

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA
RENTA INMOBILIARIA I**

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

Contenido:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 31 de marzo de 2020

A los señores Aportantes de
Fondo de Inversión FYNSA Renta Inmobiliaria I

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNSA Renta Inmobiliaria 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 Renta Inmobiliaria 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.

Énfasis en un asunto, Bases de contabilización

Estos estados financieros se presentan en forma individual y no han sido consolidados de acuerdo con las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N°592 y N°657 complementarios. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión Fondo de Inversión FYNSA Renta Inmobiliaria 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 Órdenes C.



FONDO DE INVERSION FYNOSA RENTA INMOBILIARIA I

Estados Financieros al
31 de Diciembre de 2019 y 31 de Diciembre de 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 Operaciones
- 1.6 Término Operaciones

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

- 2.1 Bases de preparación
- 2.2 Período cubierto
- 2.3 Conversión de moneda extranjera
 - a) Moneda funcional y de presentación
 - b) Transacciones y saldos
- 2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición
 - 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 Inversiones valorizadas por el método de participación
- 2.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos
- 2.10 Aportes (Capital Pagado)
- 2.11 Dividendos por pagar
- 2.12. Provisiones

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

- 6.1 Área de riesgos financieros
- 6.2 Gestión de 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 CRITICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR – PASIVO NO CORRIENTE

NOTA 13 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 14 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 15 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 16 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

NOTA 17 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

NOTA 18 – EXCESOS DE INVERSION

NOTA 19 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 20 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 21 – 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 22- GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

NOTA 23 – OTROS GASTOS DE OPERACION

NOTA 24 – INFORMACION ESTADISTICA

NOTA 25 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 26 - SANCIONES

NOTA 27 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 28 - HECHOS POSTERIORES

ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	36.532	116.362
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	8.531.133	8.190.420
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		8.567.665	8.306.782
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	10	3.327.291	2.324.798
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		3.327.291	2.324.798
TOTAL ACTIVO		11.894.956	10.631.580
PASIVOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	15.433	2.532
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		15.433	2.532
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	12	198.562	200.234
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		198.562	200.234
PATRIMONIO NETO			
Aportes		6.585.033	6.711.055
Otras reservas		4.167.571	4.167.571
Resultado acumulado		(449.812)	(223.988)
Resultado del ejercicio		1.378.169	(225.824)
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		11.680.961	10.428.814
TOTAL PASIVO		11.894.956	10.631.580

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2019	01.01.2018
		31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		547.342	314.752
Ingresos por dividendos		-	0
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	0
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	0
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	0
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	0
Resultado por venta de inmuebles		-	0
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	0
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		1.004.166	(386.977)
Otros		-	0
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		1.551.508	(72.225)
GASTOS			
Depreciaciones		-	0
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	0
Comisión de administración		(159.821)	(139.624)
Honorarios por custodia y administración		-	0
Gastos de transacción		-	0
Otros gastos de operación	23	(13.518)	(13.975)
Total gastos de operación		(173.339)	(153.599)
Gastos por financiamiento		-	0
Otros gastos financieros		-	0
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	0
Utilidad(pérdida)de la operación		1.378.169	(225.824)
Costos financieros		-	0
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		1.378.169	(225.824)
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	0
Resultado del ejercicio		1.378.169	(225.824)
Otros Resultados Integrales			
Cobertura de Flujo de caja		-	0
Ajustes por conversión		-	0
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	981.052
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	0
Total otros resultados integrales		-	981.052
Total Resultado Integral		1.378.169	755.228

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 -)	6.711.055	-	2.823.902	1.343.669	4.167.571	(223.988)	(225.824)	-	10.428.814
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	6.711.055	-	2.823.902	1.343.669	4.167.571	(223.988)	(225.824)	-	10.428.814
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(126.022)	-	-	-	-	-	-	-	(126.022)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	1.378.169	-	1.378.169
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	(225.824)	225.824	-	-
Totales	6.585.033	-	2.823.902	1.343.669	4.167.571	(449.812)	1.378.169	-	11.680.961

Al 31 de diciembre 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 -)	6.711.055	0	1.842.850	1.119.363	2.962.213	(234.297)	10.309		9.449.280
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ o -)	6.711.055	0	1.842.850	1.119.363	2.962.213	(234.297)	10.309	0	9.449.280
Aportes (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparto de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio:	0	0	0	0	0	0	(225.824)	0	(225.824)
Otros resultados integrales (+ o -)	0	0	981.052	0	981.052	0	0	0	981.052
Otros movimientos (+ o -)	0	0	0	224.306	224.306	10.309	(10.309)	0	224.306
Totales	6.711.055	0	2.823.902	1.343.669	4.167.571	(223.988)	(225.824)	0	10.428.814

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	-	-
Venta de activos financieros	204.577	124.805
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	2.053	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(160.438)	(151.600)
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	46.192	(26.795)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(126.022)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(126.022)	-
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	(79.830)	(26.795)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	116.362	143.157
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	36.532	116.362

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I (en adelante el “Fondo”), Run 9283-5, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

Este Fondo se rige por lo establecido en la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, por las normas que imparte la Comisión para el Mercado Financiero y por las disposiciones de su propio reglamento interno.

El Fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A., en adelante la “Administradora”, cuya existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 05 de febrero de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAR1.

1.2 Objetivo

El objeto del Fondo es el de invertir sus recursos en activos destinados al negocio inmobiliario ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario y de la compraventa de oficinas o inmuebles comerciales. Para estos efectos, invertirá sus recursos principalmente en acciones de sociedades que participen o desarrollen de alguna forma dichos negocios o proyectos inmobiliarios. Asimismo podrá invertir en bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras nacionales que se dediquen principalmente a negocios inmobiliarios.

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I fue protocolizado con fecha 6 de enero de 2016 en la notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha

Con fecha 19 de enero de 2016, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

El 01 de junio de 2017 se informa a la Superintendencia de Valores y Seguros las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número TRES, “Características y Diversificación de las Inversiones” numeral 3.1, se reemplaza el instrumento “Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma de proyectos de renta inmobiliaria” por “(i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia”, manteniendo los límites mínimos y máximos de inversión.

Asimismo y conforme al cambio anterior, se elimina la referencia al instrumento “Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero”.

2. En el capítulo VIII, “Gobiernos Corporativos”, en el número UNO, “De las Asambleas de Aportantes” numeral 1.4. “Citación”, se disminuye el plazo de 30 a 20 días.

El 27 de mayo de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Disminución de los límites establecidos en la Política de Liquidez establecida en el Capítulo III del Reglamento Interno del Fondo de un 1% a 0,01%
2. Modificar el número SEIS del Capítulo IX, del Reglamento Interno del Fondo, por lo siguiente:

“BENEFICIO TRIBUTARIO.

Las Cuotas del Fondo serán inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores o en otra bolsa nacional, de tal manera que puedan ser transadas en el mercado secundario formal. Lo anterior, con el objeto de permitir que los Aportantes puedan acogerse a lo dispuesto en el primer caso establecido en el número 2) del artículo 107 de la Ley de Impuesto a la Renta, en la medida que se cumplan los requisitos necesarios para que el Fondo cuente con presencia bursátil.

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

De todas formas, y para efectos de acogerse a dicho Beneficio Tributario, la Administradora deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual estos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.”

3. Se modificó el número TRES del Capítulo X del Reglamento Interno del Fondo, de manera que el Fondo pueda realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o bien disminuir el valor de las cuotas del Fondo por hasta el cien por ciento de su valor.

El 20 de noviembre de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Modificar el número DOS acerca del *Plazo de duración del Fondo* del Capítulo IX “*Otra Información relevante*” a fin de que el plazo de duración del Fondo sea de 5 años, a contar de la fecha de depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.
2. Modificar toda mención a la Superintendencia de Valores y Seguros, por Comisión para el Mercado Financiero; y Superintendencia por Comisión.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo originalmente inició sus operaciones el 31 de enero de 2013 bajo la razón social de Fondo de Inversión Privado Fynsa R3 y el 13 de mayo de 2013 bajo la razón social de Fondo de Inversiones Privado Fynsa R4, fondos que posteriormente fueron fusionados.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 4 años, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero.

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. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la Superintendencia y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes, aun cuando hayan votado en contra del respectivo acuerdo o no hayan asistido a la Asamblea correspondiente.

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

Los presentes estados financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en Oficio Circular N°592 y 657 complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657, respecto de las inversiones en sociedades en las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIIF 10. En este sentido, la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

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, los Estados de Resultados, 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 Inversiones valorizadas por el Método de Participación.

El Fondo posee una inversión en la Inmobiliaria R3 SPA. La valorización de esta se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del fondo. Esta inversión se ajusta además a Valor de Mercado, reflejando el mayor o menor valor en cuentas de resultado.

Además, el Fondo posee una inversión en Inmobiliaria Fundadores SPA. La valorización se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del Fondo. Como el Patrimonio de la inmobiliaria Fundadores es negativo, se refleja este menor valor como una cuenta por pagar de pasivos no corrientes.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Dividendos por Pagar

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

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio.

2.12 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 las dos inmobiliarias relacionadas, de las cuales se posee el 100% de participación. 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.

Inversiones valorizadas por el método de la participación:

Corresponde a la inversión en las siguientes inmobiliarias:

- Inmobiliaria R3 SpA
- Inmobiliaria Fundadores SpA

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

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

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

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

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo registra las variaciones de tasaciones de inmobiliarias en cuentas de resultado, al 31 de diciembre de 2018, el fondo presentaba estas variaciones en reservas.

NOTA 5. POLITICA DE INVERSION 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 activos en los valores e instrumentos que se establecen a continuación:

- (i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y
- (ii) (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia

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.
- (iv) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en el negocio de rentas inmobiliarias a través del desarrollo y/o adquisición de proyectos habitacionales y/o comerciales para su posterior venta o arriendo a terceros.

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

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.

La valoración de las inversiones del Fondo, serán realizadas por los peritos o valorizadores independientes, designados por Asamblea Ordinaria de Aportantes, quienes deberán dar cumplimiento a las normas de la Ley, el Reglamento de la Ley, las normas que dicte la Superintendencia, así como también, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según, cuál de estas últimas corresponde aplicar, conforme a la legislación vigente.

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

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.

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

- 1 El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria; siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.

Mínimo 80 % Máximo 100 %

Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

Mínimo 0 % Máximo 20 %

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

Mínimo 0 % Máximo 20 %

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

Mínimo 0 % Máximo 20 %

Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras

Mínimo 0 % Máximo 20 %

2 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.

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produzcan 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 5 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.

NOTA 6 – ADMINISTRACION 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^o 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 las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliarias R3 Spa e Inmobiliaria Fundadores 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 M\$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	33.878	0,28%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	2.654	0,02%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	8.531.133	71,72%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias: Valor Patrimonial Proporcional		3.327.291	27,97%
			11.894.956	100%

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M\$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	510	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	115.852	1,09%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	8.190.420	77,04%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias: Valor Patrimonial Proporcional		2.324.798	21,87%
			10.631.580	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 pagarés por cobrar en unidades de fomento (UF). Al respecto, la inflación en Chile es baja por lo que nos e considera un riesgo relevante. 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 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$\$	33.878
Activos financieros a valor razonable por resultado	Fondos mutuos	\$\$	2.654
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	8.531.133
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliaria	\$\$	3.327.291
			11.894.956

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	\$\$	15.433
Otros pasivos no corrientes	Otros	\$\$	198.562
			213.995

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$\$	510
Activos financieros a valor razonable por resultado	Fondos mutuos	\$\$	115.852
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	8.190.420
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliaria	\$\$	2.324.798
			10.631.580

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$\$	2.532
Otros pasivos no corrientes	Otros	\$\$	246.658
			249.190

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 interes	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	8.531.133
Otros activos	Otros	%	-
			8.531.133

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M\$
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	15.433
Otros pasivos	Otros	0%	198.562
			213.995

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tasa de interes	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	8.190.420
Otros activos	Otros	%	-
			8.190.420

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M\$
Otros pasivos	Otros	0%	2.532
			2.532

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.).

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	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	33.878	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	2.654	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	8.531.133
	Total	36.532	-	-	8.531.133

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	15.433	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	198.562
	Total	15.433	-	198.562

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	510	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	115.852	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	67.218	8.008.140	115.062
	Total	510	183.070	8.008.140	115.062

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	2.532	-	-
Otros pasivos	Otros	-	-	340.104
	Total	2.532	-	340.104

6.4 Riesgo de Crédito:

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Al respecto, la principal inversión del fondo está en Inmobiliaria R3 SPA e Inmobiliaria Fundadores SPA., siendo las únicas entidades 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 M\$
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA R3 SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	6.830.996
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	49.788
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	33.063
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	39.566
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	71.535
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	35.600
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	64.974
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	48.613
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	99.911
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	48.165
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	47.981
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	47.749
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	63.358
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	47.325
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	A costo amortizado	10-01-2021	S/C	1.002.509
					8.531.133

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA R3 SPA	A costo amortizado	20-05-2019	S/C	6.593.021
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	10-01-2020	S/C	46.802
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	10-01-2020	S/C	31.076
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	10-01-2020	S/C	37.184
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	31-03-2020	S/C	67.218
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	31-03-2020	S/C	33.445
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	30-04-2019	S/C	61.031
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	06-06-2019	S/C	45.658
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	30-04-2019	S/C	93.819
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	06-06-2019	S/C	45.222
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	07-09-2019	S/C	45.043
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	18-10-2019	S/C	44.817
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	20-05-2019	S/C	59.456
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	06-12-2019	S/C	44.404
Activos a costo amortizado	INMOBILIARIA FUNDADORE	A costo amortizado	06-12-2019	S/C	942.224
					8.190.420

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que las contrapartes son entidades relacionadas de las cuales se tiene el 100 % de participación. Dado esto, no se han constituido provisiones por incobrabilidad, según lo requerido por NIIF 9 “Instrumentos financieros”, ya que corresponden a créditos clasificados en la Fase I, sin evidencia de deterioro.

Estimación del valor razonable

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

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

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 no mantiene instrumentos financieros valorizados a Valor razonable con efecto en resultados u Otros resultados integrales.

Al 31 de diciembre de 2019

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	36.532	-	-	36.532
		-	-	36.532

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	116.362	-	-	116.362
		-	-	116.362

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\$
Fondo Mutuo Security Plus serie C	2.654	115.852
Cuenta Corriente Banco	33.878	510
Total	36.532	116.362

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene Activos Financieros a Costo Amortizado de acuerdo a lo siguiente:

Instrumento	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
<u>Títulos de Deuda</u>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados								
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	8.531.133	-	8.531.133	71.72%	8.190.420	-	0	77.04 %
Subtotal	8.531.133	-	8.531.133	71.72%	8.190.420	-	0	77.04 %
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	8.531.133	-	8.531.133	71.72%	8.190.420	-	-	77.04%

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo a lo siguiente:

31 de diciembre de 2019

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Reserva Valor Mercado Edificio	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	3.322.291	3.235.739	-	1.002.494
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	899.888	193.562	1.672
Total	3.327.291	4.135.627	193.562	1.004.166

En el ejercicio 2019 no se percibieron dividendos.

31 de diciembre de 2018

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Reserva Valor Mercado Edificio	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	2.319.798	2.008.474	-	(320.267)
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	815.428	200.234	(66.710)
Total	2.324.798	2.823.902	200.234	(386.977)

Durante el año 2018 no se percibieron dividendos.

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2019, el fondo presenta M\$ 15.433 en cuentas por pagar y M\$ 2.532 al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PASIVO NO CORRIENTE

Se clasifica en este rubro el menor Valor Patrimonial Proporcional de la inversión Inmobiliaria Fundadores SPA., el monto asciende a M\$ 198.562 para el 31 de diciembre de 2019 y de M\$ 200.234 para el 31 de diciembre de 2018.

NOTA 13 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2019, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
288.767	-	288.767	288.767

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	292.200	-	-	292.200
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(3.433)	-	-	(3.433)
Saldos de cierre	288.767	-	-	288.767

Al 31 de diciembre de 2018, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
292.200	-	292.200	292.200

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	292.200	292.200	292.200	292.200
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	292.200	292.200	292.200	292.200

NOTA 14 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Fondo no repartió dividendos.

NOTA 15 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2019 la rentabilidad del Fondo ha sido la siguiente:

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	15,70	15,70	27,69
Real	12,66	12,66	20,87

NOTA 16 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 17 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

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

NOTA 18 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o reglamento interno del Fondo.

NOTA 19 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 20 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MS	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MS	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	2.654	0,03%	0,02%	-	0%	0%
Fynsa Administradora General de Fondos	8.531.133	99,97%	71,72%	-	0%	0%
Otras Entidades	-	0,00%	0,00%	-	0%	0%
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	8.533.787	100,00%	71,74%	-	0%	0%

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MS	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MS	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	115.851	1,39%	1,09%			
Fynsa Administradora General de Fondos	8.190.420	98,61%	77,04%			
Otras Entidades	-	0,00%	0,00%			
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	8.306.271					

NOTA 21 – 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 corresponderá hasta un doceavo de un 1,5% IVA Incluido, calculada sobre el total del patrimonio del Fondo calculado mensualmente.

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 por Administración a que se refiere el presente numeral se actualizará según la variación que experimente dicha tasa.

La Remuneración Fija se calculará sobre el patrimonio del Fondo, devengándose mensualmente y deduciéndose mensualmente del Fondo, 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, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo mensual.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

Remuneración Variable:

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

Se tomará el valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre del año (expresado en Unidades de Fomento a ese día) haciéndose en todo caso las siguientes adiciones y deducciones: (i) se agregarán las disminuciones de capital efectuadas durante el referido año y el total de dividendos repartidos con cargo al ejercicio correspondiente a dicho año calendario (ambos expresados en Unidades de Fomento a la fecha efectiva de la disminución o pago de dividendos) y; (ii) se deducirán los nuevos aportes realizados al Fondo durante dicho año calendario (expresados en Unidades de Fomento a las fechas de aporte efectivo). El valor así obtenido se denominará “Valor Final”.

A continuación, se tomará el valor del patrimonio del Fondo al primer día hábil del año respecto del cual se calcula la Remuneración Variable (expresado en Unidades de Fomento a ese día), obteniéndose el “Valor Inicial”.

En seguida, se restará al Valor Final el Valor Inicial, obteniéndose la “Utilidad Obtenida” por el Fondo.

Luego se dividirá la Utilidad Obtenida por el Valor Inicial y el cociente se multiplicará por cien, obteniéndose de esa forma la “Rentabilidad Obtenida” por el Fondo.

Finalmente, y en la medida que el cociente de la Rentabilidad Obtenida exceda de UF + 8% anual, calculado sobre el Valor Inicial del patrimonio, sobre dicho exceso, denominado “Exceso de Rentabilidad” la Administradora tendrá derecho a percibir, esta Remuneración Variable, cuyo monto ascenderá a un 23,8% (IVA Incluido) sobre dicho Exceso de Rentabilidad. Conforme lo anterior, el Exceso de Rentabilidad se obtendrá de restar al Valor Final del patrimonio del Fondo el Valor Inicial del mismo, este último debidamente reajustado a UF + 8% anual. Dicho resultado se multiplicará por 23,8% y, por tanto, el monto que así se logre será pagado a la Administradora, por concepto de Remuneración Variable.

La Remuneración Variable será pagada a la Administradora anualmente, deduciéndose del Fondo dentro de los quince primeros días hábiles del mes de enero del año siguiente al año de cálculo de dicha remuneración, en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento Interno.

Esta Remuneración Variable, se mantendrá vigente por todo el plazo de duración del Fondo, incluyendo cualquiera de sus prórrogas y hasta su liquidación.

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

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	0.01 %	40	-	-	40	1.618	0.01 %
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

A continuación, se detallan las transacciones que el Fondo ha efectuado con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con otros partícipes del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado o M\$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(159.821)	(159.821)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	272.771	272.771
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos – Pagares	64.362	64.362

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado M\$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	139.624	(139.624)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	258.393	258.393
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos – Pagares	61.362	61.362

NOTA 22 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de la garantía es el siguiente:

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

NOTA 23 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Los gastos por operación del Fondo corresponden a lo siguiente:

Tipo de Gasto	01-01-2019	01-01-2018
	31-12-2019	31-12-2018
	MS	MS
Gastos Generales	-	255
Asesorías Contables	1.341	1.308
Honorarios y otros	7.606	7.955
Otras Comisiones	4.571	4.457
Totales	13.518	13.975
% Sobre el activo del fondo	0,11%	0,14%

NOTA 24 – INFORMACION ESTADISTICA
Para el año 2019:

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	36.019,77	35.541,62	10.524.977	2
2	36.148,82	36.019,77	10.562.686	2
3	36.369,52	36.019,77	10.627.174	3
4	36.473,77	34.250,00	10.657.635	3
5	36.708,91	34.250,00	10.726.343	4
6	36.911,68	34.250,00	10.658.874	4
7	36.819,19	36.911,68	10.632.167	4
8	37.017,82	36.911,68	10.689.526	4
9	37.137,63	36.911,68	10.724.121	4
10	37.225,03	36.911,68	10.749.359	4
11	37.521,72	36.911,68	10.835.036	4
12	40.451,16	36.911,68	11.680.961	4

Para el año 2018:

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	29.741,35	29.284,41	8.690.421	1
2	32.440,77	29.284,41	9.479.194	1
3	32.099,88	29.284,41	9.379.586	1
4	32.112,97	29.284,41	9.383.409	1
5	32.173,86	29.284,41	9.401.202	1
6	32.198,06	29.284,41	9.408.275	1
7	32.462,34	30.909,80	9.485.494	1
8	32.180,90	31.163,85	9.403.265	1
9	32.187,70	31.163,85	9.405.245	1
10	32.277,43	31.163,85	9.431.465	1
11	32.421,30	31.163,85	9.473.503	1
12	35.690,67	31.500,00	10.382.390	1

NOTA 25 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Chile	Directa	100	100	No	323.238	23.933.577	24.256.815	69.569	20.864.955	20.934.524	3.322.291	2.608.816	(1.606.322)	1.002.494
76.411.585-6	Chile	Directa	100	100	No	904	6.577.745	6.578.649	60.478	6.711.733	6.772.211	(193.562)	367.121	(365.449)	1.672
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					Totales	324.142	30.511.322	30.835.464	130.047	27.576.688	27.706.735	3.128.729	2.975.937	(1.971.771)	1.004.166

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Chile	Directa	100	100	No	470.144	22.955.894	23.431.038	90.453	21.020.787	21.111.240	2.319.798	1.469.062	(1.789.329)	(320.267)
76.411.585-6	Chile	Directa	100	100	No	45.420	6.533.369	6.578.789	103.175	6.670.848	6.774.023	(195.234)	191.165	(357.875)	(66.710)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales						515.564	29.489.263	30.009.827	193.628	27.691.635	27.885.263	2.124.564	1.660.227	(2.147.204)	(386.977)

NOTA 26 – SANCIONES

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

NOTA 27 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta hechos relevantes.

NOTA 28 – HECHOS POSTERIORES

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

Naturaleza	Emisor	Monto UF	Vigencia desde – hasta
Póliza en garantía N 219118061	Compañía de Seguros de Credito 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 Renta Inmobiliaria 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

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

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje (1)		
											TR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)				del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1	SECPUC	95639280-0	CL	OT		1		035 Administradora Gen	989.2637	\$\$	2.682.8012	3	0	NA	2.654	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,0223
1	INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	241293,1995	UF	28.309.9400	3	0	RL	6.830.996	\$\$	CL	0,0000	0,0000	57,4277
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1758,6756	UF	28.309.9400	3	0	RL	49.788	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4186
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1167,8937	UF	28.309.9400	3	0	RL	33.063	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,2780
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1397,6010	UF	28.309.9400	3	0	RL	39.566	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,3325
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	2536,8510	UF	28.309.9400	3	0	RL	71.535	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,6014
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1257,9288	UF	28.309.9400	3	0	RL	35.600	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,2993
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	2295,0949	UF	28.309.9400	3	0	RL	64.974	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,5462
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1717,1707	UF	28.309.9400	3	0	RL	48.613	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4087
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	3529,1844	UF	28.309.9400	3	0	RL	99.911	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,8399
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1701,3459	UF	28.309.9400	3	0	RL	48.165	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4049
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1694,8464	UF	28.309.9400	3	0	RL	47.981	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4034
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1686,8516	UF	28.309.9400	3	0	RL	47.749	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,4014
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	2238,0125	UF	28.309.9400	3	0	RL	63.358	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,5326
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	1671,6743	UF	28.309.9400	3	0	RL	47.325	\$\$	CL	0,0000	0,0000	0,3979
1	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL	PE	10-01-2021	1		000 Sin Grupo Empresarial	35411,9083	UF	28.309.9400	3	0	RL	1.002.509	\$\$	CL	0,0000	0,0000	8,4280
TOTAL															8.533.787			TOTAL		71,7429

(1) Valores o porcentajes con 4 decimales
(2) En miles de la moneda funcional del fondo
(3) Tipo de clasificación
1: Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados
2: Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales
3: Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía
4: Activos financieros a costo amortizado
(4) Situación del instrumento
1: Instrumento no sujeto a restricciones
2: Instrumento sujeto a compromiso
3: Instrumento entregado como margen o garantía por operaciones con instrumentos derivados
4: Acciones recibidas en préstamo
5: Acciones entregadas en préstamo
6: Instrumento entregado en garantía por venta corta
7: Instrumento sujeto a otras restricciones
(5) Código de valorización
1: TR
2: Porcentaje del valor par
3: Precio
(6) Tipo de interés
NL: Nominal lineal
NC: Nominal compuesto
RL: Real lineal
RC: Real compuesto
NA: No aplicable

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	(305.507)	(383.052)
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.052	3.925
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	(307.559)	(386.977)
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	1.857.015	310.827
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	545.290	310.827
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	1.311.725	-
Gastos del ejercicio	(173.339)	(153.599)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(159.821)	(139.624)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(13.518)	(13.975)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	1.378.169	(225.824)

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(478.846)	(536.651)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	(305.507)	(383.052)
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(173.339)	(153.599)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(840.065)	(425.578)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(840.065)	(425.578)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(962.229)	(546.460)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	204.576	120.882
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	(1.236.499)	(962.229)