción de cuotas del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I y Valores Security S.A. Corredores de Bolsa por una cantidad de 202.252 cuotas que equivalen a M\$5.690.399.-

6. Plan de Continuidad

Hecho Esencial Administradora general de Fondos Security S.A.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

6. Plan de Continuidad, continuación

Hecho Esencial Administradora general de Fondos Security S.A., continuación

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

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

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

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

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

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

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

7. Directorio AGF Security

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

8. Citación Asamblea Ordinaria de Aportantes

Con fecha 07 de mayo de 2020, comunicó citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo, a celebrarse el día 25 de mayo de 2020, con el objetivo de acordar las siguientes materias:

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

8. Citación Asamblea Ordinaria de Aportantes, continuación

- iii. Aprobar el presupuesto de gastos del comité de Vigilancia;
- iv. Designar a la Empresa de Auditoria Externa del Fondo, de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero; y
- v. Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea

9. Acuerdos Asamblea Ordinaria de Aportantes

Administradora General de Fondos Security S.A., debidamente facultada al efecto, informa como hecho esencial que el día 25 de mayo de 2020 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, en la que los aportantes presentes y representados acordaron lo siguiente:

- 1) Se Aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019;
- 2) Se eligió a los señores Felipe Eterovic Barreda, Rodrigo Benavente Araya, y Carlos Andrés Schuler Skalweit como integrantes del Comité de Vigilancia.
- 3) Se aprobó el presupuesto de ingreso y gastos del Comité de Vigilancia;
- 4) Se acordó designar a Deloitte Auditores y Consultores Ltda. como empresa de auditoria del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020.

10. Promesa Compraventa

Por escritura pública de fecha 06 de noviembre de 2020, Rentas Inmobiliarias Fénix SPA, filial del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, administrada por Administradora General de Fondos Security S.A., ha firmado una promesa de compraventa a adquirir de Aquamarine SPA, ciertos activos inmobiliarios, consistentes en dos oficinas, catorce estacionamientos y dos bodegas, todos del Edificio Parque Araucano, con acceso principal por Avenida Presidente Riesco 5335, comuna de Las Condes, por un precio total de 72.250 Unidades de Fomento más IVA.

Esta adquisición se produjo con 100% de capital propio de Rentas Inmobiliarias Fénix SPA.

Se estima que esta nueva adquisición tenga un impacto positivo en el Fondo en términos de diversificación de activos y arrendatarios, pues se encuentra hoy completamente arrendado con un contrato a largo plazo.

11. Directorio AGF Security

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

- Francisco Silva Silva, presidente
- Renato Peñafiel Muñoz
- Eduardo Olivares Veloso
- José Miguel Bulnes Zegers
- Paulina Las Heras Bugedo

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2020, continuación

11. Directorio AGF Security, continuación

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

Al 31 de diciembre 2020, la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, no tiene conocimiento de otros hechos relevantes que puedan afectar los estados financieros.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Comunica pago de dividendo de Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 20.712 sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales, y los artículos 9 y 10 de la Ley 18.045 sobre Mercado de valores, por la presente Administradora General de Fondos Security S.A., debidamente facultada al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente:

- I. Con fecha 30 de abril de 2021 se pagará un dividendo provisorio, por un monto total ascendente a \$1.002.128.446.- pesos chilenos, con cargo al Beneficio Neto Percibido de los ejercicios 2020 y 2021.
- II. El reparto de dividendos se efectuará en una sola parcialidad según el siguiente detalle por serie:

Serie	A	FO	GP
Factor de reparto	1.079,778907	1.097,947511	1.087,526850

- III. El pago del dividendo provisorio se efectuará a aquellos Aportantes que se encuentren inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuarse el pago, a prorrata del número de cuotas de que sean titulares a esa fecha.
- IV. El pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubieren otorgado los Aportantes.

2. Prepagos parciales de intereses de los Pagarés a la vista

Con fecha 26 de abril de 2021, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SpA., realiza pago parcial de interés al contado y en fondos de libre disponibilidad al Fondo de Inversión Security Rentas inmobiliarias I, la suma de 2.316,8 Unidades de Fomento, según su valor equivalente en pesos al día \$68.295.650.- del Pagaré a la Vista emitido con fecha 24 de abril de 2019 por préstamo a la Inmobiliaria de 538.094,06 Unidades de Fomento.

Con fecha 26 de abril de 2021, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SpA., realiza pago parcial de interés al contado y en fondos de libre disponibilidad al Fondo de Inversión Security Rentas inmobiliarias I, la suma de 37,8913 Unidades de Fomento, según su valor equivalente en pesos al día \$1.116.976.- del Pagaré a la Vista emitido con fecha 03 de marzo de 2020 por préstamo a la Inmobiliaria de 10.000 Unidades de Fomento.

Con fecha 26 de abril de 2021, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SpA., realiza pago parcial de interés al contado y en fondos de libre disponibilidad al Fondo de Inversión Security Rentas inmobiliarias I, la suma de 66,0824 Unidades de Fomento, según su valor equivalente en pesos al día \$1.948.006.- del Pagaré a la Vista emitido con fecha 08 de abril de 2020 por préstamo a la Inmobiliaria de 17.441 Unidades de Fomento.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

43. HECHOS POSTERIORES, continuación

2. Prepagos parciales de intereses de los Pagarés a la vista, continuación

Con fecha 26 de abril de 2021, la Sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix SpA., realiza pago parcial de interés al contado y en fondos de libre disponibilidad al Fondo de Inversión Security Rentas inmobiliarias I, la suma de 581,25 Unidades de Fomento, según su valor equivalente en pesos al día \$17.134.343.- del Pagaré a la Vista emitido con fecha 29 de septiembre de 2020 por préstamo a la Inmobiliaria de 150.000 Unidades de Fomento.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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	1.574.384	-	1.574.384	5,6684
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	21.047.222	-	21.047.222	75,7786
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	5.150.626	-	5.150.626	18,5444
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	27.772.232	-	27.772.232	99,9914

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	253.167	1.493
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	39	1.493
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	253.128	-
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	(262.663)	(356.704)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(262.663)	(356.704)
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	246.668	363.004
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	287	10.029
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados en títulos de deuda	246.381	352.975
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	(110.311)	(89.973)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(108.229)	(88.115)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.319)	(910)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(763)	(948)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	126.861	(82.180)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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	01-01-2021	01-01-2020
	31-03-2021	31-03-2020
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(119.807)	(445.184)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	253.167	1.493
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(262.663)	(356.704)
Gastos del ejercicio (menos)	(110.311)	(89.973)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	927.884	(69.692)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	665.221	(69.692)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(245.513)	582.634
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.038.455	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(524.605)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(127.721)	(127.721)
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	262.663	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	262.663	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	808.077	(514.876)

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

Al 31 de marzo de 2021

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	CFMSECLPLUS	8253	CL	CFM		1	AA		1.376.601,53	\$\$	1143,6745	3	NA	1.574.384	\$\$	CL	0,0032%	0,0023%	5,6684%	
4	PAGARE230419	76588056	CL	ECN	2022-04-23	1	NA		538.094,0600	UF	5,0000	1	360	15.828.135	\$\$	CL	0,0000%	21,1707%	56,9877%	
4	PAGARE030320	76588056	CL	ECN	2022-03-03	1	NA		10.000,0000	UF	4,4000	1	360	294.127	\$\$	CL	0,0000%	0,3934%	1,0590%	
4	PAGARE080420	76588056	CL	ECN	2022-04-08	1	NA		17.441,0000	UF	4,4000	1	360	512.988	\$\$	CL	0,0000%	0,6861%	1,8470%	
4	PAGARE300920	76588056	CL	ECN	2022-09-30	1	NA		150.000,0000	UF	4,5000	1	360	4.411.972	\$\$	CL	0,0000%	5,9012%	15,8849%	
TOTAL														22.621.606			28,1537%	81,4470%		

Al 31 de diciembre de 2020

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	CFMSECLPLUS	8253	CL	CFM		1	AA		343.749,47	\$\$	1142,8278	3	NA	392.846	\$\$	CL	0,0795%	0,0707%	1,4210%	
4	PAGARE230419	76588056	CL	ECN	2022-04-23	1	NA		538.094,0600	UF	5,0000	1	360	16.602.852	\$\$	CL	0,0000%	28,1274%	60,0542%	
4	PAGARE030320	76588056	CL	ECN	2022-03-03	1	NA		10.000,0000	UF	4,4000	1	360	301.469	\$\$	CL	0,0000%	0,5107%	1,0904%	
4	PAGARE080420	76588056	CL	ECN	2022-04-08	1	NA		17.441,0000	UF	4,4000	1	360	523.561	\$\$	CL	0,0000%	0,8870%	1,8938%	
4	PAGARE300920	76588056	CL	ECN	2022-09-30	1	NA		150.000,0000	UF	4,5000	1	360	4.411.241	\$\$	CL	0,0000%	7,4732%	15,9559%	
TOTAL														22.231.969			37,0690%	80,4154%		

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no posee inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presenta inversiones valorizados según el método de la participación, de acuerdo con lo revelado en Nota 12.

Al 31 de marzo de 2021

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION														
Código ISUN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de Instrumento	Situación de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
	Rentas Inmobiliarias Fénix Spa	76.697.282-9	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	5.150.626	5.150.626	-	-	\$\$	CL	18,5444
Total									5.150.626					

Al 31 de diciembre de 2020

INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION														
Código ISUN o CUSIP	Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de Instrumento	Situación de instrumento	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
	Rentas Inmobiliarias Fénix Spa	76.697.282-9	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	5.413.290	5.413.290	-	-	\$\$	CL	19,5804
Total									5.413.290					

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

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

Al 31 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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	89,7825%
2 INVERSIONES AURORA LTDA	E	76188620-7	0,8806%
3 INVERSIONES SANTA LIDIA LIMITADA	E	76255127-6	0,7365%
4 COMERCIAL MITRAMIHUE LTDA.	E	77479030-6	0,5965%
5 INVERSIONES LA PALOMA LTDA.	E	78272550-5	0,5965%
6 LARRAIN VIAL S. A. CORREDORES DE BOLSA	E	80537000-9	0,5775%
7 BERNARDITA AYUB MUÑOZ	A	16210002-5	0,5567%
8 YEYGAN SPA	E	96846530-9	0,5172%
9 CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	0,4423%
10 MARÍA VERÓNICA MUÑOZ CONCHA	A	6340612-0	0,4376%
11 RICARDO WEISSER WIRTZ	A	5307224-0	0,3978%
12 GABRIEL MOLINA ZALDIVAR	A	7033139-K	0,3978%
TOTAL			95,9195%

(*) 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	29	4	1
CUOTAS EMITIDAS	671.585	382.076	199.075
CUOTAS PAGADAS	529.883	300.638	93.830
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS			-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	325.257		
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO	3		
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	3		
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	29.883,7658	30.091,1313	30.369,9569

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I
 Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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
1	Carlos Andrés Schuler Skalweit	9.713.629-7	25-05-2020
2	Rodrigo Antonio Benavente Araya	13.904.404-5	25-05-2020
3	Felipe Andrés Eterovic Barreda	16.097.428-1	25-05-2020
AUDITORES EXTERNOS			
NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS		Deloitte Auditores Consultores Limitada	
N° DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.		1	
CLASIFICADORA DE RIESGO			
CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE		-	
N° 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
1	Pagaré	21.047.222	-
			TOTAL EMISOR
			21.047.222
% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO			75,7786%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

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	31-03-2021	31-03-2020	31-12-2020	31-12-2019
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	36,17	135,96	9,33	4,68
	Activo corriente	1.576.780	5.492.193	394.019	158.533
	Pasivo corriente	43.588	40.395	42.253	33.865
	Razón ácida:	0,06	0,02	0,03	0,04
	Disponible	2.396	881	1.173	1.244
	Pasivo corriente	43.588	40.395	42.253	33.865
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,16%	0,16%	0,15%	0,17%
	Pasivo exigible	43.588	40.395	42.253	33.865
	Patrimonio	27.731.040	26.013.839	27.604.179	20.405.626
	Proporción de la deuda corto plazo	0,16%	0,16%	0,15%	0,17%
	Pasivo corriente	43.588	40.395	42.253	33.865
	Pasivo total	27.774.628	26.054.234	27.646.432	20.439.491
	Cobertura de gastos financieros:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Resultado antes impuesto renta	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
Gastos financieros	-	-	-	-	
Índices de Resultados M\$	Ingresos de explotación	237.173	7.793	1.912.927	825.170
	Costos de explotación	(110.312)	(89.973)	(404.767)	(242.536)
	Resultado Operacional	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
	Gastos Financieros	-	-	-	-
	R.A.I.I.D.A.I.E	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	0,46%	-0,36%	5,98%	2,86%
	Resultado del ejercicio	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
	(**) Patrimonio Promedio	27.725.970	22.547.435	25.202.546	20.379.975
	Rentabilidad del activo:	0,15%	-0,12%	1,95%	0,95%
	Resultado del ejercicio	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
	(**) Activos Promedio	83.294.052	68.991.055	77.286.006	61.234.781
	Rendimiento activos operacionales:	0,15%	-0,12%	1,95%	0,95%
	Resultado operacional	126.861	(82.180)	1.508.160	582.634
	(**) Activos operacionales Promedio	83.294.052	68.991.055	77.286.006	61.234.781
	Utilidad por Acción (N° Veces)	137,24	(88,91)	1.631,59	806,87
	(*) Resultado del ejercicio (\$)	126.860.981	(82.179.679)	1.508.159.964	582.633.790
(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	924.351	924.351	924.351	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 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

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

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 acciones de la cual es el único dueño: Rentas Inmobiliarias Fénix Spa. La sociedad invierte en activos inmobiliarios comerciales para la renta y a la fecha tiene activos tasados a marzo 2021 por sobre las UF 1.704.000

Al 31 de marzo de 2021 la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix Spa, sociedad de la cual el Fondo es dueño en un 100%, no ha repartido dividendos. Sin embargo, la Sociedad se encuentra con utilidades al cierre del 2020 que espera repartirse al Fondo durante el mes de abril 2021.

Junto con esto, en marzo 2021 la Sociedad Inmobiliaria se benefició de una importante inyección de liquidez fruto de la devolución del IVA Crédito Fiscal tramitada con el SII. Esto produjo que la Sociedad pueda pagar efectivamente el devengo de intereses que mantiene pendiente con el Fondo de todo el año 2020. Ambos eventos se esperan sean realizados durante abril 2021.

Análisis Liquidez

Al 31 de marzo 2021, el fondo presenta una razón de liquidez de 36,17 veces.

Al cierre del trimestre la sociedad Rentas Inmobiliarias Fénix Spa vio incrementado ampliamente su razón de liquidez, lo que dio espacio para el pago de los intereses devengados pendientes que no se realizaron durante 2020.

Junto con este flujo positivo, el Fondo espera recibir dividendos de la Sociedad por un monto de 6.602 UF. Durante los meses de enero y febrero la sociedad pudo mantener una cobranza sobre el 100% gracias a los pagos diferidos de Acuerdos Comerciales firmados durante 2020. Sin embargo, marzo 2021 estuvo marcado por las nuevas restricciones sanitarias, lo que supone un nuevo desafío en la cobranza de los arriendos de la sociedad para el segundo trimestre.

Análisis Endeudamiento

El fondo no mantiene pasivos financieros.

Análisis Resultado

El fondo presenta un resultado del ejercicio de M\$126.861.- al 31 de marzo de 2021, el cual presenta un efecto parcialmente distribuido entre ingresos por intereses y reajustes del pagaré vigente con la Sociedad de inversión, el cual generó un devengo por intereses y reajustes durante el primer trimestre 2021 por M\$499.510.-. En abril 2021 se espera que el Fondo reciba los intereses devengados pendientes que la sociedad acumuló durante 2020 y hasta el 26 de marzo 2021 sumando un total de M\$1.291.412.-.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I

Notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021, 2020 y al 31 de diciembre 2020

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

Análisis Resultado, continuación

Además, se recuerda que el resultado proveniente de la Sociedad realizado por el método de participación, al cierre de febrero de 2021 presentó una pérdida ascendiente a M\$179.464.-. Esta pérdida también se espera sea realizada en el Fondo a través de un reparto de dividendos de la Sociedad estimado para abril 2021 de un total de M\$194.051.-

Análisis de Rentabilidad

El efecto mencionado anteriormente repercute en los indicadores de rentabilidad del fondo. La rentabilidad esperada del fondo es de UF + 5% anual una vez invertido en un 100% el fondo y estabilizadas las inversiones y sus respectivos financiamientos. 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. Los efectos de la contingencia del Coronavirus dejaron de impactar los ingresos de la sociedad en octubre 2020 y hasta febrero 2021 se produjo una cobranza que superaba el 100%. Sin embargo, las nuevas restricciones de movilidad y cuarentenas suponen un nuevo desafío que se espera impacte en el segundo trimestre. Estos efectos podrían verse reflejados en el cierre del año 2021.

DEFINICIÓN DE RATIOS

Análisis Liquidez

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

- a) Razón de liquidez: $(\text{Activo circulante} / \text{Pasivo circulante})$
- b) Razón Ácida: $(\text{Activos más líquidos} / \text{Pasivo circulante})$

Análisis Endeudamiento

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

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

- a) Razón de endeudamiento: $(\text{Pasivo corriente} + \text{no corriente} / \text{Patrimonio})$
- b) Proporción deuda corto y largo plazo $(\text{Pasivo corriente} / \text{Total pasivos})$

Análisis Resultado

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

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

DEFINICIÓN DE RATIOS, continuación

Análisis Rentabilidad

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

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

Evaluación de Riesgo:

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