

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2022 y 2021

CONTENIDO

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

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

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

Informe de los auditores independientes

A los Señores Aportantes de:

Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Administradora General de Fondos Security S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) descritas en Nota 2.1) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

www.hlbsurlatinachile.com

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

TEL: 56 (2) 2651 3000

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Énfasis en un asunto

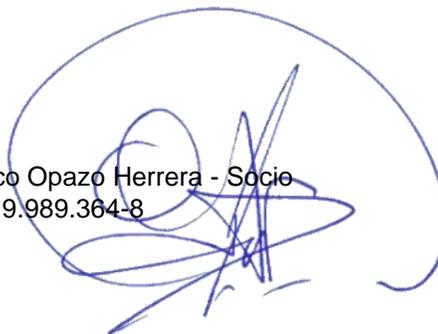
Tal como se indica en Nota 2.1), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Otros asuntos - Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Santiago, Chile
15 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera - Socio
Rut: 9.989.364-8



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		31/12/2022	31/12/2021
	Nota N°	M\$	M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	24	131.361	3.440
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 a)	12.656	498.160
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		144.017	501.600
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	33.600.714	30.184.444
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	4.859.920	4.655.844
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		38.460.634	34.840.288
Total Activo		38.604.651	35.341.888

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		31/12/2022	31/12/2021
	Nota N°	M\$	M\$
PASIVO			
<u>Pasivo Corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	16	-	2.283.171
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	33	28.092	23.960
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	20	6.740	7.524
Total Pasivo Corriente		34.832	2.314.655
<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		31.402.523	29.753.773
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		3.273.460	584.263
Resultado del ejercicio		6.161.438	3.437.963
Dividendos provisorios		(2.267.602)	(748.766)
Total Patrimonio Neto		38.569.819	33.027.233
Total Pasivo		38.604.651	35.341.888

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR EL RESULTADO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01/01/2022	01/01/2021
		31/12/2022	31/12/2021
	Nota	M\$	M\$
INGRESOS/ (PÉRDIDAS) DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	21	5.365.430	2.939.864
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8 b)	25.612	16.886
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	1.195.777	912.368
Otros	23	1.240	291
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación		6.588.059	3.869.409
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(4.903)	(4.639)
Comisión de administración	33	(312.062)	(266.511)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	35	(22.101)	(47.229)
Total gastos de operación		(339.066)	(318.379)
Utilidad/(pérdida) de la operación		6.248.993	3.551.030
Costos financieros	16	(87.555)	(113.067)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto		6.161.438	3.437.963
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		6.161.438	3.437.963
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		6.161.438	3.437.963

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 POR EL RESULTADO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

	2022									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio al 01.01.2022	29.753.773	-	-	-	-	-	3.273.460	-	-	33.027.233
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	29.753.773	-	-	-	-	-	3.273.460	-	-	33.027.233
Aportes	1.648.750	-	-	-	-	-	-	-	-	1.648.750
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.267.602)	(2.267.602)
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.161.438	-	6.161.438
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2022	31.402.523	-	-	-	-	-	3.273.460	6.161.438	(2.267.602)	38.569.819

	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				
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio al 01.01.2021	29.753.773	-	-	-	-	-	584.263	-	-	30.338.036
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	29.753.773	-	-	-	-	-	584.263	-	-	30.338.036
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(748.766)	(748.766)
Resultados integrales del ejercicio:										
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	3.437.963	-	3.437.963
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2021	29.753.773	-	-	-	-	-	584.263	3.437.963	- 748.766	33.027.233

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
 POR EL RESULTADO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
 (Expresado en miles de pesos - M\$)

		01/01/2022 31/12/2022	01/01/2021 31/12/2021
	Nota N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros	8 d)	(4.704.109)	(3.745.542)
Venta de activos financieros	8 d)	5.215.225	15.974.565
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		(307.930)	(264.928)
Otros gastos de operación pagados		(27.875)	(50.857)
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		175.311	11.913.238
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(2.760.600)	(16.278.735)
Venta de activos financieros		4.709.760	2.754.018
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		991.700	119.441
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		2.940.860	(13.405.276)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos		2.013.487	2.170.105
Pago de préstamos		(4.382.885)	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		1.648.750	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		(2.267.602)	(748.766)
Otros		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(2.988.250)	1.421.339
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		127.921	(70.699)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		3.440	74.139
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24	131.361	3.440

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL	1
2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	3
3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES	11
4. CAMBIOS CONTABLES.....	12
5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	13
6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO	15
7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	22
8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	23
9. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	24
10. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS ENTREGADOS EN GARANTÍA....	24
11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	25
12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	26
13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	28
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	28
15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	28
16. PRÉSTAMOS	28
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	28
18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	29
19. INGRESOS ANTICIPADOS.....	29
20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	29
21. INTERESES Y REAJUSTES	29
22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	29
23. OTROS.....	29
24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	30
25. CUOTAS EMITIDAS.....	30
26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	31
27. RENTABILIDAD DEL FONDO.....	33
28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	34
29. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	34
30. EXCESOS DE INVERSIÓN.....	35
31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	35
32. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	35
33. PARTES RELACIONADAS	36
34. GARANTÍAS CONSTITUIDAS POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N°20.712).....	38
35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	39
36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	42
37. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	44
38. INGRESOS POR DIVIDENDOS.....	44
39. SANCIONES.....	44
40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	44
41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	44
42. HECHOS RELEVANTES.....	45
43. HECHOS POSTERIORES.....	49
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA	51
I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	51
II. CARTERAS DE INVERSIÓN	54
III. OTROS INFORMES.....	56
IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES	57
V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	59

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente (el “Fondo”), Run 9776-4, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las Leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avenida Apoquindo N° 3.150, piso 7, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 22 de julio de 2019, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico “CFISEPRA-E” para la serie A, “CFISEPRF-E” para la serie FO, “CFISEPRG-E” para la serie GP y el 27 de septiembre de 2019 para el nemotécnico “CFISEPRS-E” para la serie S.

1.2. Objetivo

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir al menos un 90% de su activo en instrumentos de deuda y/o de capital emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones, que a su vez participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario (“Sociedades Inmobiliarias”). Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en Fondos de inversión públicos y/o privados que a su vez inviertan en Sociedades Inmobiliarias, sea a través de títulos de deuda o de capital. Las Sociedades Inmobiliarias deberán invertir sus recursos bajo la estructura contractual denominada como “Capital Preferente”, que considera la celebración de promesas de compraventa de terrenos o unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios, con pago anticipado del precio, junto a la celebración de opciones de resciliación de dichas promesas, en cuya virtud la sociedad en la que invierta el Fondo y el desarrollador inmobiliario o propietario de los activos, si bien se comprometen a celebrar las compraventas prometidas, reconocen la posibilidad que dichos compromisos sean dejados sin efecto. La inversión en dichas operaciones de capitales preferentes será efectuada por el Fondo preferentemente a través de títulos de deuda emitidos por las Sociedades Inmobiliarias o Fondos que a su vez participen en ellas, los que deberán ser debidamente respaldados por pagarés o títulos en los que pueda invertir el Fondo, conforme a su Reglamento Interno.

1.3. Aprobación Reglamento Interno

Con fecha 03 de julio de 2019, se depositó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente 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

Las modificaciones que se efectúen al Reglamento Interno se encontraran descritas en Nota 42 “Hechos Relevantes”.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL, continuación

1.4. Modificaciones al Reglamento Interno, continuación

Al 31 de diciembre de 2022

En el período comprendido entre el 1° de enero y 31 de diciembre de 2022, el Reglamento Interno del Fondo no ha sido modificado.

Al 31 de diciembre de 2021

Con fecha 06 de Julio de 2021, se depositó en la CMF, texto refundido del Reglamento Interno, con las modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 24 de mayo de 2021.

1.5. Inicio de operaciones

El Fondo inició sus operaciones como Fondo público el 22 de julio de 2019, con un valor cuota inicial de \$27.953,42.-

1.6. Término de Operaciones

De acuerdo a su Reglamento Interno, el Fondo tendrá una duración de 6 años a contar del día de inicio de operaciones del Fondo. Dicho plazo será prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes o aquel plazo de prórroga mayor que establezca la Asamblea, a proposición de la Administradora. 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 en el Reglamento Interno.

1.7. Aprobación de Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros referidos al 31 de diciembre de 2022, fueron autorizados para su emisión por la Administradora en la Sesión de Directorio efectuada el 15 de marzo de 2023.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 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 Proyectos Inmobiliarios 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 diciembre de 2022 y 2021; los Estados de Resultados Integrales, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y los Estados de Flujos de Efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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.

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".

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.3 Conversión de moneda extranjera, continuación

b) Transacciones y saldos, continuación

Las paridades al cierre son las siguientes:

	31-12-2022	31-12-2021
	\$	\$
Unidad de Fomento	35.110,98	30.991,74

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

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

2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

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

2.4.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.4.1.3 Pasivos financieros

El Fondo podrá contraer toda clase de obligaciones dentro del curso ordinario de sus negocios y contraer pasivos al efecto, al igual que gravar sin limitación sus activos, para seguridad de sus propias obligaciones en cumplimiento del artículo de la letra B referido a la Política de Inversión y Diversificación del Reglamento Interno punto número 2, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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.

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 período 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).

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.4 Activos y pasivos financieros, continuación

2.4.3 Estimación del valor razonable, continuación

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 diciembre de 2022 y 2021, 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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”.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado), continuación

El capital inicial del Fondo es de \$838.686.459, dividido en 30.003 cuotas, emitidas al valor de 1 unidad de fomento cada una, las que fueron suscritas y pagadas con fecha el 22 de julio del año 2019.

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

Para estos efectos, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes. Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 6 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días (o el plazo inferior que acuerde la respectiva Asamblea de Aportantes) y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible. Sin perjuicio de lo anterior, en la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde el aumento de capital, por la unanimidad de las cuotas presentes, se podrá establecer que no habrá oferta preferente alguna.

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican.

(A) La disminución de capital se efectuará mediante la disminución proporcional del número de cada Serie de Cuotas del Fondo que acuerde la Administradora o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Series de Cuotas del Fondo.

(B) La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en la letra (D) siguiente, en la medida que se cuente con los recursos suficientes para proceder a la disminución y en la medida que la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo.

(C) La disminución de capital se deberá materializar en el período que fije la Administradora, en la medida que ésta, ya sea en una o más oportunidades, determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en la letra anterior.

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

(E) El o los pagos de la disminución deberán efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo y se pagarán en la forma que la Administradora acuerde, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes.

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.9 Aportes (Capital Pagado), continuación

(G) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% de valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes que deberá acordar la disolución anticipada del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración.

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

En la medida que exista disponibilidad de caja, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo el 100% de los "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante el ejercicio, lo que será informado por la Administradora en la Asamblea Ordinaria de Aportantes cada año. Con todo, la Asamblea Ordinaria de Aportantes podrá acordar distribuir libremente un porcentaje inferior, el que no podrá ser en ningún caso inferior al 30% de los Beneficios Netos Percibidos. Para estos efectos, se considerará por Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. 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.

El reparto de dividendos deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.12 Dividendos por pagar, continuación

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

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

El dividendo deberá pagarse en dinero. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora podrá ofrecer a los Aportantes 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. Para estos efectos, dicho ofrecimiento deberá ser realizado a todos los Aportantes del Fondo y por la totalidad o una parte del dividendo a repartir, sea este provisorio o definitivo. En caso de que el Aportante nada dijere, dichos dividendos se pagarán en dinero en efectivo.

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 causado ni registrado efectos en los Estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

2.14 Garantías

El Fondo no contempla garantías.

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, continuación

2.16 Segmentos

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

2.17 Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta reclasificaciones de partidas para este periodo informado.

2.18 El estado de Flujo de Efectivo

(i) Flujos operacionales

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

(ii) Flujos de financiamiento

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

(iii) Flujos de inversión

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

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo dispone la Comisión para el Mercado Financiero, estas políticas han sido diseñadas en función de las nuevas normas vigentes al 31 de diciembre de 2022 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

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

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

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

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

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
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
IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41	Mejoras anuales a las normas 2018-2020	1 de enero de 2022

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES, continuación

Enmiendas son aplicables por primera vez en 2022, sin embargo, no tienen un impacto en los Estados Financieros de la Entidad.

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

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

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
Enmiendas		Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	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 fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

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

4. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2022, descritas en la Nota 3 “Pronunciamentos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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 06 de julio de 2021 y que entró en vigencia el 21 de julio de 2021, 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>.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá invertir sus recursos principales en:

(i) Acciones, pagarés y otros títulos de deuda emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo.

(ii) Cuotas emitidas por Fondos de inversión públicos y/o privados, los que deberán contar con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión, siempre con un límite global para todas estas inversiones no inferior a un 90% del activo total del Fondo.

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 superior a un 10% 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; y

(iii) Cuotas de Fondos mutuos nacionales que inviertan sus activos en instrumentos de deuda.

En caso que fuese necesario para el cumplimiento de su objetivo de inversión indicado en la Sección UNO del Título II anterior, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades o adquirir acciones emitidas por ellas, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, controlada por el Fondo a través de su Administradora.

El Fondo no garantiza su rentabilidad y asume el riesgo crediticio de los instrumentos en que directa o indirectamente invierta.

El Fondo invertirá sus activos en instrumentos denominados en pesos chilenos y en Unidades de Fomento.

El Fondo podrá invertir en cuotas de Fondos mutuos nacionales, sin que existan límites de inversión y de diversificación específicos que éstos deban cumplir, salvo las condiciones establecidas para cuotas de Fondos mutuos señalados en el literal /iii/ del numeral 2.2 del Reglamento Interno.

El Fondo no 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, salvo los Fondos mutuos de aquellos señalados en la sección II N°s 1 y 2 de la Circular N°1.578 de 17 de enero de 2001 de la Superintendencia de Valores y Seguros, antecesora de la CMF, o aquella que la modifique o reemplace.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62° de la Ley y a lo indicado en el número UNO. anterior, sin que se contemplen límites particulares a los ya indicados en el presente Título II del Reglamento Interno.

Asimismo, el Fondo podrá adquirir o enajenar instrumentos, bienes o contratos a personas relacionadas con la Administradora, en la medida que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión.

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

5.1 Límites máximo de inversiones respecto de cada instrumento:

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, pagarés y otros títulos de deuda emitidos por Sociedades Anónimas Cerradas y de Sociedades por Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la Sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión o que establezca dicha obligación en sus estatutos. Hasta 100% del activo total del Fondo;

(ii) Cuotas emitidas por Fondos de Inversión públicos y/o privados, los que deberán contar con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Comisión. Hasta 100% del activo total del Fondo;

(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. Hasta 10% del activo total del Fondo;

(iv) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas. Hasta 10% del activo total del Fondo; y

(v) Cuotas de Fondos mutuos nacionales que inviertan sus activos en instrumentos de deuda. Hasta 10% del activo total del Fondo.

5.2 Límite máximo de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

(i) Inversión directa en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile: No habrá límite al porcentaje de participación que el Fondo podrá poseer.

(ii) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por el Banco Central de Chile: Hasta un 10% del activo del Fondo.

(iii) Cuotas de un mismo Fondo mutuo nacional: Hasta un 10% del activo del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, continuación

5.3 Tratamientos de los excesos de inversión

Los límites indicados en los numerales 2.1, 2.2, 3.1 y 3.2 del Reglamento Interno no se aplicarán: (a) por el período de 4 años contados desde el depósito del presente Reglamento Interno en el “Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos” que lleva la Comisión; (b) por el período de 6 meses contado desde que el Fondo hubiere recibido una devolución de capital, distribución de beneficios o cualquier tipo de reparto desde las entidades en las que invierta; (c) por el período de 6 meses contado desde que el Fondo hubiere recibido aportes de capital; (d) en los casos en que se requiera contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde la distribución de un dividendo o una disminución de capital y la fecha de pago de los montos correspondientes; (e) en caso de acordarse un aumento del capital del Fondo, por el período de 6 meses contado desde el inicio del proceso de colocación de las nuevas cuotas que se emitan; y (f) durante el período de liquidación del Fondo.

Si se produjeran excesos de inversión respecto de los límites referidos en el numeral 3.3 del Reglamento Interno, cuya causa sea imputable a la Administradora, éstos deberán ser subsanados en un plazo 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 los plazos indicados en el artículo 60° de la Ley y en la Norma de Carácter General N° 376 del año 2015 de la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace, según sea el caso, y, en todo caso, en un plazo no superior a 12 meses contado desde la fecha en que se produzca dicho exceso.

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

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

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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

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

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

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

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

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

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

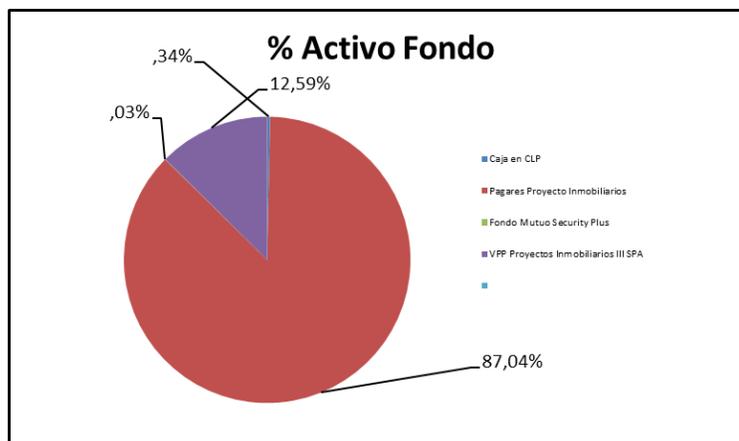
Entre los riesgos financieros administrados se identifican principalmente:

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

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 2022. A continuación, se muestra una descomposición de la inversión del Fondo:



FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

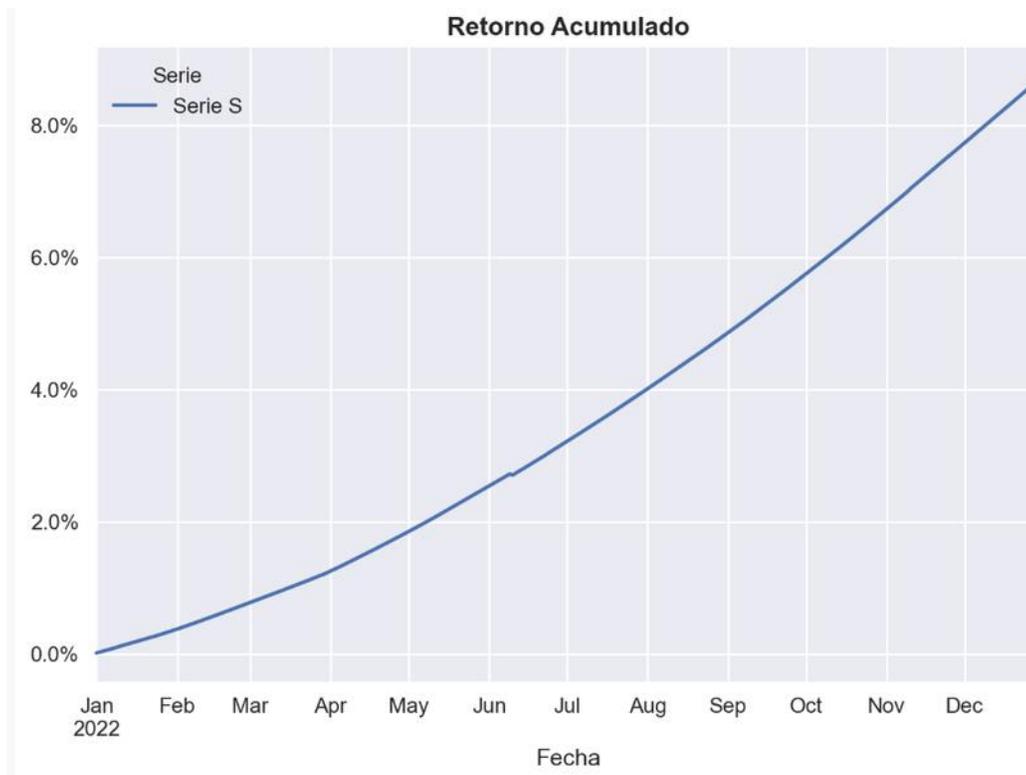
El único activo financiero que está medido a valor razonable, es la inversión en cuotas del Fondo Mutuo Security Plus, por lo cual el riesgo de precios se concentra precisamente en este instrumento.

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

Fecha	Patrimonio Neto M\$	Exposición (FFMM PLUS) M\$	VaR (%)	VaR M\$	Impacto en el Patrimonio (%)
31/12/2022	38.569.819	12.656	0,001725%	0,2	0,000001%
31/12/2021	33.027.233	498.160	0,003126%	16	0,000047%

En lo que respecta a las cuotas del Fondo mutuo en el cual se tiene inversión podemos visualizar el retorno acumulado en un año (8,7382765%):

(a) Riesgo de precios, 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

(b) Riesgo cambiario, continuación

El siguiente cuadro muestra las posiciones en moneda del Fondo:

31/12/2022				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	33.600.714	33.600.714	87,04%
Total	-	33.600.714	33.600.714	87,04%

31/12/2021				
Moneda	Monetario M\$	No Monetario M\$	Total M\$	% sobre Total del Activo Fondo M\$
UF	-	30.184.444	30.184.444	85,41%
Total	-	30.184.444	30.184.444	85,41%

Dadas las características de las inversiones, existe riesgo cambiario al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en el Fondo debido a la exposición de la inflación en la UF.

(c) Riesgo de tipo de interés

Dadas las características de las inversiones del Fondo, al no existir posiciones en instrumentos de deuda al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen riesgos de tipo de interés.

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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito a las fechas de revisión es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos financieros	31/12/2022 M\$
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	33.600.714
Total	33.600.714

Activos financieros	31/12/2021 M\$
Activos financieros a costo amortizado (pagaré)	30.184.444
Total	30.184.444

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.2.3 Riesgo de Liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el riesgo de liquidez del Fondo está asociado a la liquidez de los rescates de la inversión mantenidas en cuotas de Fondos de inversión privado.

6.3 Gestión de Riesgo de Capital

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

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

Requerimiento externo de capital

De acuerdo a lo establecido por la Ley Única de Fondos N° 20.172, en su artículo 5°, el Fondo de Inversión deberá mantener permanentemente un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta la siguiente información patrimonial, la que da cuenta del cumplimiento por parte del Fondo del capital mínimo exigido:

Patrimonio FI	Moneda	31-12-2022	31-12-2021
Patrimonio Neto	M\$	38.569.819	33.027.233
Patrimonio Neto	UF	1.098.512	1.065.472
Patrimonio Requerido	UF	10.000	10.000
Capital de Gestión / exceso sobre mínimo Legal	UF	1.088.512	1.055.472

6.4 Estimación del Valor Razonable

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

- 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 diciembre de 2022	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	12.656	-	-	12.656
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	12.656	-	-	12.656

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.4 Estimación del Valor Razonable, continuación

Activos al 31 de diciembre 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	498.160	-	-	498.160
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	498.160	-	-	498.160

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 diciembre 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.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

6.5 Riesgo operacional, continuación

Plan de Contingencia

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

7. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

7.1 Estimaciones contables críticas

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

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

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

7.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

Moneda Funcional

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Títulos de renta variable	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	12.656	498.160
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	12.656	498.160

b) Efectos en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio):	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	25.612	16.886
Total ganancias/(pérdidas)	25.612	16.886
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	25.612	16.886

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

c) Composición de la cartera:

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	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	12.656	-	12.656	0,0328%	498.160	-	498.160	1,4095%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	12.656	-	12.656	0,0328%	498.160	-	498.160	1,4095%
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	12.656	-	12.656	0,0328%	498.160	-	498.160	1,4095%

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

Títulos de deuda	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Saldo de Inicio	498.160	12.710.298
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	25.612	16.886
Adiciones	4.704.109	3.745.542
Ventas	(5.215.225)	(15.974.565)
Vencimientos	-	-
Resultado en ventas	-	-
Otros movimientos	-	(1)
Saldo Final	12.656	498.160

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene activos financieros valorizados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado entregados en garantía.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene como activos financieros valorizados a costo amortizado, los siguientes pagarés a la vista en UF, sin fecha de vencimiento, emitido por la sociedad Proyectos Inmobiliaria III SpA. sobre la cual el Fondo ha realizado su inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2022

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales	Tasa % anual	Valor UF Inicial	Monto inicial pagaré 2022 M\$	Nuevos pagarés (2022) M\$	Prepagos Intereses M\$	Efecto en resultado (2022) M\$	Pago Total Pagaré (2022) M\$	Monto Final Pagaré M\$
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	6.000,00	4,33%	28013,06	186.107	-	(8.779)	33.468	-	210.796
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	23.000,00	4,00%	28052,27	713.365	-	(31.089)	125.726	-	808.002
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	28052,27	1.240.634	-	(54.067)	218.653	-	1.405.220
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	70.000,00	3,90%	28207,34	2.171.068	-	(44.165)	204.958	(2.331.861)	-
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	22.173,00	3,90%	28207,34	687.700	-	(29.221)	120.458	-	778.937
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	16.689,00	3,90%	28207,34	517.613	-	-	836	(518.449)	-
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	42.750,00	3,90%	28292,61	1.325.902	-	(56.340)	232.246	-	1.501.808
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	13.500,00	3,90%	28292,61	418.707	-	(7.069)	30.561	(442.199)	-
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	28309,03	1.240.633	-	(54.067)	218.653	-	1.405.219
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	75.000,00	4,00%	28330,95	2.326.186	-	(101.377)	409.975	-	2.634.784
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	49.161,00	3,90%	28342,82	1.524.739	-	(64.790)	267.075	-	1.727.024
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	50.000,00	4,80%	28688,73	1.551.034	-	(81.102)	286.788	-	1.756.720
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	100.000,00	4,50%	28706,89	3.101.887	-	(152.066)	563.472	-	3.513.293
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	149.030,00	4,31%	29250,92	4.622.570	-	(217.055)	830.207	-	5.235.722
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	195.895,00	4,31%	29250,92	6.076.215	-	(285.687)	1.091.655	-	6.882.183
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	28.079,00	4,39%	29756,68	870.960	-	(41.710)	157.232	-	986.482
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	22.882,00	5,56%	30683,44	709.919	-	(43.049)	137.159	-	804.029
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	28.983,00	5,56%	30683,44	899.205	-	(54.527)	173.729	-	1.018.407
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	83.435,00	6,40%	33086,83	-	2.760.600	(91.091)	262.579	-	2.932.088
Total									30.184.444	2.760.600	(1.417.251)	5.365.430	(3.292.509)	33.600.714

31 de diciembre de 2021

Concepto	Nombre	Rut	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Nominales	Tasa % anual	Valor UF Inicial	Monto inicial pagaré 2020 M\$	Nuevos pagarés (2020) M\$	Prepagos Intereses M\$	Efecto en resultado (2020) M\$	Pago Total Pagaré (2021) M\$	Monto Final Pagaré M\$
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	6.000,00	4,33%	28013,06	174.757	-	(8.061)	19.411	-	186.107
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	13.500,00	4,33%	28014,93	393.205	-	(15.135)	35.825	(413.895)	0
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	38.500,00	4,33%	28052,27	1.121.362	-	(43.163)	102.167	(1.180.366)	0
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	23.000,00	4,00%	28052,27	669.807	-	(28.546)	72.105	-	713.365
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	28052,27	1.164.881	-	(49.646)	125.399	-	1.240.634
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	70.000,00	3,90%	28207,34	2.038.451	-	(84.708)	217.325	-	2.171.068
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	22.173,00	3,90%	28207,34	645.693	-	(26.832)	68.839	-	687.700
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	16.689,00	3,90%	28207,34	485.995	-	(20.196)	51.813	-	517.613
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	42.750,00	3,90%	28292,61	1.244.910	-	(51.732)	132.723	-	1.325.902
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	13.500,00	3,90%	28292,61	393.130	-	(16.336)	41.913	-	418.707
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	40.000,00	4,00%	28309,03	1.164.880	-	(49.646)	125.399	-	1.240.633
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	75.000,00	4,00%	28330,95	2.184.150	-	(93.086)	235.123	-	2.326.186
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	49.161,00	3,90%	28342,82	1.431.603	-	(59.491)	152.627	-	1.524.739
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	50.000,00	4,80%	28688,73	1.456.618	-	(74.469)	168.885	-	1.551.034
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	100.000,00	4,50%	28706,89	2.912.848	-	(139.629)	328.668	-	3.101.887
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	149.030,00	4,31%	29250,92	-	4.359.265	(162.605)	425.910	-	4.622.570
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	195.895,00	4,31%	29250,92	-	5.730.109	(213.738)	559.844	-	6.076.215
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	28.079,00	4,39%	29756,68	-	835.538	(15.299)	50.721	-	870.960
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	22.882,00	5,56%	30683,44	-	702.098	(3.282)	11.103	-	709.919
Pagaré	Proyectos Inmobiliarios III SPA	77.048.258-5	Chile	Accionista	UF	28.983,00	5,56%	30683,44	-	889.298	(4.157)	14.064	-	899.205
Total									17.482.290	12.516.308	(1.159.755)	2.939.864	(1.594.260)	30.184.444

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

11. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, continuación

Composición de la cartera

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2022				Al 31 de diciembre de 2021			
	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	33.600.714	-	33.600.714	87,0380%	30.184.444	-	30.184.444	85,4070%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	33.600.714	-	33.600.714	87,0380%	30.184.444	-	30.184.444	85,4070%
Otras Inversiones								
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	33.600.714	-	33.600.714	87,0380%	30.184.444	-	30.184.444	85,4070%

12. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene una inversión en la sociedad inmobiliaria **Proyecto Inmobiliario III SPA**, valorizada con el método de la participación. A continuación, se presentan los estados financieros de esta sociedad Proyectos Inmobiliarios III SpA. y su participación patrimonial del Fondo en esta inversión.

Al 31 de diciembre de 2022																	
Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio M\$	R° del ejercicio 31.12.2021 M\$	R° del ejercicio 2022 M\$ (*)
				Capital	Votos												
76.588.056-4	Proyecto Inmobiliarios III SpA	Chile	Pesos	100%	100%	38.835.272	2.225.692	41.060.964	33.556.879	2.644.165	36.201.044	4.859.920	6.332.717	(5.236.223)	1.096.494	99.283	1.195.777

Al 31 de diciembre 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\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total gastos M\$	R° del ejercicio M\$	R° del ejercicio 31.12.2020 M\$	R° del ejercicio 2020 M\$
				Capital	Votos												
76.588.056-4	Proyecto Inmobiliarios III SpA	Chile	Pesos	100%	100%	38.841.991	2.821.402	41.663.393	30.333.044	6.674.506	37.007.551	4.655.844	3.976.087	(3.083.669)	892.418	19.950	912.368

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta como activo financiero su participación en la Sociedad ascendente a M\$ 4.859.920 y al 31 de diciembre de 2021 un activo por M\$4.655.844 respectivamente, en el Estado de Resultado en el rubro “inversiones valorizadas por el método de la participación” una utilidad ascendente a M\$ 1.195.776.- al 31 de diciembre de 2022 y una utilidad de M\$912.368 al 31 de diciembre 2021.

(*) El recuadro R° del ejercicio 2022 M\$ 1.195.777, comprende el resultado obtenido entre el 1 de enero de 2022 y 30 de noviembre de 2022 y el resultado del mes de diciembre del año 2021, los cuales ascienden a M\$ 1.096.494 y M\$99.283 respectivamente, según lo explicado en página siguiente de la determinación del reconocimiento de la participación del Fondo sobre la Sociedad inmobiliaria.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Estados Financieros de la Sociedad Inmobiliaria:

La información contable y la determinación de la participación del Fondo en esa sociedad inmobiliaria, está referida al 30 de noviembre de 2022.

La valorización de la inversión en la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA**, está determinada de acuerdo al método de la participación proporcional, utilizando para ello los estados financieros de las sociedades inmobiliarias correspondientes al período antes indicado.

A continuación, y solo para efectos informativos y comparativos, se indica el efecto, en el patrimonio y en el valor de la cuota del Fondo, del reconocimiento en base al método de la participación proporcional de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA**, con la información al 31 de diciembre de 2022:

Sociedad Inmobiliaria	Patrimonio M\$	Patrimonio M\$	Variación M\$
	30-11-2022	31-12-2022	Patrimonial
Proyecto Inmobiliarios III SpA	4.859.920	4.937.745	77.825
Total Patrimonio	4.859.920	4.937.745	77.825

Como se puede apreciar, la variación patrimonial de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA** entre noviembre y diciembre de 2022, presenta un aumento de M\$77.825.- lo que de acuerdo al método de la participación representa para el Fondo una utilidad de M\$77.825.- a diciembre de 2022.

A continuación, y solo para efectos informativos, se indica el efecto en el patrimonio y en el valor de la cuota del Fondo, el reconocimiento en base al método de la participación proporcional de la sociedad **Proyectos Inmobiliarios III SPA**, con la información al 30 de noviembre de 2022.

Situación Patrimonial al cierre:

Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente	Serie A \$	SerieS \$	Serie GP \$	Serie FO \$
Patrimonio	6.888.086.680	1.972.367.504	3.963.369.739	25.745.994.554
N° Cuotas	202.010	54.627	114.912	726.834
Valor Cuota	34.097,7510	36.106,0923	34.490,4774	35.422,1109

Situación y efecto patrimonial del Fondo con información financiera de Proyectos Inmobiliarios III SPA al 31 de diciembre de 2022, esto es reconociendo un aumento de M\$77.825.- como resultado al incorporar el VPP de diciembre.

Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente	Serie A \$	SerieS \$	Serie GP \$	Serie FO \$
Patrimonio	6.902.133.278	1.976.307.626	3.971.419.631	25.797.782.707
N° Cuotas	202.010	54.627	114.912	726.834
Valor Cuota	34.167,2852	36.178,2200	34.560,5301	35.493,3626

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Fondo no mantiene saldos en estos rubros.

15. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

16. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene préstamos.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene Préstamo bancario, el cual se detalla a continuación:

a) Clase de préstamo que acumulan intereses:

	31/12/2022		31/12/2021	
	M\$		M\$	
Pasivo financiero	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Prestamos bancarios	-	-	2.283.171	-
Total pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	2.283.171	-

b) Préstamo bancario corrientes – desglose de monedas y vencimiento. La madurez de los créditos es la siguientes:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene préstamos bancarios corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021

País	Acreedor	Moneda	Tipo amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Garantía	Corriente				Corriente M\$
							Vencimiento				
							Indeterminado	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Bice	CLP	Mensual	-	2%	Sin garantía	-	-	2.283.171	2.283.171	
Total							-	-	-	2.283.171	2.283.171

Costos financieros asociados al préstamo:

Costo Financiero	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Intereses Bice	87.555	113.067
TOTALES	87.555	113.067

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

18. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

- a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene en otros documentos y cuentas por cobrar el siguiente detalle:
- b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por pagar.

19. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registra ingresos anticipados.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene saldo en este rubro.

b) Otros Pasivos:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de este rubro se detalla a continuación:

Descripción	Moneda origen	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Acreedores Varios	CLP	-	581
Honorario Profesionales por Pagar	CLP	1.404	1.240
Provision Auditoria	CLP	1.123	1.674
Provision Comite de Vigilancia	CLP	4.213	4.029
Totales		6.740	7.524

21. INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la composición de este rubro comprende los siguientes saldos:

Descripción	Monto del Trimestre del 01.10.2022 al 31.12.2022 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual al 31.12.2022 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior al 31.12.2021 M\$
Activos financieros a costo amortizados	1.198.857	5.365.430	2.939.864
Total	1.198.857	5.365.430	2.939.864

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

23. OTROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene los siguientes saldos por este rubro:

Descripción	Moneda origen	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Otros Ingresos	CLP	1.240	291
Totales		1.240	291

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

24. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene los siguientes saldos en efectivo y efectivo equivalente.

Descripción	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Banco Security	131.361	3.440
Totales	131.361	3.440

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2022 M\$	31/12/2021 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	131.361	3.440
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	131.361	3.440

25. CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta las siguientes cuotas emitidas y pagadas, las cuales tienen derecho a una parte proporcional de los activos netos del Fondo atribuibles a los aportantes de cuotas en circulación. Las cuotas en circulación de las distintas series del Fondo y su valor cuota se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de 2022

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.098.383	-	1.098.383	1.098.383

Movimiento	SERIE A	SERIE S	SERIE GP	SERIE FO	Total
Saldo de Inicio 01-01-2022	192.426	52.120	109.506	693.112	1.047.164
Colocación del período	9.584	2.507	5.406	33.722	51.219
Transferencias	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo al cierre 31-12-2022	202.010	54.627	114.912	726.834	1.098.383

Al 31 de diciembre de 2021

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.047.164	-	1.047.164	1.047.164

Movimiento	SERIE A	SERIE S	SERIE GP	SERIE FO	Total
Saldo de Inicio 01-01-2021	192.426	52.120	109.506	693.112	1.047.164
Colocación del período	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-	-
Saldo al cierre 31-12-2021	192.426	52.120	109.506	693.112	1.047.164

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

25. CUOTAS EMITIDAS, Continuación

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2022

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
SERIE A	202.010	34.097,7510
SERIE S	54.627	36.106,0923
SERIE GP	114.912	34.490,4774
SERIE FO	726.834	35.422,1109
Saldo al cierre	1.098.383	

b) Al 31 de diciembre de 2021

Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
SERIE A	192.426	30.909,2740
SERIE S	52.120	32.150,4771
SERIE GP	109.506	31.153,8008
SERIE FO	693.112	31.729,7552
Saldo al cierre	1.047.164	

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

La información de los repartos de dividendos o beneficio que el Fondo ha distribuido al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

1) Distribución de Dividendos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta las siguientes distribuciones de dividendos.

Al 31 de diciembre de 2022

Fecha de distribución	Monto por cuota		Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	SERIE	Factor	M\$	
20-01-2022	SERIE A	247,94	47.711	Provisorio
20-01-2022	SERIE S	258,03	13.448	Provisorio
20-01-2022	SERIE GP	249,93	27.369	Provisorio
20-01-2022	SERIE FO	254,61	176.472	Provisorio
25-04-2022	SERIE A	820,07	165.663	Provisorio
25-04-2022	SERIE S	857,48	46.842	Provisorio
25-04-2022	SERIE GP	827,42	95.081	Provisorio
25-04-2022	SERIE FO	844,78	614.017	Provisorio
11-08-2022	SERIE A	488,95	98.773	Provisorio
11-08-2022	SERIE S	513,99	28.078	Provisorio
11-08-2022	SERIE GP	493,86	56.750	Provisorio
11-08-2022	SERIE FO	505,48	367.398	Provisorio
09-12-2022	SERIE A	468,90	94.723	Provisorio
09-12-2022	SERIE S	495,79	27.084	Provisorio
09-12-2022	SERIE GP	474,16	54.487	Provisorio
09-12-2022	SERIE FO	486,64	353.706	Provisorio
TOTAL			2.267.602	

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

26. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES, continuación

1) Distribución de Dividendos, continuación

Al 31 de diciembre de 2021

Fecha de distribución	Monto por cuota		Monto total distribuido	Tipo de dividendo
	SERIE	Factor	M\$	
30-04-2021	SERIE A	283,43	54.541	Provisorio
30-04-2021	SERIE S	291,33	15.184	Provisorio
30-04-2021	SERIE GP	285,00	31.209	Provisorio
30-04-2021	SERIE FO	288,68	200.084	Provisorio
15-07-2021	SERIE A	211,48	40.695	Provisorio
15-07-2021	SERIE S	218,12	11.369	Provisorio
15-07-2021	SERIE GP	212,80	23.303	Provisorio
15-07-2021	SERIE FO	215,89	149.634	Provisorio
22-10-2021	SERIE A	208,87	40.192	Provisorio
22-10-2021	SERIE S	216,43	11.280	Provisorio
22-10-2021	SERIE GP	210,36	23.036	Provisorio
22-10-2021	SERIE FO	213,88	148.239	Provisorio
TOTAL			748.766	

2) Provisión de Dividendos mínimos

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

El Fondo no presentó provisión por dividendo mínimo a repartir.

3) Estado de beneficios netos susceptibles de distribuir

A continuación, se presenta el resultado o beneficios acumulado del Fondo.

Descripción	31/12/2022 Monto Total M\$	31/12/2021 Monto Total M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	2.171.451	915.218
Dividendos Provisorios (menos)	(2.267.602)	(748.766)
Beneficio Neto Percibido acumulado de ejercicios anteriores	569.009	99.502
Monto susceptible de distribuir	472.858	265.954

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
 Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

27. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad nominal y real de las cuotas del Fondo, obtenida al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detalla a continuación:

SERIE A

31 de diciembre de 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	17,4714%	17,4714%	29,8170%
Real	3,6896%	3,6896%	7,4827%

SERIE S

31 de diciembre de 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	19,5871%	19,5871%	34,4889%
Real	5,5571%	5,5571%	11,3509%

SERIE GP

31 de diciembre de 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	17,8915%	17,8915%	30,7371%
Real	4,0604%	4,0604%	8,2445%

SERIE FO

31 de diciembre de 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	18,8777%	18,8777%	32,9068%
Real	4,9309%	4,9309%	10,0409%

Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad del Fondo se determinó considerando el factor de ajuste, por los repartos de dividendos efectuados.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

27. RENTABILIDAD DEL FONDO, continuación

SERIE A

31 de diciembre de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	10,5095%	10,5095%	16,3654%
Real	3,6582%	3,6582%	6,2959%

SERIE S

31 de diciembre de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	12,4611%	12,4611%	20,5530%
Real	5,4888%	5,4888%	10,1212%

SERIE GP

31 de diciembre de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	10,8962%	10,8962%	17,1915%
Real	4,0209%	4,0209%	7,0506%

SERIE FO

31 de diciembre de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	11,8013%	11,8013%	19,1349%
Real	4,8699%	4,8699%	8,8258%

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

28. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

30. EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

31. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022

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	12.656	0,0329%	0,0328%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	38.460.634	99,9671%	99,6269%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	38.473.290	100,0000%	99,6596%	-	-	-

Al 31 de diciembre 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	498.160	1,4097%	1,4095%	-	-	-
Empresas de Depósito de Valores - Custodia Encargada por Entidades Bancarias	-	-	-	-	-	-
Otras Entidades (*)	34.840.288	98,5903%	98,5807%	-	-	-
Total Cartera de Inversiones en Custodia	35.338.448	100,0000%	99,9903%	-	-	-

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija y una remuneración variable según se indica en los numerales siguientes.

Las remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) correspondiente de conformidad con la Ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la Comisión, con fecha 10 de marzo de 2006, o el que lo modifique o reemplace, se deja constancia que la tasa del I.V.A. vigente a la fecha de depósito del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del I.V.A. antes señalada, la remuneración a que se refiere la presente sección se actualizará según la variación que experimente el I.V.A., de conformidad con la tabla de cálculo que se indica a continuación:

Remuneración Fija

Serie	Remuneración		
	Fija Anual (%)	Fija Anual (%) por Aportes no Invertidos	Variables
Serie A	1,785% (I.V.A. incluido)	0,357% (I.V.A. Incluido)	Según se define en el numeral 2.2. siguiente
Serie GP	1,428% (I.V.A. incluido)		Según se define en el numeral 2.2. siguiente
Serie FO	0,595% (I.V.A. incluido)		Según se define en el numeral 2.2. siguiente
Serie S	No aplica	No aplica	No aplica

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija anual de hasta los porcentajes indicados precedentemente bajo la columna denominada "Fija Anual (%)". Dicha remuneración se calculará aplicando la proporción que corresponda de dichos porcentajes sobre el valor que haya tenido diariamente el patrimonio de cada Serie del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, aquellos aportes efectuados al Fondo que no sean invertidos por la Administradora en alguno de los instrumentos indicados en el numeral 2.1. del número DOS del Reglamento Interno, dentro del plazo de 15 días contados desde su recepción por el Fondo y hasta su inversión en dichos instrumentos, deberán excluirse para el cálculo del patrimonio de cada Serie. Respecto de patrimonio así excluido, se aplicará una remuneración fija anual de hasta los porcentajes indicados precedentemente bajo la columna denominada "Fija Anual (%) por Aportes no Invertidos."

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.

Remuneración Variable

Además de la remuneración fija establecida en el punto precedente, la Administradora percibirá una remuneración variable que será de cargo de los aportantes de cada serie del Fondo, correspondiente al 23,8% I.V.A Incluido, del monto bruto de todas aquellas distribuciones a los respectivos aportantes, que se realicen con posterioridad a la distribución en la cual, los aportantes de la serie respectiva hayan recibido sumas tales que su inversión haya alcanzado una TIR (Tasa Interna de Retorno) anual para cada serie de:

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

Remuneración Variable, continuación

- a) Serie A: UF + 4,5%
- b) Serie GP: UF + 5,0%
- c) Serie FO: UF + 5,5%

Para estos efectos, se entenderá por TIR, la tasa interna de retorno calculada considerando la totalidad de aportes de cada aportante al Fondo y su respectiva fecha de colocación y la totalidad de distribuciones a los aportantes (sea a título de dividendos o de devolución de capital) y sus respectivas fechas de materialización. Los montos sobre los cuales se aplicará el porcentaje señalado para cálculo de la remuneración variable deberán ser brutos, es decir, deberán incluir el monto que luego será cobrado a título de remuneración variable. Para estos efectos, todos los montos se actualizarán de acuerdo con la variación de la Unidad de Fomento.

Esta remuneración variable se cobrará a los aportantes dentro de los cinco últimos días hábiles de la vigencia del Fondo, previo al comienzo de su liquidación. Para asegurar el pago de esta remuneración, desde el momento en que una serie haya alcanzado su respectiva TIR, la Administradora aplicará a toda distribución a los aportantes de la respectiva serie (aun cuando sea aquella distribución en la que se alcanzó la TIR mencionada), una retención por el monto necesario para pagar la remuneración variable, dejando estos recursos en una cuenta aparte, del Fondo, que invertirá en los activos señalados en la sección II, Dos 2.2, 2.6 y 2.7 del Reglamento Interno, para cobrar de ella la remuneración variable, cuando se devengue.

Así, por ejemplo, desde que los aportantes de la serie A hayan alcanzado una TIR anual del 4,5%, entonces, la Administradora retendrá el 23,8% de toda distribución (aun cuando sea aquella distribución en la que se alcanzó la TIR mencionada), dejando estos recursos en una cuenta aparte, del Fondo, la cual se invertirá en activos de que invertirá en los activos señalados en la sección II, Dos 2.2, 2.6 y 2.7 del Reglamento Interno, y cuando se haya devengado la remuneración variable, se cobrará la remuneración variable, con cargo a ella.

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.

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.

El plazo de 90 días hábiles establecido en el párrafo anterior se suspenderá en caso de que exista un litigio sobre un eventual incumplimiento de la Administradora de sus obligaciones para con el Fondo, y dicha suspensión permanecerá vigente hasta que el tribunal arbitral a que se refiere el Número Nuevo del Título IX de este Reglamento Interno se pronuncie sobre dicho incumplimiento, mediante sentencia ejecutoriada.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

33. PARTES RELACIONADAS, continuación

Remuneración Variable, continuación

La Administradora llevará un registro completo con la Remuneración Variable aplicada en cada periodo, 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 gasto total de remuneración por administración al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendió a M\$312.062 y M\$266.511, respectivamente, y la obligación por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 a la Administradora es de M\$28.092 y M\$ 23.960.-

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene cuotas de entidades relacionadas a la administradora.

Al 31 de diciembre de 2022

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	46,72%	490.409	27.687	240.136	277.960	9.845.769	25,53%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre 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	48,44%	508.011	-	17.602	490.409	15.431.586	46,72%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no ha efectuado transacciones con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con partícipes del mismo Fondo.

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

El detalle de la garantía vigente al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	Banco Security	11.000	10.01.2022	10.01.2023

Al 31 de diciembre de 2021

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	MAPFRE Seguros Generales S.A	Banco Security	10.000	10.01.2021	10.01.2022

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta los siguientes saldos:

Tipo de Gasto	Monto del Trimestre 01.10.2022 31.12.2022 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Actual 31.12.2022 M\$	Monto Acumulado Ejercicio Anterior 31.12.2021 M\$
Perdida T/C Pasivo AGF	-	114	25
Asesorías Legales	4.180	15.943	14.359
Auditoría	735	2.785	2.769
Derechos Cotización Bolsa	97	385	350
Comites de Inversiones	(7.371)	2.874	5.388
Otros	-	-	24.338
TOTALES	(2.359)	22.101	47.229
% Sobre el activo del fondo	(0,0061%)	0,0572%	0,1336%

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, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, incluyendo los gastos bancarios relacionados directamente con las operaciones del Fondo.
- (B) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa, peritos tasadores, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- (C) 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.
- (D) Gastos y honorarios de los profesionales cuya asesoría sea necesario contratar para un adecuado funcionamiento del Fondo, para la materialización de sus inversiones, para la liquidación de las mismas y para el análisis de posibles inversiones.
- (E) 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.
- (F) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
- (G) 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. Asimismo, gastos de intermediarios y todo gasto relacionado con la contratación de un market maker de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, todo gasto relacionado a la adquisición de cuotas de propia emisión por parte del Fondo y su posterior venta.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

- (H) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- (I) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros a los Fondos de inversión.
- (J) Gastos de constitución de sociedades en las cuales invierta el Fondo.
- (K) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 3.500 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora en la medida que el Fondo cuente con recursos disponibles para ello, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley.

1.- El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que se refiere el número 3.1 del Reglamento Interno, 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.

2.- Será también de cargo del Fondo 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.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, todo gasto derivado de la inversión en cuotas de Fondos (gastos, remuneraciones y comisiones), administrados por la Administradora o sus personas relacionadas no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 1% del valor de los activos del Fondo.

Además de los gastos a que se refieren los numerales anteriores, 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 de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor promedio de los activos 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 o tributo 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) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. El porcentaje máximo anual de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 10% del valor de los activos del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

35. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación

(D) Gastos y Remuneración del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia. Los gastos del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos. El monto indicado incluye la remuneración del Comité de Inversiones y Comité de Vigilancia que determine la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

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

4.- Los gastos de cargo del Fondo indicados en el número TRES del Reglamento Interno se provisionarán mensualmente de acuerdo con el presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora. En caso de que los gastos de que da cuenta el presente número TRES del Reglamento Interno deban ser asumidos por más de un Fondo administrado por la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los distintos Fondos de acuerdo con el porcentaje de participación que les 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.

5.- La Administradora, se encuentra facultada para contratar servicios externos por cuenta del Fondo. Con todo, la Administradora podrá celebrar contratos por servicios externos para la administración de cartera de recursos del Fondo, los que serán de cargo de la Administradora.

6.- La Administradora se encontrará expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por ésta o una sociedad relacionada a ella, a condiciones de mercado y en el mejor interés del Fondo, siendo dichos gastos de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en la sección TRES del Reglamento Interno. El porcentaje máximo de gastos por contratación de servicios de personas relacionadas no podrá exceder de un 3% del valor del patrimonio del Fondo, calculado en la misma forma que los gastos de operación indicados en la sección 3.1. del Reglamento Interno y, en todo caso, deberá considerarse dentro del límite máximo indicado en la sección 3.2. del Reglamento Interno para dichos gastos.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la información estadística del Fondo es la siguiente:

SERIE A

Al 31 de diciembre de 2022

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	30.958,2955	30.958,2955	5.957.181	43
02	31.281,9329	31.281,9329	6.019.457	43
03	31.700,4753	31.700,4753	6.403.813	43
04	31.341,1166	31.341,1166	6.331.219	43
05	31.845,0856	31.845,0856	6.433.026	44
06	32.501,1191	32.501,1191	6.565.551	44
07	32.832,7204	32.832,7204	6.632.538	45
08	32.845,2396	32.845,2396	6.635.067	46
09	33.288,7462	33.288,7462	6.724.660	46
10	33.781,9061	33.781,9061	6.824.283	47
11	34.097,2983	34.097,2983	6.887.995	47
12	34.097,7510	34.097,7510	6.888.086	47

SERIE S

Al 31 de diciembre de 2022

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	32.250,3875	32.250,3875	1.680.890	4
02	32.632,1870	32.632,1870	1.700.790	4
03	33.118,9680	33.118,9680	1.809.191	5
04	32.791,7315	32.791,7315	1.791.314	5
05	33.369,5786	33.369,5786	1.822.880	5
06	34.107,0218	34.107,0218	1.863.164	5
07	34.507,2839	34.507,2839	1.885.029	5
08	34.572,8677	34.572,8677	1.888.612	5
09	35.091,1487	35.091,1487	1.916.924	5
10	35.665,0400	35.665,0400	1.948.274	5
11	36.050,8670	36.050,8670	1.969.351	5
12	36.106,0923	36.106,0923	1.972.368	5

SERIE GP

Al 31 de diciembre de 2022

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	31.212,6854	31.212,6854	3.417.976	16
02	31.547,6214	31.547,6214	3.454.654	16
03	31.979,4137	31.979,4137	3.674.818	16
04	31.626,1963	31.626,1963	3.634.229	16
05	32.144,4945	32.144,4945	3.693.788	16
06	32.816,3240	32.816,3240	3.770.990	16
07	33.161,1948	33.161,1948	3.810.619	16
08	33.183,9093	33.183,9093	3.813.229	16
09	33.641,8592	33.641,8592	3.865.853	16
10	34.150,6034	34.150,6034	3.924.314	17
11	34.479,5537	34.479,5537	3.962.114	17
12	34.490,4774	34.490,4774	3.963.370	17

SERIE FO

Al 31 de diciembre de 2022

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	31.812,2568	31.812,2568	22.049.457	6
02	32.174,1805	32.174,1805	22.300.311	6
03	32.637,6316	32.637,6316	23.722.140	6
04	32.299,3093	32.299,3093	23.476.236	6
05	32.851,8733	32.851,8733	23.877.858	6
06	33.561,4584	33.561,4584	24.393.609	6
07	33.938,1627	33.938,1627	24.667.411	6
08	33.985,4689	33.985,4689	24.701.794	6
09	34.478,0790	34.478,0790	25.059.840	6
10	35.024,2402	35.024,2402	25.456.809	6
11	35.385,8254	35.385,8254	25.719.621	6
12	35.422,1109	35.422,1109	25.745.995	6

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

36. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación

SERIE A

Al 31 de diciembre de 2021

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	28.713,6737	28.713,6737	5.525.257	38
02	28.997,3210	28.997,3210	5.579.838	39
03	29.068,4007	29.068,4007	5.593.516	40
04	28.974,4097	28.974,4097	5.575.430	43
05	29.011,9642	29.011,9642	5.582.656	43
06	29.270,8259	29.270,8259	5.632.468	43
07	29.104,8676	29.104,8676	5.600.533	43
08	29.524,3869	29.524,3869	5.681.260	43
09	29.825,7424	29.825,7424	5.739.248	43
10	29.914,0920	29.914,0920	5.756.249	43
11	30.259,8073	30.259,8073	5.822.774	43
12	30.909,2740	30.909,2740	5.947.748	43

SERIE S

Al 31 de diciembre de 2021

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	29.392,8167	29.392,8167	1.531.954	4
02	29.723,8476	29.723,8476	1.549.207	4
03	29.841,9162	29.841,9162	1.555.361	4
04	29.789,1260	29.789,1260	1.552.609	4
05	29.872,9916	29.872,9916	1.556.980	4
06	30.183,7875	30.183,7875	1.573.179	4
07	30.055,8205	30.055,8205	1.566.509	4
08	30.533,1163	30.533,1163	1.591.386	4
09	30.887,9562	30.887,9562	1.609.880	4
10	31.024,3005	31.024,3005	1.616.987	4
11	31.427,2482	31.427,2482	1.637.988	4
12	32.150,4771	32.150,4771	1.675.683	4

SERIE GP

Al 31 de diciembre de 2021

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	28.848,6685	28.848,6685	3.159.102	14
02	29.141,6549	29.141,6549	3.191.186	14
03	29.221,9734	29.221,9734	3.199.981	15
04	29.136,0717	29.136,0717	3.190.575	16
05	29.182,7089	29.182,7089	3.195.682	16
06	29.451,7610	29.451,7610	3.225.144	16
07	29.293,1694	29.293,1694	3.207.778	16
08	29.723,8831	29.723,8831	3.254.944	16
09	30.035,5779	30.035,5779	3.289.076	16
10	30.133,1622	30.133,1622	3.299.762	16
11	30.489,9494	30.489,9494	3.338.832	16
12	31.153,8008	31.153,8008	3.411.528	16

SERIE FO

Al 31 de diciembre de 2021

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° aportantes
01	29.164,6638	29.164,6638	20.214.378	6
02	29.479,6662	29.479,6662	20.432.710	6
03	29.581,8122	29.581,8122	20.503.509	6
04	29.515,0350	29.515,0350	20.457.225	6
05	29.583,1755	29.583,1755	20.504.454	6
06	29.876,3423	29.876,3423	20.707.651	7
07	29.735,2726	29.735,2726	20.609.874	6
08	30.192,5817	30.192,5817	20.926.841	6
09	30.528,8794	30.528,8794	21.159.933	6
10	30.648,5028	30.648,5028	21.242.845	6
11	31.031,6685	31.031,6685	21.508.422	6
12	31.729,7552	31.729,7552	21.992.274	6

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta estados financieros consolidados, de acuerdo a Oficio Circular N° 657 emitido por la Comisión para el Mercado Financiero de fecha 31 de enero de 2011.

38. INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene saldos por ingresos por dividendos que informar.

39. SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo, la Administradora, sus Directores y/o Administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

40. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene información por segmentos.

41. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no presenta contingencias ni compromisos que informar.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

42. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2022

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2022, la Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las Garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza por Compañía de Seguros Mapfre Seguros Generales S.A., correspondiente a la póliza N° 3302200032059 por UF 11.000 con vencimiento el 10 de enero de 2023.

2. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente.

Con fecha 13 de enero de 2022, 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 facultado al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente detalle:

1. Con fecha 20 de enero de 2022 se pagará un dividendo provisorio, por un monto total ascendente a \$265.000.000.- pesos Chilenos, con cargo al Beneficio Neto Percibido por el Fondo durante el ejercicios 2020 y 2021.
2. El reparto de dividendos se efectuará en una sola parcialidad según el siguiente detalle por serie:

Serie	Serie A	Serie FO	Serie GP	Serie S
Factor de Reparto (Pesos por Cuota)	247,9436719	254,6082942	249,9296294	258,0263431

3. El pago del dividendo provisorio se efectuará a aquellos Aportantes que se encuentran 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.
4. Finalmente, el pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubiere otorgado los Aportantes.

3. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente.

Con fecha 18 de abril de 2022, 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 facultado al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente detalle:

1. Con fecha 25 de abril de 2022 se pagará un dividendo provisorio, por un monto total ascendente a \$921.601.755.- pesos Chilenos, con cargo al Beneficio Neto Percibido por el Fondo durante el ejercicios 2021 y 2022.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, continuación

3. **Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, continuación**

2. El reparto de dividendos se efectuará en una sola parcialidad según el siguiente detalle por serie:

Serie	Serie A	Serie FO	Serie GP	Serie S
Factor de Reparto (Pesos por Cuota)	820,070887580	844,782625744	827,424420426	857,478993904

3. El pago del dividendo provisorio se efectuará a aquellos Aportantes que se encuentran 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.
4. Finalmente, el pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubiere otorgado los Aportantes.

4. **Citación a Asamblea Ordinaria de Aportantes**

Con fecha 09 de mayo de 2022, comunicó citación a Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes del Fondo, a celebrarse el día 23 de mayo de 2022.

Asamblea Ordinaria de Aportantes a celebrarse a las 09:30 horas, con el fin de tratar en ella las siguientes materias:

- 1) Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
- 2) Elegir a los miembros del comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
- 3) Aprobar el presupuesto de gastos del comité de Vigilancia;
- 4) Elegir a los miembros del comité de Inversiones y fijar su remuneración;
- 5) Aprobar el presupuesto de gastos del comité de Inversiones;
- 6) Designar a la Empresa de Auditoría Externa del Fondo, de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero; y
- 7) Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

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

- 1) Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento interno del Fondo en lo referido al número UNO. Del título II. "Política de Inversión y Diversificación";
- 2) Según lo dispuesto en la letra c) del artículo 74 de la Ley 20.712, corresponde a los Aportantes tomar conocimiento de estructuras propuestas para la inversión del Fondo dentro de su Objeto de Inversión, como un tema de interés de los Aportantes; y
- 3) Adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, continuación

5. Comunica suspensión de Asamblea Extraordinaria de Aportantes

Con fecha 18 de mayo de 2022, la Administradora General de Fondos Security S.A. (la "Administradora"), ha resuelto suspender hasta nuevo aviso la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo originalmente citada para el día 23 de mayo de 2022 a realizarse en Avenida Apoquindo 3150, piso 7, comuna de Las Condes, mediante comunicación enviada con fecha 9 de mayo del año 2022.

Sin perjuicio de lo anterior, se mantiene la citación a la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo a celebrarse el día 23 de mayo de 2022 en Avenida Apoquindo 3150, piso 7, comuna de Las Condes, a las 09:30 horas.

6. Acuerdos aprobados en la Asamblea Ordinaria de Aportantes

Con fecha 24 de mayo de 2022, comunicó acuerdos aprobados de Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo, celebrada el día 23 de mayo de 2022, con el objetivo de informar las siguientes materias:

Asamblea Ordinaria de Aportantes:

- 1) Se aprobaron los estados financieros y la cuenta anual del Fondo correspondientes del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021;
- 2) Se eligió a los señores Guillermo Larrañaga Santa Ana, Juan Carlos Délano Valenzuela y Carlos Andrés Schuler Skalweit como integrantes del comité de Vigilancia.
- 3) Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del comité de Vigilancia.
- 4) Se acordó designar a Surltina Auditores Limitada como empresa de auditoría del Fondo para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.
- 5) Se eligió a los señores Eduardo Valenzuela Sepúlveda, Nicolás Mc-Intyre Castro, Carlos Oscar Viel Capocchi como integrantes del Comité de Inversiones.
- 6) Se aprobó el presupuesto de ingresos y gastos del Comité de Inversiones.

7. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente

Con fecha 05 de agosto de 2022, 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 facultado al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente detalle:

1. Con fecha 11 de agosto de 2022 se pagará un dividendo provisorio, por un monto total ascendente a \$551.000.000.- pesos Chilenos, con cargo al Beneficio Neto Percibido por el Fondo durante el ejercicios 2020 y 2021.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, continuación

7. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, continuación

2. El reparto de dividendos se efectuará en una sola parcialidad según el siguiente detalle por serie:

Serie	Serie A	Serie FO	Serie GP	Serie S
Factor de Reparto (Pesos por Cuota)	488,950150983	505,478490274	493,861163325	513,988558771

3. El pago del dividendo provisorio se efectuará a aquellos Aportantes que se encuentran 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.
4. Finalmente, el pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubiere otorgado los Aportantes.

8. Cambio de Directorio

Con fecha 10 de agosto de 2022, se acordó por unanimidad por el directorio, aceptar la renuncia al señor Francisco Silva Silva, al cargo de director y Presidente de la Sociedad. El directorio dejó constancia de sus agradecimientos al señor Silva por los excelentes servicios prestados por éste a la sociedad, durante más de 30 años; luego se eligió Presidente del directorio y de la Sociedad, al director señor Renato Peñafiel Muñoz. Asimismo, el directorio designó como director en reemplazo del señor Francisco Silva al señor Fernando Salinas Pinto.

En la misma sesión se aceptó la renuncia de señora Paulina Las Heras Buguedo y el Directorio designó como director en su reemplazo al señor Alberto Oviedo Obrador.

9. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente.

Con fecha 02 de febrero de 2022, 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 facultado al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente detalle:

1. Con fecha 09 de diciembre de 2022 se pagará un dividendo provisorio, por un monto total ascendente a \$530.000.000.- pesos Chilenos, con cargo al Beneficio Neto Percibido por el Fondo durante el ejercicios 2020 y 2021.
2. El reparto de dividendos se efectuará en una sola parcialidad según el siguiente detalle por serie:

Serie	Serie A	Serie FO	Serie GP	Serie S
Factor de Reparto (Pesos por Cuota)	468,903534478	486,639132181	474,164926204	495,793105973

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

42. HECHOS RELEVANTES, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, continuación

9. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente., continuación

3. El pago del dividendo provisorio se efectuará a aquellos Aportantes que se encuentran 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.
4. Finalmente, el pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubiere otorgado los Aportantes.

10. Durante el presente ejercicio, el Directorio de la AGF se encuentra integrado por las siguientes personas:

- Renato Peñafiel Muñoz, Presidente
- Fernando Salinas Pinto
- José Miguel Bulnes Zegers
- Alberto Oviedo Obrador
- Eduardo Olivares Veloso

Al 31 de diciembre de 2022, el gerente general de Administradora General de Fondos Security S.A. es don Juan Pablo Lira Tocornal.

43. HECHOS POSTERIORES

1. Garantía Legal

Con fecha 10 de enero de 2023, la Administradora General de Fondos Security S.A. designó al Banco Security como representante de los beneficiarios de las Garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 20.712.

La garantía constituida para este Fondo mediante póliza por Compañía de Seguros Mapfre Seguros Generales S.A., correspondiente a la póliza N° 330-23-00034247 por UF 11.300 con vencimiento el 09 de enero de 2024.

2. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente.

Con fecha 20 de enero de 2023, 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 facultado al efecto, informa como hecho esencial del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, en adelante el "Fondo", el pago de un dividendo provisorio, según el siguiente detalle:

A. Disminución de Capital

1. De acuerdo con lo establecido en la Título X. número DOS. numeral 2.1 del Reglamento Interno del Fondo, con fecha **27 de enero de 2023**, se realizará una disminución de capital en una sola parcialidad por un monto total de **\$ 4.834.546.911**, a través de la disminución del valor de cada una de las cuotas de Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

43. HECHOS POSTERIORES, continuación

2. Comunica Pago distribución de dividendo del Fondo de Inversión Security Deuda Privada Inmobiliaria y Capital Preferente, continuación

A. Disminución de Capital, continuación

2. El valor para pagar por cada una de las cuotas del Fondo será el siguiente:

Serie	Monto CLP por Serie	Serie FO
		(factor de reparto)
SERIE A	\$862.975.084	4.271,942398891
SERIE FO	\$3.227.589.987	4.440,615033144
SERIE GP	\$496.643.727	4.321,948334378
SERIE S	\$247.338.113	4.527,763065883

B. Pago de Dividendo

1. También, en la misma fecha, se distribuirá un dividendo provisorio por la cantidad de **\$ 200.000.000.-**, con cargo al Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio de 2022, el pago de este dividendo provisorio se efectuará según siguiente detalle:

Serie	Monto CLP por Serie	Serie FO
		(factor de reparto)
SERIE A	\$35.700.350	176,725657146
SERIE FO	\$133.521.923	183,703461863
SERIE GP	\$20.545.616	178,794346979
SERIE S	\$10.232.111	187,308675197

2. 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..
3. Finalmente, el pago se efectuará en dinero efectivo, vale vista o transferencia bancaria, conforme a las instrucciones que hubiere otorgado los Aportantes.

Entre el 1° de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no ha ocurrido algún hecho significativo que pueda afectar la interpretación de los Estados Financieros del Fondo de Inversión.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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	12.656	-	12.656	0,0328
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	33.600.714	-	33.600.714	87,0380
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	4.859.920	-	4.859.920	12,5889
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	38.473.290	-	38.473.290	99,6597

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

I. ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

B. ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	01/01/2022	01/01/2021
	31/12/2022	31/12/2021
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	2.598.072	1.346.662
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	25.484	16.725
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	991.700	119.441
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	1.579.648	1.210.205
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	1.240	291,00
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	3.989.987	2.522.745
Valorización de acciones de sociedades anónimas	204.076	792.927
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	129	159
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados en títulos de deuda	3.785.782	1.729.659
Valorización de bienes raíces	-	-
Arrendos 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	(426.621)	(431.444)
Gastos financieros	(86.226)	(122.221)
Comisión de la sociedad administradora	(312.062)	(266.511)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.903)	(4.639)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(23.430)	(38.073)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	6.161.438	3.437.963

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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	01/01/2022 31/12/2022 M\$	01/01/2021 31/12/2021 M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	2.171.451	915.218
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.598.072	1.346.662
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(426.621)	(431.444)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(2.267.602)	(748.766)
		-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	569.009	99.502
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	569.009	99.502
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	265.953	7.440
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	303.056	92.062
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	472.858	265.954

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

II. CARTERAS DE INVERSIÓN

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales.

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	Grup o Emp.	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de Valorización				Valor al cierre	Código moneda de liquid.	Códig o país	Porcentajes		
											TIR, valor par o precio	Código de valorizac.	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMSECPUS	8253	CL	CFM		1	AA		10.091,7448	\$\$	1254,09170	3	NA	12.656	\$\$	CL	0,000%	0,000%	0,0328%	
4	PAGARE110919	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		6.000,0000	UF	4,33000	1	360	NL	210.796	\$\$	CL	0,000%	0,5134%	0,5460%
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		23.000,0000	UF	4,00000	1	360	NL	808.002	\$\$	CL	0,000%	1,9678%	2,0930%
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		40.000,0000	UF	4,00000	1	360	NL	1.405.220	\$\$	CL	0,000%	3,4223%	3,6400%
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		22.173,0000	UF	3,90000	1	360	NL	778.937	\$\$	CL	0,000%	1,8970%	2,0177%
4	PAGARE050220	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		49.161,0000	UF	3,90000	1	360	NL	1.727.024	\$\$	CL	0,000%	4,2060%	4,4736%
4	PAGARE121219	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		42.750,0000	UF	3,90000	1	360	NL	1.501.808	\$\$	CL	0,000%	3,6575%	3,8902%
4	PAGARE301219	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		40.000,0000	UF	4,00000	1	360	NL	1.405.219	\$\$	CL	0,000%	3,4223%	3,6400%
4	PAGARE230120	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		75.000,0000	UF	4,00000	1	360	NL	2.634.784	\$\$	CL	0,000%	6,4168%	6,8250%
4	PAGARE100920	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		50.000,0000	UF	4,80000	1	360	NL	1.756.720	\$\$	CL	0,000%	4,2783%	4,5505%
4	PAGARE290920	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		100.000,0000	UF	4,50000	1	360	NL	3.513.293	\$\$	CL	0,000%	8,5563%	9,1007%
4	PAGARE230221	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		149.030,0000	UF	4,31000	1	360	NL	5.235.722	\$\$	CL	0,000%	12,7511%	13,5624%
4	PAGARE230221	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		195.895,0000	UF	4,31000	1	360	NL	6.882.183	\$\$	CL	0,000%	16,7609%	17,8273%
4	PAGARE300721	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		28.079,0000	UF	4,39000	1	360	NL	986.482	\$\$	CL	0,000%	2,4025%	2,5553%
4	PAGARE241121	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		22.882,0000	UF	5,56000	1	360	NL	804.029	\$\$	CL	0,000%	1,9581%	2,0827%
4	PAGARE241121	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		28.983,0000	UF	5,56000	1	360	NL	1.018.407	\$\$	CL	0,000%	2,4802%	2,6380%
4	PAGARE300622	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		83.435,0000	UF	6,40000	1	360	NL	2.932.088	\$\$	CL	0,000%	7,1408%	7,5952%
TOTAL														33.613.370			TOTAL			87,0704%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

1) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2021

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES																			
Clasificación del instrumento o 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
1	CFMSECPLUS	8253	CL	CFM		1	AA		431.938,8042	\$\$	1153,3121	3	NA	498.160	\$\$	CL	29,0113%	28,9750%	
4	PAGARE110919	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		6.000,0000	UF	4,33000	1	360	186.106	\$\$	CL	0,000%	0,4454%	
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		23.000,0000	UF	4,00000	1	360	713.365	\$\$	CL	0,000%	1,7072%	
4	PAGARE021019	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		40.000,0000	UF	4,00000	1	360	1.240.635	\$\$	CL	0,000%	2,9691%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		70.000,0000	UF	3,90000	1	360	2.171.067	\$\$	CL	0,000%	5,1959%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		22.173,0000	UF	3,90000	1	360	687.700	\$\$	CL	0,000%	1,6458%	
4	PAGARE281119	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		16.689,0000	UF	3,90000	1	360	517.613	\$\$	CL	0,000%	1,2388%	
4	PAGARE121219	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		42.750,0000	UF	3,90000	1	360	1.325.901	\$\$	CL	0,000%	3,1732%	
4	PAGARE121219	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		13.500,0000	UF	3,90000	1	360	418.706	\$\$	CL	0,000%	1,0021%	
4	PAGARE301219	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		40.000,0000	UF	4,00000	1	360	1.240.634	\$\$	CL	0,000%	2,9691%	
4	PAGARE230120	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		75.000,0000	UF	4,00000	1	360	2.326.187	\$\$	CL	0,000%	5,5671%	
4	PAGARE050220	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		49.161,0000	UF	3,90000	1	360	1.524.739	\$\$	CL	0,000%	3,6491%	
4	PAGARE100920	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		50.000,0000	UF	4,80000	1	360	1.551.034	\$\$	CL	0,000%	3,7120%	
4	PAGARE290920	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		100.000,0000	UF	4,50000	1	360	3.101.887	\$\$	CL	0,000%	7,4235%	
4	PAGARE230221	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		149.030,0000	UF	4,31000	1	360	4.622.570	\$\$	CL	0,000%	11,0629%	
4	PAGARE230221	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		195.895,0000	UF	4,31000	1	360	6.076.215	\$\$	CL	0,000%	14,5418%	
4	PAGARE300721	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		28.079,0000	UF	4,39000	1	360	870.960	\$\$	CL	0,000%	2,0844%	
4	PAGARE241121	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		22.882,0000	UF	5,56000	1	360	709.920	\$\$	CL	0,000%	1,6990%	
4	PAGARE241121	77048258	CL	ECN	2025-07-22	1	NA		28.983,0000	UF	5,56000	1	360	899.205	\$\$	CL	0,000%	2,1520%	
TOTAL													30.682.604	TOTAL					

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

II. CARTERAS DE INVERSIÓN, continuación

2) INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros.

3) INVERSIONES VALORIZADAS SEGÚN EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo presenta inversiones valorizados según el método de la participación, de acuerdo con lo revelado en Nota 12.

Al 31 de diciembre de 2022

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)
	Proyecto Inmobiliarios III SPA	77048258	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	4.859.920	4.859.920	-	-	\$\$	CL	12,5890
Total													4.859.920	

Al 31 de diciembre 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)
	Proyecto Inmobiliarios III SPA	77048258	CL	ACIN	Instrumento no sujeto a restricciones	-	100,0000	4.655.844	4.655.844	-	-	\$\$	CL	13,1737
Total													4.655.844	

4) INVERSIONES EN BIENES RAÍCES NACIONALES Y EXTRANJEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones en bienes raíces nacionales o en el extranjero.

5) INVERSIONES EN CONTRATOS DE OPCIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones contratos de opciones.

6) INVERSIONES EN CONTRATOS DE FUTUROS Y FORWARDS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones contratos de futuros y forwards.

III. OTROS INFORMES

1) CONTRATOS DE OPCIONES CUANDO EL FONDO ACTUA COMO LANZADOR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene contrato de opciones cuando actúa como lanzador.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES

I. IDENTIFICACIÓN DEL FONDO	
RUN DEL FONDO	9776-4
NEMOTECNICO DE LA CUOTA	CFISEPRA-E
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 SEGUROS VIDA SECURITY PREVISION S.A.	E	99301000-6	25,5117%
2 VALORES SECURITY S.A. CORREDORES DE BOLSA	G	96515580-5	20,9370%
3 PENTA VIDA CIA DE SEGUROS DE VIDA SA	G	96812960-0	16,7840%
4 METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.	G	99289000-2	13,4270%
5 INVERSIONES BANPENTA II LTDA.	E	76258327-5	5,0353%
6 FI SECURITY HY CHILE	G	96639280-0	2,7274%
7 BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A	E	79532990-0	2,1911%
8 F.M. SECURITY RETORNO ESTRATEGICO	G	96639280-0	1,3662%
9 BANCHILE CORREDORES DE BOLSA S.A	E	96571220-8	1,1453%
10 BCI CORREDOR DE BOLSA S.A.	E	96519800-8	1,0070%
11 CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	E	96489000-5	0,9702%
12 INVERSIONES PERKITA LIMITADA	E	76237408-0	0,8197%
		TOTAL	91,9219%

(*) 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 S	Serie GP	Serie FO
TOTAL APORTANTES	47	5	17	6
CUOTAS EMITIDAS	366.045	100.000	208.255	1.325.700
CUOTAS PAGADAS	202.010	54.627	114.912	726.834
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	-	-	-	-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	895.065			
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESAS DE SUSCRIPCION Y PAGO	11			
NUMERO DE PROMITENTES SUSCRIPTORES DE CUOTAS	11			
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	34.097,7510	36.106,0923	34.490,4774	35.422,1109

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

IV. INFORMACIÓN DEL FONDO Y OTROS ANTECEDENTES, continuación

IV. COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO			
COMITÉ DE VIGILANCIA			
	NOMBRE INTEGRANTES COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	FECHA DE INICIO
	FECHA DE TERMINO		
1	Guillermo Larrañaga Santa Ana	15960013-0	23-05-2022
2	Juan Carlos Delano Valenzuela	9498199-9	23-05-2022
3	Carlos Andrés Schuler Skalweit	9713629-7	23-05-2022
4			
5			
AUDITORES EXTERNOS			
	NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS	SURLATINA AUDITORES LIMITADA	
	N° DE INSCRIPCIÓN REGISTRO EMPRESAS AUD. EXT.	5	
CLASIFICADORA DE RIESGO			
	CLASIFICACIÓN DE RIESGO PRIVADA VIGENTE	-	
	N° DE INSCRIPCIÓN	-	
	NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO	-	
OTROS ANTECEDENTES			
	FACTOR DE DIVERSIFICACIÓN	0,20	
	NOMBRE EMISOR	Proyectos Inmobiliarios III SpA.	
	RUT EMISOR	77048258-5	
	TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INDIRECTA
	TOTAL INVERSIÓN		
1	Pagaré	33.600.714	
2			
3			
4			
5			
		TOTAL EMISOR	33.600.714
		% SOBRE TOTAL ACTIVO DEL FONDO	87,0380%

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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	31-12-2022	31-12-2021
Índices de Liquidez (n° de veces)	Liquidez corriente:	4,13	0,22
	Activo corriente	144.017	501.600
	Pasivo corriente	34.832	2.314.655
	Razón ácida:	3,77	0,00
	Disponibles	131.361	3.440
	Pasivo corriente	34.832	2.314.655
Índices de Endeudamiento %	Razón de endeudamiento:	0,09%	7,01%
	Pasivo exigible	34.832	2.314.655
	Patrimonio	38.569.819	33.027.233
	Proporción de la deuda corto plazo	0,09%	6,55%
	Pasivo corriente	34.832	2.314.655
	Pasivo total	38.604.651	35.341.888
	Cobertura de gastos financieros:	-1,42%	-3,29%
	Resultado antes impuesto renta Gastos financieros	6.161.438 (87.555)	3.437.963 (113.067)
Índices de Resultados M\$	Ingresos de explotación	6.588.059	3.869.409
	Costos de explotación	(339.066)	(318.379)
	Resultado Operacional	6.248.993	3.551.030
	Gastos Financieros	(87.555)	(113.067)
	R.A.I.I.D.A.I.E	6.161.438	3.437.963
	Utilidad (pérdida) después de impuesto	6.161.438	3.437.963
Índices de Rentabilidad	Rentabilidad del patrimonio:	17,06%	11,01%
	Resultado del ejercicio	6.161.438	3.437.963
	Patrimonio Promedio	36.112.731	31.239.526
	Rentabilidad del activo:	16,73%	10,73%
	Resultado del ejercicio	6.161.438	3.437.963
	Activos Promedio	36.818.800	32.053.741
	Rendimiento activos operacionales:	16,97%	11,08%
	Resultado operacional	6.248.993	3.551.030
	Activos operacionales Promedio	36.818.800	32.053.741
	Utilidad por Acción (N° Veces)	5.609,55	3.283,12
	(*) Resultado del ejercicio (\$)	6.161.437.582	3.437.963.043
	(*) N° Cuotas suscritas y pagadas	1.098.383	1.047.164

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

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

V. **ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**, continuación

El Fondo tendrá como objetivo principal invertir al menos un 90% de su activo en instrumentos de deuda y/o de capital emitidos por sociedades anónimas cerradas y de sociedades por acciones, que a su vez participen, directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios o en contratos que directa o indirectamente, permitan el desarrollo inmobiliario ("Sociedades Inmobiliarias"). Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en fondos de inversión públicos y/o privados que a su vez inviertan en Sociedades Inmobiliarias, sea a través de títulos de deuda o de capital. Las Sociedades Inmobiliarias deberán invertir sus recursos bajo la estructura contractual denominada como "Capital Preferente", que considera la celebración de promesas de compraventa de terrenos o unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios, con pago anticipado del precio, junto a la celebración de opciones de resciliación de dichas promesas, en cuya virtud la sociedad en la que invierta el Fondo y el desarrollador inmobiliario o propietario de los activos, si bien se comprometen a celebrar las compraventas prometidas, reconocen la posibilidad que dichos compromisos sean dejados sin efecto. La inversión en dichas operaciones de capitales preferentes será efectuada por el Fondo preferentemente a través de títulos de deuda emitidos por las Sociedades Inmobiliarias o fondos que a su vez participen en ellas, los que deberán ser debidamente respaldados por pagarés o títulos en los que pueda invertir el Fondo.

El contrato de capital preferente se encuentra garantizado mediante una póliza de seguro, el cual restituirá el capital invertido frente a determinados eventos de incumplimiento del contrato.

A la fecha, el fondo mantiene inversiones a través de Proyectos Inmobiliarios III SpA, en donde es dueño del 100% de las acciones, y esta a su vez, mantiene inversiones en 13 proyectos inmobiliarios quienes han suscrito deudas con la sociedad por UF 1.086.039 a través de la figura del Capital Preferente, a una tasa de interés promedio de UF + 8,3%. El ticket promedio colocado es de UF 76.422 y se prevén vencimientos por UF 228.000 para el 1Q y UF 20.063 para el 2Q de 2023, en donde se está evaluando renovaciones por un plazo entre 3 a 6 meses, sujeto a la obtención de la renovación de las pólizas por parte de las compañías de seguros.

Durante el ejercicio 2022 Proyectos Inmobiliarios III SpA ha repartido al fondo dividendos por pago de intereses devengados que se traducen en un reparto de dividendos del fondo a los aportantes por un total de UF 53.677 en el año 2022.

Análisis Liquidez

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta una razón de liquidez de 4,13 veces. Esta ratio aumentó debido a que el cierre de 2022 el fondo no había hecho uso de la línea de crédito disponible para financiar llamados de capital.

Análisis Endeudamiento

El fondo tiene una razón de endeudamiento de 0,09%.

Análisis Resultado

El Fondo presenta una utilidad en el ejercicio de M\$6.161.438.- al 31 de diciembre de 2022, duplicando de manera parcial las ganancias obtenidas durante 2021. Este resultado se explica principalmente por la participación en la Sociedad Proyectos Inmobiliarios III SpA contabilizado al cierre de noviembre de 2022, el cual presentó una utilidad ascendiente a M\$1.195.777. Esta utilidad se explica en su mayoría por el pago de los intereses de las cuotas de opción de resciliación de la Sociedad.

FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021

V. ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, continuación

Análisis de Rentabilidad

El fondo tuvo una rentabilidad real acumulada durante el año 2022 de 3,7% para la serie A, 5,6% para la serie S, 4,1% para la serie GP y de 4,9% para la serie FO.

DEFINICIÓN DE RATIOS

Análisis Liquidez

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

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

Análisis Endeudamiento

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

Todas las obligaciones del Fondo que corresponde a pago de “remuneración y gastos” se realizan en el corto plazo.

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

Análisis Resultado

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

b) Resultado operacional

c) Gastos Financieros

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

e) Utilidad (pérdida) después de impuestos.

Análisis Rentabilidad

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

a) Rentabilidad del patrimonio: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{patrimonio promedio})$

b) Rentabilidad del activo: $(\text{Utilidad del ejercicio} / \text{activos promedios})$

c) Utilidad por acción: $(\text{Utilidad (pérdida) del ejercicio} / \text{N}^{\circ} \text{cuotas})$

Evaluación de Riesgo:

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