



**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA
ALTOS DE COSTA CACHAGUA**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019 y 2018
e Informe de los Auditores Independientes

Contenido:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral por Función
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo - Método Directo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 31 de marzo de 2020

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión FYNSA Altos de Costa Cachagua

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNSA Altos de Costa Cachagua, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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 sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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 FYNSA Altos de Costa Cachagua al 31 de diciembre de 2019 y el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis en un asunto

Como se explica en Nota N°26 a los estados financieros, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 5 de septiembre de 2019, se acordó las bases e inicio del proceso liquidación del Fondo. En consecuencia, para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fondo pasará a llamarse “Fondo de Inversión FYNSA Altos de Costa Cachagua (En liquidación)”.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión FYNSA Altos de Costa Cachagua al 31 de diciembre de 2018, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad sobre los mismos, con fecha 26 de febrero de 2019.

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

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.



Patricio Ordenes C.



FONDO DE INVERSION FYN SA ALTOS DE COSTA CACHAGUA (EN LIQUIDACION)

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018

CONTENIDO

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

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento
USD - Dólares Estadounidenses
€ - Euros

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 Tipo de Fondo
- 1.2 Objetivo
- 1.3 Aprobación Reglamento Interno
- 1.4 Modificaciones al Reglamento Interno
- 1.5 Inicio Operaciones
- 1.6 Término Operaciones

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

- 2.1 Bases de preparación
- 2.2 Período cubierto
- 2.3 Conversión de moneda extranjera
 - a) Moneda funcional y de presentación
 - b) Transacciones y saldos
- 2.4 Activos y pasivos financieros
 - 2.4.1 Activos financieros a costo amortizado
 - 2.4.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales
 - 2.4.3 Activos financieros a valor razonable con efecto en Resultados
 - 2.4.4 Pasivos financieros
- 2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros
- 2.6 Efectivo y efectivo equivalente
- 2.7 Cuentas y documentos por cobrar/pagar por operaciones
- 2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos
- 2.9 Aportes (Capital Pagado)
- 2.10 Dividendos por pagar
- 2.11 Provisiones

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- 6.1 Gestión de riesgos financieros
- 6.2 Riesgo financiero
 - a) Riesgo de mercado
 - b) Riesgo de tipo de cambio
 - c) Riesgo de tasa de interés
- 6.3 Riesgo de Liquidez
- 6.4 Riesgo de Crédito

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 10 – OTROS ACTIVOS

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 13 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 14 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 15 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 16 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 17 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 18 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 19 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 20 – PARTES RELACIONADAS

- a) Remuneración por administración
- b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros
- c) Transacciones con personas relacionadas

NOTA 21 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

NOTA 22 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 23 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 24 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 25 - SANCIONES

NOTA 26 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 27 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	6.118	4.206
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	9	174.568	615.793
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		180.686	619.999
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos	10	5.145	5.145
Total Activo No Corriente		5.145	5.145
TOTAL ACTIVO		185.831	625.144
PASIVOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	1.808	47.749
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		1.808	47.749
Pasivo No Corriente			
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		128.111	475.383
Otras reservas		130.330	180.462
Resultado acumulado		(78.450)	(37.774)
Resultado del ejercicio		4.032	(40.676)
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		184.023	577.395
TOTAL PASIVO		185.831	625.144

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2019	01.01-2018
		31.12.2019	31.12.2018
		MS	MS
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		64.339	34.555
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 y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		516	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		64.855	34.555
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración		(51.948)	(68.094)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación		(8.875)	(7.137)
Total gastos de operación		(60.823)	(75.231)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		4.032	(40.676)
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		4.032	(40.676)
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		4.032	(40.676)
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 otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		4.032	(40.676)



Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2019

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	475.383	-	-	180.462	180.462	(37.774)	(40.676)	-	577.395
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	475.383	-	-	180.462	180.462	(37.774)	(40.677)	-	577.395
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(347.272)	-	-	-	-	-	-	-	(347.272)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	4.032	-	4.032
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	(50.132)	(50.132)	(40.676)	40.676	-	(50.131)
Totales (+ o -)	128.111	-	-	130.330	130.330	(78.450)	4.032	-	184.023

Al 31 de diciembre de 2018

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	475.383	-	-	162.197	162.197	(3.692)	(34.082)	-	599.806
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	475.383	-	-	162.197	162.197	(3.692)	(34.082)	-	599.806
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	(40.676)	-	(40.676)
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	18.265	18.265	(34.082)	34.082	-	18.265
Totales (+ o -)	475.383	-	-	180.462	180.462	(37.774)	(40.676)	-	577.395

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	MS	MS
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	455.432	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	516	258
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(47.749)	-
Otros gastos de operación pagados	(59.015)	(28.016)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	349.184	(27.758)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
1) Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
2) Otros gastos de operación pagados	-	-
3) Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(347.272)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(347.272)	-
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	1.912	(27.758)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	4.206	31.964
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	6.118	4.206



Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación) **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (en adelante el “Fondo”), Run 9342-4, 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 Isidora Goyenechea 3477, piso 11, 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 Fynsa Administradora General de Fondos S.A., en adelante la “Administradora”, cuya existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 18 de julio de 2016, las cuotas de la Serie Única del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico **CFIFYNSACC**.

1.2 Objetivo

El objetivo principal del Fondo es invertir en acciones y/o en instrumentos de deuda de largo plazo cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por sociedades anónimas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea la inversión de sus recursos en toda clase de activos inmobiliarios a través del desarrollo de proyectos habitacionales y/o comerciales en Costa Cachagua, comuna de Zapallar, V Región, para su posterior venta a terceros y/o proyectos inmobiliarios de rentas en Costa Cachagua, comuna de Zapallar, V Región, respecto de propiedades que estén ligadas a contratos de arriendo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas y eventualmente la plusvalía de la propiedad, o a través de otras inversiones referidas a lo anterior, que se enmarquen dentro de la normativa aplicable a los fondos de inversión.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua fue protocolizado con fecha 16 de diciembre de 2013 en la notaría de don Eduardo Avello Concha.

Este Fondo Público, es la continuación del Fondo de Inversión Privado Fynsa Altos de Costa Cachagua. Con fecha 04 de julio 2016, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 09 de mayo de 2018, se informa la siguiente modificación al reglamento interno:

En el capítulo I, “Características del Fondo”, en el número DOS, “Antecedentes Generales” numeral 2.1., se sustituye la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la referencia a la Comisión para el Mercado Financiero o “Comisión”. Asimismo, y como consecuencia de la modificación antes señalada, se ha suprimido cualquier referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros de manera de hacer referencia en adelante a dicha Comisión.

En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número CUATRO, “Operaciones que Realizará el Fondo” numeral 4.3., se modifica íntegramente, permitiendo la realización de operaciones con retroventa o retrocompra, estableciendo al efecto la regulación para ello.

En el capítulo III, “Política de Liquidez”, se disminuye el porcentaje mínimo de activos del Fondo que deben ser invertidos en títulos de fácil liquidación a un 0,5%. Adicionalmente a los cambios señalados, se efectuaron otras correcciones formales, los cuales no alteran el contenido del Reglamento Interno

Con fecha 30 de enero de 2019 en el capítulo IX, “Otra Información Relevante”, número DOS. “Plazo de Duración del Fondo”, en el párrafo primero, se establece que el Fondo durará hasta el día 15 de enero de 2020.

Con fecha 29 de mayo de 2019, se informa la siguiente modificación al reglamento interno:

De acuerdo a lo establecido en la Sección III de la Norma de Carácter General N° 365, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, las modificaciones introducidas al reglamento interno de “Fondo de Inversión FYNOSA Altos de Costa Cachagua” (en adelante el “Fondo” y el “Reglamento Interno”, según corresponda), deberán estar contenidas en un texto refundido que deberá ser depositado en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos Internos, junto a un documento que contenga el detalle de las modificaciones efectuadas.

El detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. Disminución de los límites establecidos en la Política de Liquidez definida en el Capítulo III del Reglamento Interno del Fondo de un 0,5% a 0,01%.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

2. Se modificó el primer inciso del numeral 2.1. del número DOS del Reglamento Interno del Fondo en el siguiente sentido: “*La Remuneración Fija de la Administradora asciende a 208 Unidades de Fomento mensual, IVA Incluido.*” a “*La Remuneración Fija de la Administradora asciende hasta 208 Unidades de Fomento mensual, IVA Incluido*”.
3. Se modificó el número DOS del Capítulo IX del Reglamento Interno del Fondo, a fin de aumentarlo hasta el 15 de enero del 2021.
4. Se modificó el número DOS del Capítulo X del Reglamento Interno del Fondo, de manera que el Fondo pueda realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o bien disminuir el valor de las cuotas del Fondo por hasta el cien por ciento de su valor.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 04 de julio de 2016.

1.6 Término de Operaciones.

El Fondo durará hasta el 05 de septiembre de 2020.

Esto según Acta de Asamblea realizada el 05 septiembre 2019 en la que se acordó liquidación anticipada del Fondo, en la misma Asamblea se acordó un plazo de 1 año desde la fecha de celebración de ésta.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todo el año presentado, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Estos Estados Financieros, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

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.

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 con llevan.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros, comprenden los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018. El estado de resultado, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujo efectivo, presenta la información al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en Pesos Chilenos. La Administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda distinta 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 distinta 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 paridades al cierre de cada año son las siguientes:

Moneda	31.12.2019	31.12.2018
Dólares Estadounidenses	748,74	694,77
UF	28.309,94	27.565,79

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar del 1 de enero de 2018, el Fondo a ha aplicado las disposiciones establecidas en IFRS 9, que establece que, para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, el Fondo debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. El Fondo ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

2.4.2 Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales o bien, para vender dichos activos financieros. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses. Adicionalmente, el Fondo puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se clasifiquen a Costo amortizado o a Valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. Adicionalmente, el Fondo puede hacer una designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial, como activo financiero a valor razonable por resultados, si con esto se eliminan asimetrías contables.

2.4.4 Pasivos financieros

El Fondo clasifica todos sus pasivos a Costo amortizado, excepto lo siguiente:

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.
- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.
- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.
- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

El Fondo puede optar por designar un pasivo a valor razonable con efectos en resultados, en el reconocimiento inicial, si con ello se eliminan asimetrías contables o bien, si un grupo de instrumentos financieros se gestionan y miden sobre la base del valor razonable como parte de su modelo de negocios.

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.

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen Fondos Mutuos Nacionales rescatables a un día.

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

Corresponden a los activos o pasivos propios de la operación del fondo.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

2.8 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.

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

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.

2.10 Dividendos por Pagar

Al 31 de diciembre de cada año, se confeccionarán los estados financieros anuales del Fondo, los que serán auditados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, los que serán designados por la Asamblea Ordinaria de cada año y deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros, debiendo informar por escrito a la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes sobre el cumplimiento de su mandato.

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley. Los aportantes no podrán reinvertir los beneficios que les correspondan en cuotas del Fondo.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento al día de distribución del mismo.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando surge una obligación como resultado de hechos pasados cuyo importe y momento de cancelación no siempre son determinadas. Se registran a valor justo considerando la mejor información disponible a la fecha de reconocimiento.

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación.

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en este estado financiero.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF3, NIIF11, NIC12 y NIC23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Impacto de la aplicación de NIIF16 Arrendamientos

NIIF16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilización de los arrendatarios al remover la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, exige el reconocimiento, al comienzo, de un activo por derecho a uso y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilización para el arrendatario, los requerimientos para la contabilización de los arrendatarios permanecen ampliamente sin modificaciones.

La Administración ya evaluó el impacto de la aplicación de NIIF16 y CINIIF23 y, no presenta efecto en los estados financieros. En opinión de la Administración, la aplicación de las normas señaladas anteriormente y enmiendas e interpretaciones no tendrán un efecto significativo en el estado financiero del Fondo.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

- ii. Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF10 y NIC28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC1 y NIC8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF9, NIC39 y NIIF7).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración del Fondo estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y efectivo equivalente:

Son partidas monetarias, por lo tanto, ya están valorizadas a su valor razonable.

Activos financieros a costo amortizado:

Corresponden a un pagaré por cobrar a Inmobiliaria la Cornisa Spa, de la cual el fondo tiene una participación del 100 %. La administración ha estimado que no existe necesidad de constituir provisión de riesgo de crédito de acuerdo a IFRS 9, ya que la contraparte es el principal activo subyacente en el cual está invertido el fondo y no presenta un deterioro en sus indicadores financieros.

Otros documentos y cuentas por pagar:

Son pasivos de muy corto plazo, registrados a su costo, por lo que no existen diferencias significativas entre el costo y el valor razonable.

El Fondo no realiza contabilidad de coberturas, por lo que los cambios de NIIF 9, no tienen impacto en los estados financieros.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

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

En mayo de 2014 fue emitida la NIIF 15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituyó a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplica a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

Con fecha 12 de abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma fue a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada. La adopción de NIIF 15 no tuvo impactos significativos en la situación financiera o resultados de las operaciones del Fondo.

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Con fecha 1 de enero de 2018, el Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Asimismo, con esta misma fecha, el Fondo aplicó IFRS 15, sobre reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

La aplicación de estas nuevas normas no tuvo impactos significativos en los estados financieros del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta otros cambios contables, en relación con el ejercicio anterior.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo y disponible en la oficina de la Administradora ubicada en Isidora Goyenechea N°3477 piso 11, Las Condes, en nuestro sitio Web www.fynsa.cl y en la página de la comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá al menos el 80% de sus recursos en los instrumentos que se establecen a continuación:

- (i) Toda clase de activos inmobiliarios a través del desarrollo de proyectos habitacionales y/o comerciales en Costa Cachagua, comuna de Zapallar, V Región, para su posterior venta a terceros.
- (ii) Proyectos inmobiliarios de rentas en Costa Cachagua, comuna de Zapallar, V Región, respecto de propiedades que estén ligadas a contratos de arriendo, en los cuales la mayor parte de la rentabilidad esté asociada a las rentas y eventualmente la plusvalía de la propiedad, o a través de otras inversiones referidas a lo anterior, que se enmarquen dentro de la normativa aplicable a los fondos de inversión.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir hasta un 20% de sus activos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- (i) Títulos emitidos o garantizados 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 garantizadas por éstas;
 - (iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y
 - (iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.
- Asimismo, el Fondo deberá cumplir con el siguiente límite:

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, las que deberán contar con estados financieros anuales que serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, pudiendo establecer en ellas las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial para ventas a terceros.

La Administradora valorizará las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo anualmente, a costo histórico, sumando y restando según sea el caso, las amortizaciones que se hubieren completado en el período.

La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Clasificación de riesgo. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no contarán con una clasificación de riesgo.

Mercados a los cuales dirigirá las inversiones. El Fondo dirigirá sus inversiones exclusivamente al mercado nacional.

Condiciones que deben cumplir esos mercados. El mercado no deberá cumplir con ninguna condición especial.

Gravámenes y Prohibiciones. Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de naturaleza alguna, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en la que éste participe, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

Características Y Diversificación De Las Inversiones. El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
Acciones y/o en instrumentos de deuda emitidos por sociedades que inviertan en activos inmobiliarios a través del desarrollo de proyectos habitacionales y/o comerciales y proyectos inmobiliarios de rentas en Costa Cachagua, comuna de Zapallar, V Región.	80%	100%
Títulos emitidos o garantizados 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.	0%	20%
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por estas.	0%	20%
Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	0%	20%
Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.	0%	20%

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
Límite máximo de inversión por emisor:	0%	100%
Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:	0%	100%

Asimismo, el Fondo estará especialmente autorizado para celebrar todo tipo de contratos con sociedades relacionadas a la Administradora. Con todo, los actos, contratos, negocios y operaciones celebrados entre el Fondo y las sociedades relacionadas a la Administradora deberán siempre observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado, en el mejor interés del Fondo y respetando los límites detallados en el presente Reglamento Interno.

Para estos efectos, se estará a lo dispuesto en la letra c) del artículo 22 de la Ley N° 20.712.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Inversión en cuotas de fondos administrados por terceros, la Administradora o por personas relacionadas:

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los párrafos anteriores. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquel que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI del reglamento interno.

El Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos mutuos o de inversión administrados por su Administradora o por una sociedad relacionada, ni en acciones emitidas por sociedades administradoras de fondos ni instrumentos, contratos o bienes, emitidos, garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, dicha sociedad deberá informar al Comité de Vigilancia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que esta se produjo.

Excesos de Inversión. Los excesos que se produjeran respecto de los límites establecidos o en el presente Reglamento Interno, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, se deberá regularizar los excesos de inversión dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Una vez producido un exceso de inversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones en dichos instrumentos.

La Administradora deberá comunicar de manera veraz, suficiente y oportuna a los partícipes y al público en general, toda información esencial que se refiera a la pérdida de las condiciones de las inversiones del Fondo y el impacto potencial que ello podría conllevar para el mismo.

No se contemplan límites de inversión adicionales o más restrictivos que aquellos establecidos en la legislación y normativa vigente.

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

La Administración del Fondo mantiene una estrategia de gestión del riesgo financiero, basada en políticas, procedimientos e indicadores de gestión, todos ellos orientados a efectuar una cobertura, control y adecuada gestión sobre los riesgos a que está expuesto el Fondo.

La Administración ha clasificado estos riesgos de acuerdo a lo siguiente:

- Riesgos financieros
 - o Riesgo de mercado
 - o Riesgo de tipo de cambio
 - o Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

De acuerdo a lo señalado en la Circular N° 1869, el Directorio de la Administradora ha establecido políticas y procedimientos que permiten fijar los límites de riesgo aceptables de exposición a los riesgos, periodicidad de evaluaciones y métricas de medición.

La Administradora posee una estructura organizacional apta para la administración y el control de todos los riesgos derivados de las actividades.

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.

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliaria La Cornisa SPA, cuya capacidad de generación de flujos operacionales positivos impacta directamente en la valorización de mercado de dicha inversión.

Para ello la Administración del Fondo realiza un seguimiento mensual al desempeño de sus inversiones.

Al cierre de período, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 31 de Diciembre de 2019

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto MS	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	-	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	6.118	3,29%
Activos financieros a costo amortizado	Bonos	A costo amortizado	174.568	93,94%
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	A costo histórico	5.145	2,77%
			185.831	100%

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto MS	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	82	0,01%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	4.124	0,66%
Activos financieros a costo amortizado	Bonos	A costo amortizado	615.793	98,50%
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	A costo histórico	5.145	0,82%
			625.144	100%

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
b) Riesgo de tipo de cambio

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno, que corresponde a la moneda de presentación de los estados financieros. El fondo mantiene sus bonos en la unidad reajutable UF (unidades de fomento). Al respecto no es un riesgo relevante, ya que la inflación en Chile es menor.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, la composición de los activos y pasivos por moneda, es la siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2019

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	M\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	M\$	6.118
Activos financieros a costo amortizado	Bonos	UF	174.568
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	M\$	5.145
			185.831

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Otros Documentos y Cuentas por Pagar	Cuentas por pagar	M\$	1.808
Otros pasivos	Otros	M\$	-
			1.808

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	M\$	82
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	M\$	4.124
Activos financieros a costo amortizado	Bonos	UF	615.793
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	M\$	5.145
			625.144

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	M\$	47.749
Otros pasivos	Otros	M\$	-
			47.749

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

c) Riesgo de tasa de interés

Corresponde al riesgo de una pérdida patrimonial para el Fondo, debido a las fluctuaciones de las tasas de interés de mercado, utilizadas en la valuación de sus activos y pasivos financieros al cierre de cada periodo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre 2018, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 31 de Diciembre de 2019

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Bonos por cobrar	6,6%	174.568
Otros activos	Otros	0%	-
			174.568

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros pasivos	Otros	0%	-
			-

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Bonos por cobrar	6,6%	615.793
Otros activos	Otros	0%	-
			615.793

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros pasivos	Otros	0%	-
			-

6.3 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 bien ante las solicitudes de rescates.

El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones y las solicitudes de rescate, planificando las necesidades de caja en escenarios normales o bien, en escenarios extremos, estableciendo los planes de acción ante estos tipos de eventos.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

La administración de este riesgo se realiza a través de una optimización de los excedentes de caja diarios, y de la inversión en instrumentos de alta liquidez (fondos mutuos money market).

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Administración estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago, para los próximos y el futuro previsible.

Al cierre de cada periodo, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez, es la siguiente:

Al 31 de Diciembre de 2019

Activos		Descripción	Caja	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos		-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos		-	6.118	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Bonos		-	-	174.568	-
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa		-	-	-	5.145
		Total	-	6.118	174.568	5.145

Pasivos		Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar		1.808	-	-
Otros pasivos	Otros		-	-	-
		Total	1.808	-	-

Al 31 de diciembre de 2018

Activos		Descripción	Caja	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos		82	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos		-	4.124	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Bonos		-	-	615.793	-
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa		-	-	-	5.145
		Total	82	4.124	615.793	5.145

Pasivos		Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar		47.749	-	-
Otros pasivos	Otros		-	-	-
		Total	47.749	-	-

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

6.4 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. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Al respecto, la principal inversión del fondo está en Inmobiliaria La Cornisa SPA., siendo la única entidad deudora.

Al cierre de cada período, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de Diciembre de 2019

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Bonos Inm. La Cornisa	A costo amortizado	30-06-2020	Sin clasificación	174.568
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	A costo histórico	Indefinida		-
					174.568

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Bonos Inm. La Cornisa	A costo amortizado	05-12-2019	Sin clasificación	615.793
Otros activos	Inversión en Inm. La Cornisa	A costo histórico	Indefinida		-
					615.793

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que es una contraparte única, sobre una entidad en que se posee el 100% de participación. Dado esto, no se han constituido provisiones por incobrabilidad, según lo requerido por NIIF 9 “Instrumentos financieros”, ya que corresponden a créditos clasificados en la Fase I, sin evidencia de deterioro.

Estimación del valor razonable

De acuerdo a NIIF 13 Medición de Valor Razonable (aplicada desde el 1 de enero de 2013), se entiende por “valor razonable”, el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimando utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto.

Por ello, al medir el valor razonable, la Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de medición.

La medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo, o la transferencia de un pasivo a la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Cuando se utilizan técnicas de valorización, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el fondo presenta lo siguiente:

<u>Al 31 de Diciembre de 2019</u>				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	6.118	-	-	6.118
	6.118	-	-	6.118
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos	-	-	-	-
	-	-	-	-
<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	4.206	-	-	4.206
	4.206	-	-	4.206
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos	-	-	47.749	47.749
	-	-	47.749	47.749

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de la política de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Al respecto, para los estados financieros presentados, en general, no existen estimaciones ni supuestos que generen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición del Efectivo y efectivo equivalente, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2019	31.12.2018
	MS	MS
Cuenta Corriente Bancaria	-	82
Fondo Mutuo Security Plus serie C	6.118	4.124
Total	6.118	4.206

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018, el detalle de los activos financieros a costo amortizado, es el siguiente:

Instrumento	31-12-2019				31-12-2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	MS	MS	MS	%	MS	MS	MS	%
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de 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 Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	174.568	-	174.568	93,94%	615.793	-	615.793	98,50%
Subtotal	174.568	-	174.568	93,94%	615.793	-	615.793	98,50%
Inversiones No Registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	174.568	-	174.568	93,94%	615.793	-	615.793	98,50%

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 10 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle de los otros activos es el siguiente:

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Inversión en Inmobiliaria La Cornisa SpA	5.145	5.145
Total	5.145	5.145

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el detalle de las cuentas y documentos por pagar es el siguiente:

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Servicios	676	7.459
Comisión por Administración AGF	-	40.290
Provisión Auditoria	1.132	-
Total	1.808	47.749

NOTA 12– CUOTAS EMITIDAS

El 16 de abril de 2019, se acordó disminuir el capital del Fondo en 580.317 cuotas equivalentes a \$ 137.453.884. Esta disminución de capital se pagará con fecha 03 de julio del presente año.

El 10 de mayo de 2019, se acordó disminuir el capital del Fondo en 531.366 cuotas equivalentes a \$ 125.790.273. Esta disminución de capital se pagará con fecha 27 de agosto del presente año.

El 05 de septiembre de 2019, se acordó disminuir el capital del Fondo en 354.609 cuotas equivalentes a \$ 84.028.149. Esta disminución de capital se pagará con fecha 26 de septiembre del presente año.

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a.

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
912.929	-	912.929	912.929

Los movimientos de cuotas más relevantes son los siguientes:

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Serie Única

Movimiento	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas	Cuotas Pagadas	Total
			suscritas		
Saldo de Inicio	2.379.221	-	2.379.221	2.379.221	2.379.221
Colocaciones del período		-	-	-	-
Transferencias		-	-	-	-
Disminuciones	(1.466.292)	-	(1.466.292)	(1.466.292)	(1.466.292)
Saldos de cierre	912.929	-	912.929	912.929	912.929

El 15 de mayo de 2017, se aprobó, modificar las condiciones de la primera emisión de cuotas del Fondo, con el fin de aumentar el número de cuotas en que se encuentra dividido el capital de 28.888 a 2.888.800 y disminuir el capital del Fondo en la suma de 132.804.850, equivalentes a 509.579 cuotas.

Al 31 de diciembre de 2018, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a.

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
2.379.221	-	2.379.221	2.379.221	2.379.221

Los movimientos de cuotas más relevantes son los siguientes:

Serie Única

Movimiento	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	2.379.221	-	2.379.221	2.379.221	2.379.221
Colocaciones del período		-	-	-	-
Transferencias		-	-	-	-
Disminuciones		-			
Saldos de cierre	2.379.221	-	2.379.221	2.379.221	2.379.221

NOTA 13 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Fondo no ha repartido beneficios.

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
-	-	-	-

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 14 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo presenta una rentabilidad de:

Serie Única

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(16,94%)	(16,94%)	(20,04%)
Real	(19,20%)	(19,20%)	(24,28%)

Al 31 de diciembre de 2018, el fondo presentaba la siguiente rentabilidad:

Serie Única

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(3,74%)	(3,74%)	(7,45%)
Real	(6,36%)	(6,36%)	(11,68%)

NOTA 15 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no presenta valor económico de la cuota.

NOTA 16 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 17 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019, el Fondo no registro excesos de inversión:

Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018, el Fondo registró las siguientes variaciones en los excesos de inversión:

Fecha del Exceso	Monto del Exceso (*)	% del Exceso	Límite Excedido	Causa del Exceso	Imputable a la Sociedad Administradora (S/N)
28-02-2018	4.771.255	0,80%	Con el objeto de contar con recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de los gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 4% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.	pago de capital y dividendos	N
30-03-2018	10.691.707	1,80%	Con el objeto de contar con recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de los gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 4% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.	pago de capital y dividendos	N
31-04-2018	16.547.218	2,80%	Con el objeto de contar con recursos líquidos para afrontar principalmente el pago de los gastos del Fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos, se mantendrá a lo menos un 4% de los activos del Fondo invertidos en títulos de fácil liquidación o bien capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar dicho porcentaje.	pago de capital y dividendos	N

NOTA 18 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 19 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el fondo presenta la siguiente custodia de valores:

Al 31 de diciembre de 2019

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	MS			MS		
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	6.118	3,39%	3,29%			
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	174.568	96,61%	93,94%			
Total cartera de Inversiones en Custodia	180.686					

Al 31 de diciembre de 2018

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	MS			MS		
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	4.206	0,68%	0,67%			
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	615.793	99,32%	98,50%			
Total cartera de Inversiones en Custodia	619.999					

NOTA 20 – 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 mensual fija (“Remuneración Fija”)

Remuneración Fija:

La remuneración fija de la Administradora asciende a 208 Unidades de Fomento mensual, IVA Incluido. Con fecha 01 de julio de 2019, la Remuneración fija mensual ascenderá a UF 104, IVA Incluido.

La Remuneración Fija se calculará el último día hábil del mes vencido y se pagará, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

Para efectos de calcular la Remuneración Fija, la Administradora determinará el valor de la Unidad de Fomento el último día hábil de cada mes el monto equivalente en pesos chilenos la suma del devengo diario.

En el evento que la Unidad de Fomento dejare de existir como medida de reajustabilidad, las Remuneraciones Fijas pendientes mientras el Fondo no se haya liquidado serán iguales a la última suma pagada bajo el régimen de dicha unidad y se reajustarán en igual porcentaje a la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor que determine el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que haga sus veces, entre en el período comprendido entre el mes anterior a la fecha en que deje de existir la Unidad de Fomento y el mes anterior a aquel en que efectivamente se haga el pago.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada y métodos de cálculo de esta, la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora. Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha corresponde a un 19%.

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

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

A continuación, se detallan las transacciones que el Fondo ha efectuado con personas relacionadas participes de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo presenta las siguientes transacciones con partes relacionadas:

RUT	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado M\$
78.338.103-k	Inmobiliaria La Cornisa	Accionista 100%	Intereses Bonos	25.482	25.482

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo presenta las siguientes transacciones con partes relacionadas:

RUT	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado M\$
78.338.103-k	Inmobiliaria La Cornisa	Accionista 100%	Intereses Bonos	37.199	37.199

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 21 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Compañía de Seguros de Crédito Continental S. A.	Compañía de Seguros de Crédito Continental S. A.	10.000	10.01.2019	10.01.2020

Al 31 de diciembre de 2018

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	Compañía de Seguros de Crédito Continental S. A.	10.000	10.01.2018	10.01.2019

NOTA 22 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a lo siguiente:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
	M\$	M\$
Asesorías y Gastos Legales	-	-
Auditoría Externa	2.252	1.360
Outsourcing Contabilidad	1.341	1.308
Comisión Market Maker	4.571	4.082
Gastos Bancarios	16	128
Servicios Computacionales	528	259
Asesorías Varias	166	0
Totales	8.875	7.137
% Sobre el activo del fondo	4,78%	1,14%

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 23 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Los valores cuota al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se presentan en el siguiente cuadro:

2019 - Serie Única

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	241,25	257,65	573.998	1
2	239,97	257,65	570.947	1
3	238,67	257,65	567.843	1
4	237,77	257,65	565.718	1
5	237,36	257,65	564.735	1
6	236,73	257,65	425.853	1
7	236,73	257,65	425.857	3
8	236,96	257,65	300.362	3
9	235,54	257,65	215.029	3
10	232,14	257,65	211.929	3
11	205,68	257,65	187.768	3
12	201,57	257,65	184.022	3

2018 - Serie Única

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	251,14	257,65	597.522	1
2	250,67	257,65	596.407	1
3	249,65	257,65	593.984	1
4	248,39	257,65	590.972	1
5	247,82	257,65	589.614	1
6	247,13	257,65	587.976	1
7	246,29	257,65	585.978	1
8	245,82	257,65	584.863	1
9	245,04	257,65	582.998	1
10	244,36	257,65	581.397	1
11	244,00	257,65	580.521	1
12	242,68	257,65	577.395	1

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
NOTA 24 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.338.103-k	Chile	Directa	100	100	No	4.883	0	4.883	174.568	0	174.568	(169.685)	26	(27.470)	(27.444)
Totales						4.883	0	4.883	174.568	0	174.568	(169.685)	26	(27.470)	(27.444)

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.338.103-k	Chile	Directa	100	100	No	476.819	0	476.819	619.061	0	619.061	(142.242)	24.286	(46.421)	(22.135)
Totales						476.819	0	476.819	619.061	0	619.061	(142.242)	24.286	(46.421)	(22.135)

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

NOTA 25 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 26 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 05 de septiembre de 2019, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, se acordó la disolución anticipada del fondo, así como las bases e inicio del proceso de liquidación del mismo. En consecuencia, para todos los efectos legales a que haya lugar el fondo pasará a llamarse “Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (en liquidación)”.

Fynsa Administradora General de Fondos S.A. comunicará a través de medios electrónicos, las fechas y montos en las que realizará los pagos correspondientes a las devoluciones de capital a que haya lugar en consideración al proceso de liquidación que se inició en esta fecha.

En la misma Asamblea se acordó un plazo de 1 año desde la fecha de celebración de ésta, esto es 05 de septiembre de 2020

NOTA 27 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 09 de enero de 2020, FYNSA Administradora General de Fondos S.A., procedió a renovar la Póliza de Seguros de Garantía a favor del Fondo, cuyo detalle es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Monto UF	Vigencia desde – hasta
Póliza en garantía N° 219118062	Compañía de Seguros de Crédito Continental S. A.	10.000	10.01.2020 al 10.01.2021

Desde el día 18 de noviembre de 2019, fecha del primer diagnóstico de coronavirus o COVID 19 en la ciudad de Wuhan, China, el mundo y el mercado nacional e internacional han experimentado las consecuencias derivadas de la pandemia más importante del presente siglo, las que traspasaron fronteras, afectando actualmente a 202 países.

El impacto de la pandemia y de estas medidas ha tenido un impacto directo, profundo e imprevisible en la economía mundial. Entre ellos, cabe dejar constancia del desplome de las principales bolsas mundiales; el aumento desproporcionado y actual volatilidad del valor de cambio del dólar respecto del peso chileno; una disminución preocupante en la producción, ventas y servicios a nivel nacional y un aumento en la tasa de desempleo; y una disminución de las tasas de interés por parte del Banco Central de Chile.



Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

En este contexto, cabe catalogar esta pandemia asociada al COVID 19 como un hecho posterior ajustable, respecto del cual existe una imposibilidad de estimación de sus efectos, en virtud de que no existe cura para el coronavirus ni puede estimarse la duración que tendrán las medidas restrictivas que pueda tomar el gobierno de Chile a futuro. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que el Fondo de Inversión Altos de Costa Cachagua en liquidación puede ver disminuidos sus resultados o valor cuota en el futuro, en mayor o menor medida, considerando los riesgos propios de los negocios en que invierta, y dependiendo de las medidas restrictivas o de apoyo económico que pueda tomar la autoridad y del comportamiento que el COVID 19 tenga en Chile y en el mundo.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (31 de marzo de 2020), no han ocurrido otros hechos que pudiesen afectar en forma significativa los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros



Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)

CARTERA DE INVERSIÓN

INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje (1)					
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1	CFMSECLUC	8253	CL	CFM		1	AA	035 Administradora General de Fondos Security S.A	2280,4845	\$\$	2.682,8012	3	0	NA	6.118	\$\$	CL	0,0000	0,0000	3,2922
1	INMOBILIARIA LA CORNISA SPA	76338103	CL	BE	30-06-2020	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	14872,9987	UF	11.737,2302	3	0	RL	174.568	\$\$	CL	0,0000	0,0000	93,9391
1	INMOBILIARIA LA CORNISA SPA	76338103	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	5.145.000,0000	3	0	NA	5.145	\$\$	CL	0,0000	0,0000	2,7686
											TOTAL	185.831				TOTAL	99,9999			

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 31-12-2018
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	516	258
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	516	258
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
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 derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	64.339	34.297
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	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	64.339	34.297
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Gastos del ejercicio	(60.855)	(75.231)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(51.948)	(68.094)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(8.875)	(7.137)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	4.032	(40.676)

Fondo de Inversión Fynsa Altos de Costa Cachagua (En Liquidación)
**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	01-01-2019 31-12-2019	01-01-2018 01-12-2018
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(60.307)	(74.973)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	516	258
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(60.824)	(75.231)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(73.578)	(64.436)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(139.409)	(64.436)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial		-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	65.831	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	0	0
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	(133.885)	(139.409)