



**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA
DESARROLLO INMOBILIARIO I**

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

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 Desarrollo Inmobiliario I

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I, 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.

Av. Providencia 1760, Of. 603, Piso 6, Santiago - Chile
T.: +562 2650 4300 pkfchile@pkfchile.cl www.pkfchile.cl

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 Desarrollo Inmobiliario I 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.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I 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 FYNOSA DESARROLLO INMOBILIARIO I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificado
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

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 de Operaciones
- 1.6 Término de 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

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 10 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 12 – OTROS ACTIVOS

NOTA 13 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 14 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 15 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 16 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 17 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 18 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 19 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 20 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 21 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 22 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 23 – 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 24 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

NOTA 25 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 26 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 27 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 28 - SANCIONES

NOTA 29 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 30 - HECHOS POSTERIORES

CARTERA DE INVERSIÓN – INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	280.131	269.647
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	12.834.443	14.529.164
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	10	33.960	126
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		13.148.534	14.798.937
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	12	6.321	4.321
Total Activo No Corriente		6.321	4.321
TOTAL ACTIVO		13.154.855	14.803.258
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	13	1.471	2.531
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	0
Total Pasivo Corriente		1.471	2.531
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		11.250.605	13.548.945
Otras reservas		754.362	754.362
Resultado acumulado		497.420	246.333
Resultado del ejercicio		650.997	251.087
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		13.153.384	14.800.727
TOTAL PASIVO		13.154.855	14.803.258

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		839.964	487.367
Ingresos por dividendos		33.859	-
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		-	-
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		873.823	487.367
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración		(212.432)	(224.714)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	25	(10.394)	(11.566)
Total gastos de operación		(222.826)	(236.280)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		650.997	251.087
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		650.997	251.087
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		650.997	251.087
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		650.997	251.087

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 -)	13.548.945	-	-	754.362	754.362	246.333	251.087	-	14.800.727
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	13.548.945	-	-	754.362	754.362	246.333	251.087	-	14.800.727
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(2.298.340)	-	-	-	-	-	-	-	(2.298.340)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	650.997	-	650.997
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	251.087	(251.087)	-	0
Totales (+ o -)	11.250.605	-	-	754.362	754.362	497.420	650.997	-	13.153.384

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 -)	13.548.945	-	-	356.045	356.045	58.974	187.359	-	14.151.323
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	13.548.945	-	-	356.045	356.045	58.974	187.359	-	14.151.323
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	251.087	-	251.087
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	398.317	398.317	187.359	(187.359)	-	398.317
Totales (+ o -)	13.548.945	-	-	754.362	754.362	246.333	251.087	-	14.800.727

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	(877.731)	(5.313.226)
Venta de activos financieros	3.403.504	2.763.229
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	8.936	33.051
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	311
Pago de cuentas y documentos por pagar	(2.531)	-
Otros gastos de operación pagados	(221.354)	(234.283)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	2.310.824	(2.750.918)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	(2.000)	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	(2.000)	-
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	(2.298.340)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(2.298.340)	-
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	10.484	(2.750.918)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	269.647	3.020.565
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	280.131	269.647

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I (en adelante el “Fondo”), Run 9300-9, 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 Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 07 de marzo de 2016, las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAD2. Las cuotas de la Serie Institucional del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNSAD1.

1.2 Objetivo

El objetivo principal del Fondo será invertir o participar indirectamente, a través de sociedades por acciones o sociedades anónimas, en todo tipo de negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile (en adelante como los “Proyectos Inmobiliarios”). Asimismo, podrá invertir en bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, emitidos por aquellas sociedades por acciones o sociedades anónimas antes mencionadas.

El Fondo invertirá en sociedades que tengan por objeto el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios con horizonte de mediano plazo, que buscan realizar la inversión inicial y posteriormente obtener utilidades en un período de 24 a 36 meses en promedio.

En todo caso, será requisito que las sociedades en las que invierta o participe el Fondo cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I fue protocolizado con fecha 15 de febrero de 2016 en la notaría de don Eduardo Avello Concha.

Con fecha 18 de febrero de 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 30 de enero de 2019, se ingresan modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. En el capítulo III, “Política de Liquidez”, se disminuye de un 4% a un 0,5% el monto de los activos del Fondo que deben ser invertidos en títulos de fácil liquidación.
2. En el capítulo X, “Aumentos y Disminuciones de Capital”, se sustituye íntegramente el número DOS. “Disminuciones de capital” por el siguiente:

“DOS. DISMINUCIONES DE CAPITAL.

2.1. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma y condiciones que la misma Asamblea acuerde.

2.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2.1. precedentemente, el Fondo podrá 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 del valor de las Cuotas 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, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que determine la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja, según decida la Administradora.

Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente artículo. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará mediante cheque o transferencia electrónica.

En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de Cuotas, el valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, que será el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley, en el número de Cuotas suscritas y pagadas previo a tal disminución.

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% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.3, La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas.”.

Con fecha 25 de abril de 2018, se realiza asamblea extraordinaria de aportantes donde se acuerda la modificación del Reglamento Interno del fondo. Con fecha 09 de mayo de 2018, se ingresan las modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. 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.

2. En el capítulo I, “*Características del Fondo*”, en el número DOS, “*Antecedentes Generales*” numeral 2.2., se incorpora un nuevo segundo párrafo que es el siguiente:

3. 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 retro compra, estableciendo al efecto la regulación para ello.

4. En el capítulo IV, “*Política de Endeudamiento*”, en el numeral 4.1., se aumenta el límite de endeudamiento a un 40% del patrimonio del Fondo.

Adicionalmente a los cambios señalados, se efectuaron otras correcciones formales, los cuales no alteran el contenido del Reglamento Interno.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 1 de marzo de 2016.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 5 años, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes disidentes.

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 conllevan.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre 2018, y los Estados de resultados integrales, de Cambios en el patrimonio neto y de Flujos de Efectivo, por los ejercicios terminados 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.

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.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

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 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.

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.

- 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 pagarés por cobrar a inmobiliarias relacionadas. La administración ha estimado que no existe necesidad de constituir provisión de riesgo de crédito de acuerdo a IFRS 9, ya que las contrapartes son los principales activos subyacentes en los cuales está invertido el fondo y no presentan 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.

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

En mayo de 2014 fue emitida la NIIF15, 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.

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 valores e instrumentos que se establecen a continuación:

(i) Acciones y bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión de las sociedades, El Fondo puede invertir al menos el 80% de sus recursos, son de aquellas sociedades que desarrollen negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile.

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 garantizados por éstas;

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

(iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como del Tipo 1, 2 y/o 3 de la sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Límite máximo de inversión por emisor: Mínimo 0% - Máximo 100%

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: Mínimo 0% - Máximo 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 y respetando los límites detallados en el presente Reglamento Interno.

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes. 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 aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes y, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712. 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 aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

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.

Asimismo, el Fondo deberá cumplir con lo siguiente:

(i) Las acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por cada una de las sociedades, no podrá representar más de un 20% del patrimonio del Fondo.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

(ii) Así también se han establecido límites para los proveedores que presten servicios en los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo participe:

- Una misma constructora podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.
- Una misma inmobiliaria podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.

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 Comisión, 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.

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 al cual el Fondo dirigirá principalmente sus inversiones será el mercado nacional. Los mercados en que se inviertan los recursos del Fondo deberán cumplir con las condiciones y requisitos mínimos que establezca para estos efectos la Comisión.

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.

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

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.

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado a 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 inversiones en Inmobiliaria El Peral Spa, Inmobiliaria Los Cactus Spa, Inmobiliaria Lyon Spa, Inmobiliaria El Tranque Spa, Inmobiliaria Casanova Spa, Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa, Inmobiliaria Vitacura Spa, Inmobiliaria Capitán Orella 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 cada año, el activo del Fondo presenta la siguiente composición

Al 31 de diciembre de 2019

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	248.447	1,889%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	5.751	0,044%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	25.933	0,197%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	12.834.443	97,564%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A valor razonable	6.321	0,048%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	33.960	0,258%
			13.154.855	100%

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	261	0,002%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	269.386	1,820%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	14.529.164	98,148%
Otros activos	Inversiones en inmobiliaria	A valor razonable	4.321	0,029%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	126	0,001%
			14.803.258	100%

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 pagarés 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 de 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 en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	0
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	\$	248.447
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	5.751
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	\$	25.933
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	12.834.443
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.321
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	33.960
			13.154.855

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	1.471
			1.471

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	\$	261
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	269.386
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	14.529.164
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	4.321
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	126
			14.803.258

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	2.531

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 de 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 MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	12.834.443
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	33.960
			12.868.403

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	1.471

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	14.529.164
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	126
			14.529.290

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	2.531

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. 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, etc.).

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 año, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez, es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	248.447	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	5.751	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	25.933	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	1.148.717	11.685.726
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.321
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	33.960	-	-
	Total	274.380	39.711	1.148.717	11.692.047

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 - Corrientes	Cuentas por pagar	1.471	-	-

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Saldos en banco	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	261	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	269.386	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	14.529.164
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	4.321
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	126	-	-
	Total	261	269.512	-	14.533.485

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 - Corrientes	Cuentas por pagar	2.531	-	-

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. Además, las principales inversiones del fondo corresponden a las inmobiliarias deudoras. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los Directorios de estas compañías.

Al cierre de cada año, 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 en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-03-2021	Sin Clasificación	825.024
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-04-2020	Sin Clasificación	1.148.717
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	520.221
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	99.232
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	21-09-2021	Sin Clasificación	49.055
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	20-10-2021	Sin Clasificación	568.315
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	08-03-2021	Sin Clasificación	787.637
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	30-03-2022	Sin Clasificación	286.909
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	29-03-2022	Sin Clasificación	1.571.551
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-07-2021	Sin Clasificación	1.491.265
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	632.859
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	242.463
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	850.186
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	818.146
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	1.495
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	2.021.997
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	12-03-2024	Sin Clasificación	619.469
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	54.227
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	72.467
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	53.536
Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	15-11-2024	Sin Clasificación	119.672	
					12.834.443

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-03-2021	Sin Clasificación	1.064.178
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-04-2020	Sin Clasificación	1.079.695
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	488.904
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	93.225
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	21-09-2021	Sin Clasificación	46.077
	Pagaré Lyon SpA	Costo amortizado	14-07-2021	Sin Clasificación	1.460.911
	Pagaré Lyon SpA	Costo amortizado	14-07-2021	Sin Clasificación	142.614
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	20-10-2021	Sin Clasificación	533.751
	Pagaré Lyon SpA	Costo amortizado	25-01-2022	Sin Clasificación	167.791
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	08-03-2021	Sin Clasificación	739.367
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	30-03-2022	Sin Clasificación	269.302
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	29-03-2022	Sin Clasificación	1.475.110
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-07-2021	Sin Clasificación	1.399.140
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	15-08-2021	Sin Clasificación	412.968
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	924.307
	Pagaré Lyon SpA	Costo amortizado	14-07-2021	Sin Clasificación	81.017
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	227.269
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	796.964
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	766.870
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	221.540
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	2.138.164	
					14.529.164

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que las contrapartes son empresas relacionadas de las cuales se tiene una relación directa, y con un alto porcentaje de participación en todas las empresas. 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.

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 mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	280.131	-	-	280.131
	280.131	-	-	280.131
Al 31 de diciembre de 2018				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	269.647	-	-	269.647
	-	-	-	269.647

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.

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente, se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Caja	-	261
Banco Security	146.713	-
Banco Bice	101.733	-
Fondo Mutuo Security Plus serie C	5.752	269.386
Cuenta Corriente Fynsa	25.933	-
Total	280.131	269.647

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 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
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Títulos de Deuda</u>	0	0	0	0	0	0	0	0
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos de deuda de corto plazo registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos de deuda de securitización	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de deuda	12.834.443	0	12.834.443	97,564%	14.529.164	0	14.529.164	98,15%
Subtotal	12.834.443	0	12.834.443	97,564%	14.529.164	0	14.529.164	98,15%
<u>Inversiones No Registradas</u>	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectos de comercio no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutuos hipotecarios endosables	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de deuda no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Valores o instrumentos autorizados	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>Otras Inversiones</u>	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras Inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	12.834.443	0	12.834.443	97,564%	14.529.164	0	14.529.164	98,15%

NOTA 10 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	33.960	126
Total	33.960	126

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el fondo no mantiene Otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 12 – 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\$
Inv. En Inmobiliaria El Peral Spa	599	599
Inv. En Inmobiliaria Los Cactus Spa	418	418
Inv. En Inmobiliaria Lyon Spa	902	902
Inv. En Inmobiliaria El Tranque Spa	794	794
Inv. En Inmobiliaria Casanova Spa	803	803
Inv. En Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa	805	805
Inv. En Inmobiliaria Vitacura Spa	1.000	-
Inv. En Inmobiliaria Capital Orella Spa	1.000	-
Total	6.321	4.321

NOTA 13 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Servicios Contables	339	1.842
Asesorías	1.132	689
Total	1.471	2.531

NOTA 14 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo no mantiene otros documentos y cuentas por pagar.

NOTA 15 – CUOTAS EMITIDAS

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

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	440.788	440.788	440.788

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	357.790	357.790	357.790
Serie Institucional	200.000	82.998	82.998	82.998
	1.000.000	440.788	440.788	440.788

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	423.050	423.050	423.050	423.050
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(65.260)	(65.260)	(65.260)	(65.260)
Saldos de cierre	357.790	357.790	357.790	357.790

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	97.928	97.928	97.928	97.928
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(14.930)	(14.930)	(14.930)	(14.930)
Saldos de cierre	82.998	82.998	82.998	82.998

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

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	520.978	520.978	520.978

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	423.050	423.050	423.050
Serie Institucional	200.000	97.928	97.928	97.928
	1.000.000	520.978	520.978	520.978

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	423.050	423.050	423.050	423.050
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	423.050	423.050	423.050	423.050

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	97.928	97.928	97.928	97.928
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	97.928	97.928	97.928	97.928

NOTA 16 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los ejercicios terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha repartido beneficios.

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

NOTA 17 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Las rentabilidades del Fondo durante los últimos dos años, han sido las siguientes:

Serie Institucional

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	6,29	6,29	12,14
Real	3,39	3,39	6,20

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	4,74	4,74	9,32
Real	1,89	1,89	3,52

NOTA 18 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

NOTA 19 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

NOTA 20 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta excesos de inversión. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 21 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 22 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	12.834.443	99,96%	97,56%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	5.752	0,04%	0,04%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	12.840.195	100%	97,61%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	14.529.164	98%	98,15%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	269.386	2%	1,82%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	14.798.550	100%	99,97%	-	-	-

NOTA 23 – 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”) y una remuneración variable (“Remuneración Variable”)

Remuneración Fija:

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie Institucional	Hasta un 0,595% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Ejecutiva	Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las Series Institucional y Ejecutiva se calcula sobre el patrimonio del Fondo, devengándose diariamente y deduciéndose mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Para efectos de calcular la Remuneración Fija de las Series Institucional y Ejecutiva, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo diario. Por su parte, la participación de cada Serie de cuotas en el valor promedio del patrimonio del Fondo se determina según su prorrata que corresponde a las cuotas pagadas de cada Serie en el total de cuotas pagadas del Fondo.

La Administradora lleva un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie y métodos de cálculo de ésta, 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% por lo que en caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la Remuneración Fija a que se refiere el presente numeral se actualiza según la variación que experimente dicha tasa.

Remuneración Variable:

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable que se determinará y calculará de la siguiente forma:

a) La Remuneración Variable se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado a través de la suscripción y pago de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa anual real para el Aportante de un 12,00%, aplicada por el tiempo que medie entre cada aporte efectivo de capital y la fecha de restitución efectiva de dicho capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte”. En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos precedentemente, la Administradora no tendrá derecho a la Remuneración Variable.

b) Al término de la Devolución del Aporte, todo monto generado por sobre el capital o monto de los aportes más el reajuste a la tasa anual real del 8,00% calculado entre la fecha en que los aportes se hayan materializado efectivamente y el día efectivo de la devolución de los aportes, se le aplicará una comisión equivalente al 23,80% IVA incluido, de la cantidad distribuida actualizada a una tasa anual real de un 8,00% sobre dicho monto, lo que corresponderá a la Remuneración Variable.

c) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora en una sola cuota, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde la liquidación del Fondo, o a la fecha en que termine el plazo de duración de éste.

La Administradora pondrá a disposición de los partícipes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Remuneración Variable se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se entregará a los partícipes los estados financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Remuneración Variable y de la rentabilidad del Fondo.

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

Serie Ejecutiva

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	-	-	-	-	-	-	-

Serie Institucional

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.

NOTA 24 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2019	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	10.000	10.01.2019	10.01.2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2018	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 25 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Servicios Computacionales	528	258
Plataforma Electrónica	167	-
Comisiones Market Maker	4.571	4.457
Seguros	-	-
Asesorías Legales	1.255	3.883
Gastos Varios	-	128
Outsourcing Contabilidad	1.341	1.308
Auditoria Externa	2.531	1.499
Asesorías Contables	-	-
Otras Comisiones	-	-
Gastos Bancarios	1	33
Servicios Legales	-	-
Total	10.394	11.566
% Sobre el activo del fondo	0,079%	0,078%

NOTA 26 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Para el año 2019

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	28.978,77	28.978,77	2.837.833	1
2	29.053,67	29.053,67	2.845.168	1
3	29.137,28	29.137,28	2.853.356	1
4	29.184,16	29.184,16	2.790.035	1
5	29.319,03	29.319,03	2.701.367	1
6	29.792,09	29.792,09	2.515.078	1
7	29.915,58	29.915,58	2.525.503	1
8	30.046,02	30.046,02	2.493.759	1
9	30.174,92	30.174,92	2.504.458	1
10	30.265,48	30.265,48	2.511.975	1
11	30.504,19	30.504,19	2.531.787	1
12	30.744,11	30.744,11	2.551.699	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	28.315,52	28.315,52	11.978.881	1
2	28.362,67	28.362,67	11.998.829	1
3	28.418,50	28.418,50	12.022.446	1
4	28.418,67	28.418,67	11.729.605	1
5	28.501,36	28.501,36	11.326.699	1
6	28.869,30	28.869,30	10.512.177	1
7	28.962,21	28.962,21	10.546.011	1
8	29.046,72	29.046,72	10.392.626	1
9	29.147,31	29.147,31	10.428.616	1
10	29.209,48	29.209,48	10.450.860	1
11	29.419,75	29.419,75	10.526.091	1
12	29.631,02	29.631,02	10.601.684	1

Para el año 2018

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	27.494,72	27.494,72	2.692.503	1
2	27.625,98	27.625,98	2.705.357	1
3	27.721,28	27.721,28	2.714.690	1
4	27.813,55	27.813,55	2.723.725	1
5	27.943,49	27.943,49	2.736.450	1
6	28.081,63	28.081,63	2.749.978	1
7	28.199,22	28.199,22	2.761.493	1
8	28.358,36	28.358,36	2.777.078	1
9	28.498,79	28.498,79	2.790.829	1
10	28.647,50	28.647,50	2.805.392	1
11	28.820,60	28.820,60	2.822.344	1
12	28.925,56	28.925,56	2.832.622	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	27.158,12	26.823,13	11.489.243	1
2	27.262,61	26.823,13	11.533.448	1
3	27.331,06	26.823,13	11.562.406	1
4	27.396,42	26.823,13	11.590.055	1
5	27.499,40	26.823,13	11.633.622	1
6	27.610,49	26.823,13	11.680.618	1
7	27.700,94	27.700,94	11.718.881	1
8	27.832,86	27.832,86	11.774.690	1
9	27.945,94	27.945,94	11.822.530	1
10	28.067,21	28.067,21	11.873.834	1
11	28.212,77	28.212,77	11.935.411	1
12	28.290,05	28.290,05	11.968.106	1

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I
NOTA 27 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo posee control directo o indirecto en las sociedades

Sociedad	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
INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348-8	CHILE	DIRECTA	79.4%	SI	NO	5.688.247	246.485	5.934.732	1.733.929	3.780.875	5.514.804	419.928	7.391.370	(5.688.774)	1.702.596
INMOBILIARIA LYON SPA	76539133-4	CHILE	DIRECTA	79.4%	SI	NO	149.722	0	149.722	5.600	0	5.600	144.122	4.414.641	(4.322.614)	92.027
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362-4	CHILE	DIRECTA	79.4%	SI	NO	1.677.539	10.070.304	11.747.843	4.567.745	6.901.620	11.469.365	278.478	9.295.182	(7.800.795)	1.494.387
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352-6	CHILE	DIRECTA	79.4%	SI	NO	859.898	10.203.006	11.062.904	8.926	11.322.714	11.331.640	(268.736)	68.399	(236.719)	(168.320)
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994-9	CHILE	DIRECTA	80,5%	SI	NO	413.581	1.657.950	2.071.531	84.896	1.981.679	2.066.575	4.956	21.911	(18.660)	3.251
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962-9	CHILE	DIRECTA	80,3%	SI	NO	458.613	2.425.993	2.884.606	80.839	2.728.399	2.809.238	75.368	90.739	(16.688)	74.051
INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296-k	CHILE	DIRECTA	84,3%	SI	NO	3.502.843	0	3.502.843	269.314	3.906.635	4.175.949	(673.106)	1.059	(296.908)	(295.849)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	76786276-8	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	2.072.147	0	2.072.147	10.508	2.419.342	2.429.850	(357.703)	(3.350)	(271.659)	(275.009)
Total							14.822.590	24.603.738	39.426.328	6.761.757	33.041.264	39.803.021	(376.693)	21.279.951	(18.652.817)	2.627.134

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I
NOTA 27 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo posee control directo o indirecto en las sociedades

Sociedad	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	
INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348-8	CHILE	DIRECTA	59,90%	SI	NO	16.113.705	239.771	16.353.476	8.252.468	9.351.316	17.603.784	(1.250.308)	5.458	(556.329)	(550.871)	
INMOBILIARIA LYON SPA	76539133-4	CHILE	DIRECTA	90,20%	SI	NO	561.157	4.437.132	4.998.289	2.801.928	2.358.860	5.160.788	(162.499)	360.211	(476.743)	(116.532)	
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362-4	CHILE	DIRECTA	41,83%	SI	NO	1.800.364	10.340.143	12.140.507	9.353.795	4.002.622	13.356.417	(1.215.910)	32.272	(575.470)	(543.198)	
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352-6	CHILE	DIRECTA	79,4%	SI	NO	4.571.955	2.897.913	7.469.868	1.675.919	5.992.103	7.668.022	(198.154)	1.068	(177.855)	(176.787)	
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994-9	CHILE	DIRECTA	80,5%	SI	NO	1.200.454	-	1.200.454	1.198.747	-	1.198.747	1.707	2.467	(2.385)	82	
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962-9	CHILE	DIRECTA	80,3%	SI	NO	1.918.624	-	1.918.624	1.917.060	-	1.917.060	1.564	3.673	(2.987)	686	
INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296-K	CHILE	DIRECTA	84,3%	SI	NO	2.918.834	-	2.918.834	3.600	3.282.215	3.285.815	(366.981)	7.615	(316.279)	(308.664)	
Total							-	29.085.093	17.914.959	47.000.052	25.203.517	24.987.116	50.190.633	(3.190.581)	412.764	(2.108.048)	(1.695.284)

NOTA 28 – SANCIONES

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

NOTA 29 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I, no presenta hechos relevantes que informar.

NOTA 30 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 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
Póliza en garantía N° 219118063	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.

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 Fynsa Desarrollo Inmobiliario I 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 Desarrollo Inmobiliario I

CARTERA DE INVERSION: 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)					
											TR, 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 Banco Security	2143,9949	UF	2.682,8012	3	0	NA	5.752	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0437
1	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL	PE	11-03-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	29142,5490	UF	28.309,9400	3	0	RL	825.024	\$\$	CL	0,0000	0,0000	6,2716
1	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL	PE	11-04-2020	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	40576,4470	UF	28.309,9400	3	0	RL	1.148.717	\$\$	CL	0,0000	0,0000	8,7323
1	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL	PE	15-04-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	18375,8900	UF	28.309,9400	3	0	RL	520.221	\$\$	CL	0,0000	0,0000	3,9546
1	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL	PE	15-04-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3505,2110	UF	28.309,9400	3	0	RL	99.232	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,7543
1	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL	PE	21-09-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1732,7970	UF	28.309,9400	3	0	RL	49.055	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,3729
1	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL	PE	20-10-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	20074,7580	UF	28.309,9400	3	0	RL	568.315	\$\$	CL	0,0000	0,0000	4,3202
1	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL	PE	08-03-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	27821,9170	UF	28.309,9400	3	0	RL	787.637	\$\$	CL	0,0000	0,0000	5,9874
1	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL	PE	30-03-2022	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	10134,5630	UF	28.309,9400	3	0	RL	286.909	\$\$	CL	0,0000	0,0000	2,1810
1	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL	PE	29-03-2022	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	55512,3290	UF	28.309,9400	3	0	RL	1.571.551	\$\$	CL	0,0000	0,0000	11,9465
1	ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL	PE	24-07-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	52676,3830	UF	28.309,9400	3	0	RL	1.491.265	\$\$	CL	0,0000	0,0000	11,3362
1	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL	PE	16-08-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	22354,6500	UF	28.309,9400	3	0	RL	632.859	\$\$	CL	0,0000	0,0000	4,8108
1	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL	PE	27-03-2022	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	8564,6020	UF	28.309,9400	3	0	RL	242.463	\$\$	CL	0,0000	0,0000	1,8431
1	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL	PE	16-08-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	30031,3460	UF	28.309,9400	3	0	RL	850.186	\$\$	CL	0,0000	0,0000	6,4629
1	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL	PE	16-08-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	28899,6160	UF	28.309,9400	3	0	RL	818.146	\$\$	CL	0,0000	0,0000	6,2193
1	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL	PE	27-03-2022	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	52,8000	UF	28.309,9400	3	0	RL	1.495	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0114
1	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL	PE	30-09-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	71423,5760	UF	28.309,9400	3	0	RL	2.021.997	\$\$	CL	0,0000	0,0000	15,3707
1	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL	PE	12-03-2024	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	21881,6730	UF	28.309,9400	3	0	RL	619.469	\$\$	CL	0,0000	0,0000	4,7091
1	ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL	PE	25-07-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1915,4830	UF	28.309,9400	3	0	RL	54.227	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4122
1	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL	PE	16-08-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2559,7630	UF	28.309,9400	3	0	RL	72.467	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,5509
1	ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL	PE	25-07-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1891,0810	UF	28.309,9400	3	0	RL	53.536	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4070
1	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL	PE	15-11-2024	1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4227,2020	UF	28.309,9400	3	0	RL	119.672	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,9097
1	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	599.000,0000	3	0	NA	599	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0046
1	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	418.300,0000	3	0	NA	418	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0032
1	INMOBILIARIA LYON SPA	76539133	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	902.000,0000	3	0	NA	902	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0069
1	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	794.000,0000	3	0	NA	794	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0060
1	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	803.000,0000	3	0	NA	803	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0061
1	ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	805.000,0000	3	0	NA	805	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0061
1	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	1.000.000,0000	3	0	NA	1.000	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0076
1	INMOBILIARIA CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL	ACN		1		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	1.000.000,0000	3	0	NA	1.000	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0076
TOTAL															12.846.516			TOTAL		97,6559

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	8.808	38.115
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	8.808	33.051
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	-	5.064
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	865.015	449.252
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	33.859	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	831.156	449.252
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	(222.826)	(236.280)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(212.432)	(224.714)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(10.394)	(11.566)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	650.997	251.087

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(214.018)	(198.165)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	8.808	38.115
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(222.826)	(236.280)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	143.607	(151.847)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	143.607	(151.847)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(350.012)	(151.847)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	493.619	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
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	(70.411)	(350.012)