

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA
DESARROLLO INMOBILIARIO II**

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 Desarrollo Inmobiliario II

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

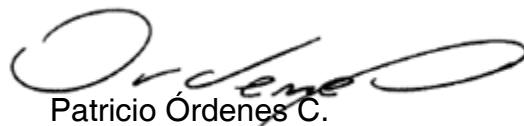
Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Los estados financieros de Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario II 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 II

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
 - 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 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

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

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	926.428	246.513
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	8.377.329	4.149.990
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	11	821	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		9.304.578	4.396.503
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	8.158	5.000
Total Activo No Corriente		8.158	5.000
TOTAL ACTIVO		9.312.736	4.401.503
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		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	13	11.470	4.876
Otros documentos y cuentas por pagar	14	11.283	5.689
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		22.753	10.565
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		8.942.213	4.348.976
Otras reservas		89.282	89.282
Resultado acumulado		(47.320)	-
Resultado del ejercicio		305.808	(47.320)
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		9.289.983	4.390.938
TOTAL PASIVO		9.312.736	4.401.503

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		408.216	(29.922)
Ingresos por dividendos			
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado			
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente			
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados			
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		408.216	(29.922)
GASTOS			
Depreciaciones			
Remuneración del Comité de Vigilancia			
Comisión de administración		(94.074)	(16.709)
Honorarios por custodia y administración			
Gastos de transacción			
Otros gastos de operación	25	(8.334)	(689)
Total gastos de operación		(102.408)	(17.398)
Gastos por financiamiento			
Otros gastos financieros			
Total resultados por operaciones de financiamiento		305.808	(47.320)
Utilidad(pérdida)de la operación			
Costos financieros			
Utilidad(pérdida) antes de impuesto			
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior			
Resultado del ejercicio		305.808	(47.320)
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		305.808	(47.320)

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO 2019

Concepto	Aportes	2.019								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	4.348.976	0	0	0	89.282	89.282	0	(47.320)	0	4.390.938
Cambios contables (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ ó -)	4.348.976	0	0	0	89.282	89.282	0	(47.320)	0	4.390.938
Aportes (+)	4.593.237	0	0	0	0	0	0	0	0	4.593.237
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	305.808	0	305.808
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	(47.320)	47.320	0	0
Totales (+ ó -)	8.942.213	0	0	0	89.282	89.282	(47.320)	305.808	0	9.289.983

Concepto	Aportes	2.018								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios contables (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes (+)	4.348.976	0	0	0	0	0	0	0	0	4.348.976
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	(47.320)	0	(47.320)
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ ó -)	0	0	0	0	89.282	89.282	0	0	0	89.282
Totales (+ ó -)	4.348.976	0	0	0	89.282	89.282	0	(47.320)	0	4.390.938

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	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	(3.847.402)	(4.101.249)
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	10.619
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(10.565)	(11.833)
Otros gastos de operación pagados	(81.656)	-
Otros ingresos de operación percibidos	27.996	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(3.911.627)	(4.102.463)
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	173.568	-
Pago de préstamos	(175.263)	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	4.593.237	4.348.976
Reparto de patrimonio	-	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	4.591.542	4.348.976
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	679.915	246.513
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	246.513	-
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	926.428	246.513

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II (en adelante el “Fondo”), Run 9638-5, 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 Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 09 de agosto de 2018, las cuotas de la Serie Altos Montos del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDIIA. Las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDIIE. Las cuotas de la Serie Institucional del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDIII.

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 no superior al 20% total de la superficie vendible del proyecto, para ventas a terceros, ubicados en la Región Metropolitana de Chile. 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 40 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 una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas 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 II fue protocolizado con fecha 17 de julio 2018 en la notaría de don Rene Benavente Cash.

Con fecha 19 de julio de 2018, 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 29 de mayo de 2019 se realiza modificación al Reglamento Interno agregando en su capítulo IX lo siguiente:

Incorporar al Capítulo IX “Otra Información Relevante”, un número ONCE que disponga:

11. “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.

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.”

Con fecha 27 de julio de 2018 se realiza modificación al Reglamento Interno en su capítulo II, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. En el capítulo II, “*Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo*”, en el número UNO, “*Objeto del Fondo*” numeral 1.1, en el párrafo primero, se especifica que 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 no superior al 20% total de la superficie vendible del proyecto, para ventas a terceros, ubicados en la Región Metropolitana de Chile.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

2. En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número UNO, “Objeto del Fondo” numeral 1.1, en el párrafo tercero, se especifica sustituye la frase “auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva (...)”, por la frase “por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva (...)”.
3. En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número DOS, “Política de Inversiones” numeral 2.2, se efectúan los siguientes cambios:
 - a) En el literal (ii) se sustituye la frase “instituciones financieras” por la expresión “Bancos”.
 - b) En el literal (v) se especifica que la inversión es en cuotas de fondos de inversión rescatables.
4. En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número DOS, “Política de Inversiones” numeral 2.4, se especifica sustituye la frase “auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva (...)”, por la frase “por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva (...)”.
5. 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 efectúan los siguientes cambios:
 - a) Se sustituye la frase “instituciones financieras” por la expresión “Bancos”.
 - b) Se especifica que la inversión es en cuotas de fondos de inversión rescatables.
6. 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 3.4., en el párrafo segundo se incorpora la frase “y que las condiciones de dicha inversión sea a costos de mercado”.
7. En el capítulo III, “Política de Liquidez”, se disminuye el monto de un 1% a un 0,1%.
8. En el capítulo IV, “Política de Endeudamiento”, numeral 4.1., se incorpora la frase “o de financiamiento con Compañías de Seguros”.
9. En el capítulo VI, “Series, Remuneración, Comisiones y Gastos”, número UNO, “Series”, respecto de la Serie Institucional, se especifica que el valor cuota inicial es de UF 0,965.
10. En el capítulo VI, “Series, Remuneración, Comisiones y Gastos”, número TRES, “Gastos de Cargo del Fondo”, letra a) “Gastos Indeterminados”, se efectúan las siguientes modificaciones:
 - a) En el número 8, se elimina la frase “arriendo de salas y equipos para su celebración”.
 - b) En el número 15, se sustituye la frase “y estadías, tanto dentro como hacia y desde el extranjero” por la frase “dentro de Chile.”.
 - c) Se elimina el número 17 referido a gastos asociados a las comisiones pagadas a administradores de portfollio externos. Consecuentemente, se corrige la numeración.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

d) En el nuevo número 19, se incluye la frase final “*Dichos gastos serán asumidos por la serie de cuotas que incurre en los servicios de market maker.*”.

11. En el capítulo VI, “*Series, Remuneración, Comisiones y Gastos*”, número TRES, “*Gastos de Cargo del Fondo*”, letra d) “*Gastos por contratación de servicios de personas relacionadas*”, se incorpora la frase “*el cual deberá tener un precio menor que el resultante de comparar el servicio con 2 cotizaciones de servicios similares*”.

12. En el capítulo VIII, “*Gobiernos Corporativos*”, número DOS, “*Del Comité de Vigilancia*”, se elimina el antepenúltimo párrafo.

13. En el capítulo IX, “*Otra información relevante*”, número SIETE, “*Indemnizaciones*”, se elimina el último párrafo.

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 09 de agosto de 2018.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 6 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.

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”).

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

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, el Estado de resultados integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y de Flujos de Efectivo, por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y entre el 09 de agosto y el 31 de diciembre de 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 del periodo son las siguientes:

Moneda	31.12.2019	31.12.2018
Dólares Estadounidenses	748,74	695,69
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 artículo 80 de la Ley.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

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

2.4.11 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.

Dada la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo, los cuales están valorizados a su Valor razonable o bien a costo amortizado, la aplicación de esta nueva norma no tuvo impactos significativos, según lo siguiente:

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. La administración ha estimado que no existe necesidad de constituir provisión de riesgo de crédito de acuerdo a IFRS 9, ya que las contrapartes en un futuro cercano serán activos subyacentes en los cuales invertirá el Fondo.

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

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus estados Financieros.

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.

5.1 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 de las sociedades a que se refiere en el objetivo del fondo; y
- (ii) Bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero de las sociedades a que se refiere el objetivo del fondo.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

5.2 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 Bancos o garantizados por éstos;
- (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 para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace.
- (v) Cuotas de fondo de inversión rescatables fiscalizados de aquellos a que se refiere la Ley N° 20.712 cuyo objeto sea invertir indirectamente en proyectos de desarrollo inmobiliario.

5.3 Asimismo, el Fondo deberá cumplir con los siguientes:

- (i) Respecto de los valores e instrumentos señalados en los literales (i) y (ii) del número 5.1. precedente que sean emitidos por una misma sociedad, el Fondo no podrá invertir más del 20% del total de los aportes comprometidos por los Aportantes al Fondo, considerando para estos efectos tanto los que hayan sido pagados como aquellos que aún no lo han sido. En este sentido, el Fondo sólo podrá invertir hasta un 20% del total de los aportes comprometidos en acciones, bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda que sean emitidos por una misma sociedad de las señaladas en el objetivo del fondo.
- (ii) Respecto de los proveedores que presten servicios en los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo participe, se deja constancia que una misma constructora y/o una misma inmobiliaria podrán desarrollar simultáneamente distintos Proyectos Inmobiliarios, en la medida que la totalidad de los Proyectos Inmobiliarios que ejecute cada una de ellas, no sea superior al 50% del total de los aportes comprometidos por los Aportantes al Fondo, considerando para estos efectos tanto los que hayan sido pagados como aquellos que aún no lo han sido.

5.4. 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 una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero, 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.

5.5. 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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

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

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

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

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

5.10. 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 para el mercado financiero.

5.11. 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.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

El fondo debe cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

Tipo de instrumento	%Mínimo	%Máximo
Acciones y bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero de las sociedades a que se refiere el número 1.1. Precedente.	80	100
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.	0	20
Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de Bancos o garantizados por éstos.	0	20
Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	0	20
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 para el Mercado Financiero o aquella que la modifique o reemplace.	0	20
Cuotas de fondo de inversión rescatables fiscalizados de aquellos a que se refiere la Ley N° 20.712 cuyo objeto sea invertir indirectamente en proyectos de desarrollo inmobiliario.	0	20

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%

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

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.

Los límites de inversión a que se refiere el punto anterior no serán aplicables en las siguientes circunstancias:

- (a) Durante la liquidación del Fondo.
- (b) Durante los 24 meses anteriores al vencimiento de la duración del Fondo.
- (c) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (i) dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y (ii) disminuciones de capital, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago.
- (d) Durante los primeros tres meses contados desde el depósito del presente Reglamento Interno.
- (e) Durante los tres meses siguientes a un llamado de capital (capital call) que se efectúe a los aportantes del Fondo o a aumento de capital.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el 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 el punto anterior, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. 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 del Reglamento Interno.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en el punto anterior, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y que las condiciones de dicha inversión sea a costos de mercado. Para efectos de lo indicado precedentemente, 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 del reglamento interno.

Excesos de Inversión:

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

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

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	-	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	-	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	926.428	9,95%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,00%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	8.377.329	89,96%
Otros activos	Inversiones	Costo	8.158	0,09%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	821	0,01%
			9.312.736	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	-	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	-	0,00%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	246.513	5,60%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	4.149.990	94,29%
Otros activos	Inversiones en inmobiliaria	Costo	5.000	0,11%
			4.401.503	100%

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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 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 MS
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	926.428
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	\$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	8.377.329
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	8.158
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	821
			9.312.736

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	\$	11.470
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	11.283

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en MS
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	246.513
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.149.990
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	5.000
			4.401.503

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	\$	4.876
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	5.689

b) 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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 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%	8.377.329
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	821
			8.378.150

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	0%	11.470
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	11.283

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	4.149.990
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	-
			4.149.990

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	5.689

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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	926.428	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	-	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	8.377.329
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	8.158
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	821	-	-
	Total	-	927.249	-	8.385.487

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones Soc. Administradora	Cuentas por pagar	11.470	-	-
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	11.283	-	-

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	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	246.513	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	4.149.990
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	5.000
	Total	-	246.513	-	4.154.990

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	5.689	-	-

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.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018, 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 Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	03-07-2022	Sin Clasificación	104.293
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	23-08-2022	Sin Clasificación	75.520
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	17.841
	Pagaré Inm. La Florida SpA	Costo amortizado	13-09-2022	Sin Clasificación	531.719
	Pagaré Inm. Natalia Larraín SpA	Costo amortizado	15-10-2022	Sin Clasificación	921.206
	Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	15-10-2022	Sin Clasificación	326.538
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	296.822
	Pagaré Inm. Vicuña Mackenna Poniente Spa.	Costo amortizado	28-12-2023	Sin Clasificación	1.478.835
	Pagaré Inm. Vía Celeste Dos Spa	Costo amortizado	21-12-2022	Sin Clasificación	259.401
	Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	27-12-2023	Sin Clasificación	58.918
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	356.287
	Pagaré Inm. Las Vizcachas SpA	Costo amortizado	08-03-2023	Sin Clasificación	242.838
	Pagaré Inm. Natalia Larraín SpA	Costo amortizado	15-10-2022	Sin Clasificación	60.420
	Pagaré Inm. Las Vizcachas SpA	Costo amortizado	03-05-2023	Sin Clasificación	395.281
	Pagaré Inm. Las Vizcachas SpA	Costo amortizado	08-03-2023	Sin Clasificación	61.523
	Pagaré Inm. Juan De Dios Vial Spa	Costo amortizado	27-10-2023	Sin Clasificación	642.999
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	86.636
	Pagaré Inm. La Florida SpA	Costo amortizado	13-09-2022	Sin Clasificación	258.260
	Pagaré Inm. Capitán Orella Dos Spa	Costo amortizado	12-09-2023	Sin Clasificación	42.983
	Pagaré URBAN Investment SpA	Costo amortizado	04-10-2024	Sin Clasificación	28.587
	Pagaré Inm. Las Vizcachas SpA	Costo amortizado	03-05-2023	Sin Clasificación	85.640
	Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	27-12-2023	Sin Clasificación	638.525
	Pagaré Inm. La Florida	Costo amortizado	02-05-2022	Sin Clasificación	28.481
Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	27-12-2023	Sin Clasificación	295.265	
Pagaré Inm. Juan de Dios Vial SpA	Costo amortizado	27-10-2023	Sin Clasificación	128.111	
Pagaré Inm. Vicuña Mackenna Poniente SpA	Costo amortizado	28-12-2023	Sin Clasificación	954.400	
					8.377.329

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 Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	03-07-2022	Sin Clasificación	97.317	
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	23-08-2022	Sin Clasificación	70.743	
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	16.848	
	Pagaré Inm. La Florida SpA	Costo amortizado	13-09-2022	Sin Clasificación	502.111	
	Pagaré Inm. Natalia Larraín SpA	Costo amortizado	15-10-2022	Sin Clasificación	277.984	
	Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	15-10-2022	Sin Clasificación	862.781	
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	305.816	
	Pagaré Inm. Vicuña Mackenna Poniente Spa.	Costo amortizado	28-12-2023	Sin Clasificación	1.384.784	
	Pagaré Inm. Vía Celeste Dos Spa	Costo amortizado	21-12-2022	Sin Clasificación	242.871	
	Pagaré Inm. Rodrigo de Araya SpA	Costo amortizado	27-12-2023	Sin Clasificación	55.162	
	Pagaré Inm. Quinchamalí SpA	Costo amortizado	30-08-2022	Sin Clasificación	333.573	
						4.149.990

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 en Fondo presenta lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	926.428	-	-	926.428
	926.428	-	-	926.428

Al 31 de diciembre de 2018

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	246.513	-	-	246.513
	246.513	-	-	246.513

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
	MS	MS
Fondo Mutuo	926.428	246.513
Banco Security	-	-
Fynsa Cta Cte	-	-
Total	926.428	246.513

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

Instrumento	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	MS	MS	MS	%	MS	MS	MS	MS
Titulos de Deuda	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
Titulos de deuda de corto plazo registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Titulos 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
Titulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de deuda	8.377.329	0	8.377.329	89,97%	4.149.990	0	4.149.990	94,39%
Subtotal	8.377.329	0	8.377.329	89,97%	4.149.990	0	4.149.990	94,39%
Inversiones No Registradas	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
Otras Inversiones	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	8.377.329	0	8.377.329	89,97%	4.149.990	0	4.149.990	94,39%

NOTA 10 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo mantiene otros documentos de acuerdo a lo siguiente:

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Varios por venta de acciones de Inmobiliarias	821	-
Total	821	-

NOTA 12 – OTROS ACTIVOS

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

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Inv. en Inmobiliaria La Florida Spa	1.000	1.000
Inv. en Inmobiliaria Quinchamalí Spa	1.000	1.000
Inv. en Inmobiliaria Vicuña Mackenna Poniente Spa	500	1.000
Inv. en Inmobiliaria Natalia Larraín Spa	854	1.000
Inv. en Rodrigo de Araya Spa	804	1.000
Inv. en Inmobiliaria Las Vizcachas Spa	1.000	-
Inv. en Inmobiliaria Vía Celeste Dos Spa	1.000	-
Inv. en Inmobiliaria Juan de Dios Vial Spa	1.000	
Inv. en Inmobiliaria Capitán Orella Dos Spa	1.000	
Total	8.158	5.000

NOTA 13 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre del 2019, monto presentado corresponde a comisiones por pagar:

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Comisión de administración	11.470	4.876
Total	11.470	4.876

NOTA 14 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

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

Detalle	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Inversiones por Pagar	9.000	5.689
Servicios Varios	2.283	-
Total	11.283	5.689

NOTA 15 – CUOTAS EMITIDAS

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

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.484.250	1.010.881	326.470	326.470

Serie	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Institucional	434.250	310.881	99.453	99.453
Serie Ejecutiva	825.000	550.000	178.525	178.525
Serie Altos Montos	225.000	150.000	48.492	48.492
	1.484.250	1.010.881	326.470	326.470

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	48.879	48.879	48.879	48.879
Colocaciones del período	50.574	50.574	50.574	50.574
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	99.453	99.453	99.453	99.453

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	88.112	88.112	88.112	88.112
Colocaciones del período	90.413	90.413	90.413	90.413
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	178.525	178.525	178.525	178.525

Serie Altos Montos

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	24.015	24.015	24.015	24.015
Colocaciones del período	24.477	24.477	24.477	24.477
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	48.492	48.492	48.492	48.492

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
1.500.000	1.484.250	161.006	161.006

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Institucional	450.000	434.250	48.879	48.879
Serie Ejecutiva	825.000	825.000	88.112	88.112
Serie Altos Montos	225.000	225.000	24.015	24.015
	1.500.000	1.484.250	161.006	161.006

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	48.879	48.879	48.879	48.879
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	48.879	48.879	48.879	48.879

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	88.112	88.112	88.112	88.112
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	88.112	88.112	88.112	88.112

Serie Altos Montos

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	24.015	24.015	24.015	24.015
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	24.015	24.015	24.015	24.015

NOTA 16 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo no ha repartido beneficios.

NOTA 17 – RENTABILIDAD DEL FONDO
Serie Institucional

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	5,09	5,09	-
Real	2,32	2,32	-

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	3,84	3,84	-
Real	1,11	1,11	-

Serie Altos Montos

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,71	4,71	-
Real	1,96	1,96	-

NOTA 18 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 20 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo no presentó excesos de inversión.

NOTA 21 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre del 2019, 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 del 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
	MS			MS		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	8.377.329	90%	89,97%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	926.428	10%	9,95%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	9.303.757	100%	99,93%	-	-	-

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
	MS			MS		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.149.990	94%	94,29%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	246.513	6%	5,60%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	4.396.503	100%	99,89%	-	-	-

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
Serie Altos Montos	Hasta un 0,952% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las distintas Series, 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 distintas Series 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 8,00%, 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.

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.

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

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	-	-	-	-	-	-	-

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 Altos Montos

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 del 2019, 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 del 2019, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A	10.000	10.01.2019	10.01.2020
Póliza de Garantía	Cía. de Seguros de Crédito Continental S.A	Cía. 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 del 2019, los Otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Impuesto Timbre y Estampillas	277	-
Asesorías Legales	484	-
Gastos Varios	4.509	-
Auditoria Externa	2.252	689
Adimark Informe Oferta Inmobiliaria	812	-
Total	8.334	689
% Sobre el activo del fondo	0,0895%	0,02%

NOTA 26 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Año 2019

Serie Institucional

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	26.731,3696	26.731,3696	1.306.603	1
2	26.808,2190	26.808,2190	1.310.359	1
3	26.859,2437	26.859,2437	1.934.268	1
4	26.987,0004	26.987,0004	1.943.469	1
5	27.128,3178	27.128,3178	1.953.646	1
6	27.288,7991	27.288,7991	1.965.203	1
7	27.380,0062	27.380,0062	1.971.771	1
8	27.485,8883	27.485,8883	1.979.396	1
9	27.616,4773	27.616,4773	1.988.800	1
10	27.670,3623	27.670,3623	2.751.918	1
11	27.894,2093	27.894,2093	2.774.181	1
12	28.032,3045	28.032,3045	2.787.915	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	27.542,2687	27.542,2687	2.426.804	7
2	27.596,2229	27.596,2229	2.431.558	7
3	27.620,7891	27.620,7891	3.572.252	7
4	27.725,0109	27.725,0109	3.585.731	7
5	27.842,0107	27.842,0107	3.600.863	7
6	27.979,3057	27.979,3057	3.618.648	7
7	28.044,4613	28.044,4613	3.627.074	7
8	28.124,4728	28.124,4728	3.637.422	7
9	28.230,4697	28.230,4697	3.651.131	7
10	28.261,7553	28.261,7553	5.045.430	7
11	28.457,8486	28.457,8486	5.080.437	7
12	28.569,8153	28.569,8153	5.100.426	7

Serie Altos Montos

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	27.653,2325	27.653,2325	664.092	1
2	27.725,1337	27.725,1337	665.819	1
3	27.769,4769	27.769,4769	977.458	1
4	27.893,3721	27.893,3721	981.819	1
5	28.030,9297	28.030,9297	986.661	1
6	28.188,4728	28.188,4728	992.206	1
7	28.274,1125	28.274,1125	995.220	1
8	28.374,8473	28.374,8473	998.766	1
9	28.501,2955	28.501,2955	1.003.217	1
10	28.550,6301	28.550,6301	1.384.477	1
11	28.770,9280	28.770,9280	1.395.160	1
12	28.904,5925	28.904,5925	1.401.642	1

Año 2018

Serie Institucional

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
8	26.289,44	26.289,44	630.944	1
9	26.344,46	26.344,46	632.267	1
10	26.475,69	26.475,69	635.417	1
11	26.584,54	26.584,54	1.299.426	1
12	26.675,36	26.675,36	1.303.865	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
8	27.222,53	27.222,53	1.197.787	1
9	27.252,80	27.252,80	1.199.123	1
10	27.360,86	27.360,86	1.203.878	1
11	27.446,46	27.360,86	2.418.363	1
12	27.512,38	27.512,38	2.424.171	1

Serie Altos Montos

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
8	27.236,82	27.236,82	326.841	1
9	27.285,81	27.285,81	327.430	1
10	27.413,41	27.413,41	328.961	1
11	27.518,03	27.413,41	660.856	1
12	27.603,66	27.413,41	662.902	1

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II

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

Al 30 de diciembre del 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 Vicuña Mackenna P.	76.908.782-6	CHILE	DIRECTA	50%	SI	NO	8.246.390	185	8.246.575	4.099.329	4.448.734	8.548.063	(301.488)	5.348	(254.278)	(248.930)
Inmobiliaria Natalia Larrain Spa	76.908.777-K	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	111.952	961.897	1.073.849	557.848	539.327	1.097.175	(23.326)	0	(3.612)	(3.612)
Inmobiliaria La Florida Spa	76.882.497-5	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	302.812	3.810.858	4.113.670	980.945	3.169.991	4.150.936	(37.266)	63.415	(83.096)	(19.681)
Inmobiliaria Quinchamalí Spa	76.882.505-K	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	58.217	1.117.978	1.176.195	5.513	1.226.786	1.232.299	(56.104)	30.977	(54.631)	(23.654)
Inmobiliaria Rodrigo de Araya Spa	76.876.727-0	CHILE	DIRECTA	80,37%	SI	NO	801.712	5.675.633	6.477.345	2.197	6.562.283	6.564.480	(87.135)	8.972	(56.989)	(48.017)
Inmobiliaria Las Vizcachas Spa	76.908.778-8	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	41.375	1.414.826	1.456.201	10.844	1.472.258	1.483.102	(26.901)	30.750	(57.982)	(27.232)
Inmobiliaria Vía Celeste Dos Spa	76.927.677-7	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	240.190	3.832	244.022	198	249.366	249.564	(5.542)	3.937	(8.172)	(4.235)
Inmobiliaria Capitán Orella Dos Spa	77038431-1	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	24.583	25.700	50.283	10.928	42.977	53.905	(3.622)	4	(4.626)	(4.622)
Inmobiliaria Juan de Dios Vial Spa	77009348-1	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	122.870	2.541.905	2.664.775	1.430	2.666.962	2.668.392	(3.617)	156	(4.773)	(4.617)
Total							9.950.101	15.552.814	25.502.915	5.669.232	20.378.684	26.047.916	(545.001)	143.559	(528.159)	(384.600)

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 Vicuña Mackenna P.	76.908.782-6	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	153.748	4.781.126	4.934.874	84.167	4.903.265	4.987.432	(52.558)	0	(53.567)	(53.567)	
Inmobiliaria Natalia Larrain Spa	76.908.777-K	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	123.038	682.540	805.578	2.376	822.916	825.292	(19.714)	0	(20.723)	(20.723)	
Inmobiliaria La Florida Spa	76.882.497-5	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	137.445	1.086.003	1.223.448	93	1.240.461	1.240.554	(17.106)	-	(18.119)	(18.119)	
Inmobiliaria Quinchamalí Spa	76.882.505-K	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	58.284	1.025.439	1.083.723	133	1.115.156	1.115.289	(31.566)	3.617	(36.196)	(32.579)	
Inmobiliaria Rodrigo de Araya Spa	76.876.727-0	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	571.260	4.228.145	4.799.405	5.363	4.805.046	4.810.409	(11.004)	0	(12.004)	(12.004)	
Total								1.043.775	11.803.253	12.847.028	92.132	12.886.844	12.978.976	(131.948)	3.617	(140.609)	(136.992)

NOTA 28 – SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 29 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre del 2019, el Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario II 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 desde – hasta
Póliza en garantía N° 219118067	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 II 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

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	17.535	10.618
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	17.535	10.618
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	390.681	48.741
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	390.681	48.741
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	(102.408)	(106.679)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(89.881)	(16.709)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4.193)	-
Otros gastos	(8.334)	(89.970)
Diferencias de cambio	-	0
Resultado neto del ejercicio	305.808	(47.320)

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(84.873)	(96.061)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	17.535	10.618
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(102.408)	(106.679)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(96.061)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(96.061)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(96.061)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
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	(180.934)	(96.061)