

# **FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Estados Financieros por los ejercicios terminados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**ÍNDICE**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL .....	9
NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	9
NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES.....	20
NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO .....	20
NOTA 5 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO.....	21
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	23
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	24
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES .....	24
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	24
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	25
NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	27
NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES .....	27
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	27
NOTA 14 - PRÉSTAMOS.....	27
NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS .....	27
NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR.....	27
NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS.....	28
NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS.....	28
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES.....	28
NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	28
NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE .....	28
NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS .....	29
NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES.....	30

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**  
ESTADOS FINANCIEROS  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

---

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO .....	30
NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	30
NOTA 26 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN .....	30
NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN .....	31
NOTA 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	31
NOTA 29 - OTRAS GARANTIAS.....	31
NOTA 30 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	31
NOTA 31 - PARTES RELACIONADAS.....	31
NOTA 32 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO.....	32
NOTA 33 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	32
NOTA 34 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN .....	32
NOTA 35 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA .....	34
NOTA 36 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS .....	34
NOTA 37 - SANCIONES.....	36
NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES.....	36
NOTA 39 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO .....	36

**ANEXOS**

- A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES
- B. ESTADOS DE RESULTADOS DEVENGADOS Y REALIZADOS
- C. ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

---

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota Nº</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
		<b>M€</b>	<b>M€</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	49	98
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		200	-
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>249</b>	<b>98</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inversiones valorizadas por el método de participación		2.969	1.820
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.218</b>	<b>1.820</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.218</b>	<b>1.918</b>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 39 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>Nota Nº</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
		<b>M€</b>	<b>M€</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	6	2
Remuneración Sociedad Administradora	31	14	2
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>20</b>	<b>4</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros pasivos financieros	15	-	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>20</b>	<b>4</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		3.360	1.920
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(6)	-
Dividendos		-	-
Resultado del ejercicio		(156)	(6)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.198</b>	<b>1.914</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.218</b>	<b>1.918</b>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 39 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

---

**ESTADO DE RESULTADOS**

	Nota	<u>01/01/2017</u>	<u>01/01/2016</u>
	N °	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
		M\$	M\$
<b>INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>			
Intereses y reajustes		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación		(107)	-
Otros		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>		<b>(107)</b>	<b>-</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Comisión de administración	31	(29)	(2)
Otros gastos de operación	34	(20)	(4)
		<u>(49)</u>	<u>(6)</u>
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>(49)</b>	<b>(6)</b>
<b>UTILIDAD DE LA OPERACIÓN</b>		<b>(156)</b>	<b>(6)</b>
Costos financieros		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(156)</b>	<b>(6)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Ajustes por conversión		(0)	(0)
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>(156)</b>	<b>(6)</b>

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

**A) Al 31 de diciembre de 2017**

	<u>Aportes</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
	<u>M€</u>	<u>reservas</u>	<u>acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>provisorios</u>	<u>M€</u>
	M€	M€	M€	M€	M€	M€
<b>Saldo Inicial al 1 de enero de 2017</b>	<b>1920</b>	-	<b>(6)</b>	-	-	<b>1.914</b>
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>1.920</b>	-	<b>(6)</b>	-	-	<b>1.914</b>
Aportes del ejercicio	1.440	-	-	-	-	1.440
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	(156)	-	(156)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>3.360</b>	-	<b>(6)</b>	<b>(156)</b>	-	<b>3.198</b>

**B) Al 31 de diciembre de 2016**

	<u>Aportes</u>	<u>Otras</u>	<u>Resultados</u>	<u>Resultado</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Total</u>
	<u>M€</u>	<u>reservas</u>	<u>acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>provisorios</u>	<u>M€</u>
	M€	M€	M€	M€	M€	M€
<b>Saldo Inicial al 1 de enero de 2016</b>	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-
Aportes del ejercicio	1.920	-	-	-	-	1.920
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	(6)	-	(6)
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.920</b>	-	-	<b>(6)</b>	-	<b>1.914</b>

Las Notas adjuntas N<sup>o</sup>s 1 a la 39 forman parte integral de estos Estados Financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	Nota Nº	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
		M€	M€
<b>Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación</b>			
Compra de activos financieros		(1.457)	(1.820)
Otros gastos de la operación pagados		(32)	(2)
Cuentas y documentos por cobrar		-	-
<b>Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación</b>		<b>(1.489)</b>	<b>(1.822)</b>
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Inversión</b>			
Compras de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		-	-
<b>Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento</b>			
Aportes		1.440	1.920
Devoluciones de Capital		-	-
Dividendos Provisorios		-	-
<b>Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento</b>		<b>(49)</b>	<b>1.920</b>
<b>Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>		<b>(49)</b>	<b>98</b>
<b>Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>		<b>98</b>	<b>-</b>
<b>Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	21	<b>49</b>	<b>98</b>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 39 forman parte integral de estos Estados Financieros.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### **NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL**

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 22 comuna de Las Condes, Chile. Con fecha 29 de septiembre de 2016 fue depositado el reglamento interno del fondo en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de diciembre, se depositó texto refundido que contiene 17 modificaciones que se introdujeron al reglamento.

El objeto del Fondo es principalmente la inversión en todo tipo de proyectos inmobiliarios destinados principalmente a vivienda en España. Para lo anterior, el Fondo podrá participar en sociedades y otro tipo de entidades que se dediquen a comprar y/o financiar prioritariamente propiedades y/o proyectos que estén orientados a la venta de unidades habitacionales. De esta forma, la intención del Fondo es obtener rentabilidad principalmente a través del negocio de desarrollo inmobiliario.

El fondo es administrado por la sociedad Toesca S.A. Administradora General de Fondos, antes denominada Aetna Administradora de Fondos de Inversión S.A., cuya existencia fue autorizada por resolución exenta N° 111 de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “Comisión”), de fecha 22 de septiembre de 1990.

El Fondo inició sus operaciones con fecha 5 de octubre de 2016, fecha en que se realiza la primera colocación de cuotas.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N° 20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de Inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

La duración del Fondo es de cinco años contados desde el depósito de este reglamento interno ante la Comisión. El plazo podrá prorrogarse en los términos que acuerden los Partícipes reunidos en asamblea extraordinaria, mediante acuerdo adoptado con el voto de a lo menos dos tercios de las cuotas presentes en la asamblea. Dicha asamblea deberá celebrarse con al menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo del Fondo, y la decisión en ella adoptada será comunicada a los Partícipes a través del sitio web de la Administradora.

Los presentes Estados Financieros originalmente fueron aprobados y autorizados para su emisión por el directorio de la Sociedad Administradora el día 28 de febrero de 2017.

### **NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

De acuerdo al Oficio Circular N°544, de fecha 2 de octubre de 2009, emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, las normas aplicables a los fondos de inversión son las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Sin perjuicio de lo anterior, dicha Comisión instruirá respecto a aclaraciones, vigencia y restricciones en la aplicación de NIIF y dispondrá, de manera expresa, la entrada de vigencia de las nuevas normas. Adicionalmente, la Comisión para el Mercado Financiero emitió la Circular N°1.998 de fecha 31 de diciembre de 2010, en donde imparte instrucciones sobre presentación de información financiera bajo IFRS, para fondos de inversión y derogó Circular N°1.756 del 4 de julio de 2005.

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros, se exponen a continuación.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las instrucciones impartidas por en el Oficio Circular N°592 de abril de 2010 y complementarios Oficio Circular N°657 de enero 2011 ambos de la CMF.

Lo que señala lo siguiente:

- a) Todas las entidades del ámbito de aplicación deberán acogerse a los criterios de clasificación y valorización establecidos en la IFRS 9, su aplicación anticipada será obligatoria.
- b) Los fondos de inversión y de capital extranjero de riesgo que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean control directo, indirecto o cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridos por la NIC 27. En este sentido a los fondos de inversión, solo se les requerirá la presentación de estados financieros individuales o separados preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades, mediante el método de la participación.

Los Estados Financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La preparación de estos 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. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, se presentan en la Nota 6.

Adicional a lo manifestado anteriormente, tal como lo establece la NIC 28 en su párrafo 11, la valorización inicial de las inversiones valorizadas bajo el método de la participación se efectuó como un activo financiero a costo. Producto del estado de reciente creación de las dos sociedades en que el Fondo mantiene inversiones, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se cuenta con información financiera de ellas en los términos requeridos para realizar el reconocimiento de la porción que corresponde en el resultado del ejercicio obtenido por la entidad participada. Por lo tanto, ante esta imposibilidad de reconocimiento de variación, las inversiones se mantuvieron valorizadas al costo.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

### 2.2. Nuevos pronunciables contables

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros el IASB había emitido los siguientes pronunciamientos obligatoriamente a contar de los ejercicios circulares que en cada caso se indican:

#### a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 12, <i>Revelaciones de intereses en otras entidades</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
IAS 7, <i>Estados de flujos de efectivo</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (enmiendas a NIIF 11)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Agricultura: Plantas productivas (enmiendas a la NIC 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Método de la participación en los estados financieros separados (enmiendas a la NIC 27)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
<i>Entidades de Inversión</i> : Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016
Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014 mejoras a cuatro NIIF	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016

La aplicación de estas enmiendas no han tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

### b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
Venta o Aportación de activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Aclaración a la NIIF 15 “ <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> ”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 12 y NIC 28)	Las enmiendas a NIIF 1 y NIC 28 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. La enmienda a la NIIF 12 para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

### 2.3. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno cubren lo siguiente:

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

### 2.4. Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en euros. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en España, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros o en fondos de inversión chilenos, en los términos establecidos en la Ley N°20.712 y ofrecer a los inversionistas del mercado local una alta rentabilidad comparada con otros productos disponibles en el mercado local. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en euros. La Administración considera el Euro como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Toda la información presentada en Euros ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M€).

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo.

Los saldos de los activos y pasivos en pesos chilenos han sido convertidos a euros de acuerdo a la siguiente paridad vigente al cierre de cada ejercicio:

Detalle	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Euro	739,15	705,60

### 2.5 Activos y Pasivos Financieros

#### 2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. Al cierre de los presentes estados financieros no existen este tipo de instrumentos en la cartera de inversiones del fondo.

##### 2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente a un precio de cotización o precio de mercado.

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

En el caso en que no se puede determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el estado de resultados.

### **2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado**

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

Estas inversiones se registran a su valor de costo amortizado más intereses y reajustes devengados, menos las provisiones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación.

La Administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en Nota 2.8.

### **2.5.1.3 Pasivos financieros**

En el caso de los pasivos financieros, la parte imputada a las cuentas de resultado se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

## **2.5.2 Reconocimiento, baja y medición**

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros.

Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

cambios en el valor razonable de la categoría “activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados” en el periodo en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estados de resultados integrales dentro de “ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efectos en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

El método de interés de efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un periodo más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costo de transacción y todas las otras primas o descuentos

### 2.5.3 Estimación de valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compras y ventas diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valorización. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valorización empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que no son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valorización comúnmente utilizadas por participantes de mercados, que aprovechan al máximo, los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### 2.6 Inversiones en Asociadas

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el Estado de Resultados Integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

Para valorización de las inversiones el Fondo debe cumplir con las disposiciones del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de 2011, en el cual se establece lo siguiente:

#### 2.6.1 Inversión en Asociadas

**2.6.1.1** Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control pero sí influencia significativa, deberán valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 y NIIF 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28.

La sociedad administradora o el representante legal, debería obtener los Estados Financieros trimestrales y anuales de las asociadas en las que invierten los fondos en forma oportuna. Dichos estados financieros, serán utilizados como base para la valorización de las inversiones de los fondos, mediante la aplicación directa del método de la participación en caso de estar preparados bajo NIIF, o bien sobre un patrimonio ajustado a NIIF determinado por la sociedad administradora a objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método.

**2.6.1.2** Las inversiones en asociadas que sean valorizadas de acuerdo a NIC 39 y NIIF 9, en la determinación del valor razonable de aquellas sociedades o entidades no registradas o que no cuentan con información estadística pública y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

para determinar dicho valor, este Servicio ha estimado pertinente requerir además a las sociedades administradoras o al representante legal, según corresponda el cumplimiento de los requisitos que se detallan a continuación:

- Para la presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios y Anuales del Fondo, la sociedad administradora o el representante legal, deberá determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valorización establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.
- Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del Fondo, quienes deberán firmar sus informes ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

### 2.6.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa

Las inversiones sobre las cuales los fondos no posean el control, ni influencia significativa, deberían ser valorizadas siguiendo las instrucciones contenidas en la NIC 39 y NIIF 9, esto es, a su valor razonable.

No obstante lo anterior, en caso que la inversión corresponda a una sociedad o entidad no registrada o que no cuenta con información estadística pública para determinar el valor razonable y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para ello, el Fondo anualmente debería contar además con a lo menos, una valorización independiente que determine un valor razonable según NIIF para dicha inversión.

Para efectos de lo anterior, la valorización independiente deberá ser realizada por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del fondo, quienes deberán firmar su informe ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en él contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberían ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

Los antecedentes de respaldo de la valorización realizada por el Fondo, así como la valorización independiente efectuada por consultores o auditores independientes, deberán quedar a disposición de la Comisión en cada oportunidad en que ésta lo solicite.

### 2.7 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.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### **2.8 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

#### **2.8.1 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios**

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

#### **2.9 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado**

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

#### **2.10 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

1. Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
2. Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
3. Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
4. Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### 2.11 Aportes

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. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, las cuales corresponden a:

*“J.3 Disminuciones de capital.*

*El Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una asamblea de Partícipes, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Partícipes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:*

*(a) Las disminuciones de capital señaladas en este párrafo J.3 se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo. Previo a disminuir el capital, la Administradora deberá determinar que existen fondos suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con sus obligaciones.*

*(b) Las disminuciones de capital serán informadas a los Partícipes en la forma indicada en el párrafo (a) de la sección I de este reglamento, con indicación de los Partícipes con derecho a recibirla, de su monto, fecha y lugar o forma de pago, todo ello al menos cinco días hábiles antes de la fecha de pago.*

*(c) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente párrafo.*

*(d) Para efectuar una disminución de capital mediante la reducción del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor del día hábil bursátil inmediatamente anterior a la fecha de pago, el cual será calculado dividiendo el valor contable del patrimonio del Fondo por el número de cuotas suscritas y pagadas, en ambos casos a la fecha de determinación. Para estos efectos, la disminución y el pago respectivo deberán llevarse a cabo dentro del plazo máximo de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que la Administradora haya comunicado su decisión de efectuar una disminución de capital mediante la reducción del número de cuotas, de conformidad con lo establecido en el párrafo (b) anterior.*

*(e) El pago de las disminuciones de capital se efectuará en euros, en efectivo o cheque.*

*(f) Si la disminución comprendiere el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, la Administradora deberá previamente convocar a una asamblea extraordinaria de partícipes para que esta última acuerde la liquidación del fondo, designe un liquidador, fije sus atribuciones, deberes y remuneración. En este caso, el plazo y forma de liquidación del Fondo y de pago de la disminución de capital serán acordados también por dicha asamblea.”*

### 2.12 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

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

### 2.13 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre los ingresos, las utilidades o ganancias de capital generados por el Fondo, ni otros impuestos pagaderos por el Fondo.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### **2.14 Información financiera por segmentos**

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para las cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para saber cómo asignar recursos y para evaluar desempeño.

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones, no considera segmentación de ningún tipo, ya que toda la línea de negocios del Fondo corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados.

### **2.15 Intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero.

### **2.16 Honorarios, comisiones y otros gastos**

Los honorarios, comisiones y otros gastos están reconocidos en resultados sobre base devengada.

### **2.17 Dividendos por pagar**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Para estos efectos, se entiende por “beneficios netos” la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados durante el mismo periodo.

## **NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES**

No existen cambios contables.

## **NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO**

El fondo invertirá sus recursos fundamentalmente en activos cuya rentabilidad dependa, directa o indirectamente, del giro de desarrollo inmobiliario, esto es, de la actividad consistente en la compra de terrenos para posterior desarrollo de proyectos en los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, el fondo no podrá invertir directamente en bienes raíces ni desarrollar directamente actividades industriales, comerciales o inmobiliarias. Pasado el primer año de existencia del Fondo, al menos el 80% de los recursos del Fondo deberán encontrarse en este sector económico.

Las inversiones del Fondo, directas e indirectas, se orientarán principalmente al mercado español, donde deberá invertir al menos el 70% de su activo. En consecuencia, sus inversiones estarán denominadas principalmente en euros, sin perjuicio de que pueda haber también inversiones denominadas en otras monedas. El Fondo no invertirá en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora. El Fondo no invertirá en cuotas de fondos administrados por Toesca S.A. Administradora General de Fondos o por personas relacionadas a esta.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

Esta política de inversiones no incluye limitación alguna para invertir en sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos establecido en el artículo 50 bis de la ley N° 18.046 u otros mecanismos similares.

Para desarrollar sus inversiones, el Fondo podrá participar en sociedades chilenas, sujeto a que los estatutos de las mismas establezcan la obligación de que sus estados financieros sean auditados por una empresa de auditoría externa de aquellas reguladas en el Título XXVIII de la ley N° 18.045. Podrá, asimismo, invertir en sociedades extranjeras, sujeto a que sus estados financieros sean auditados por una empresa calificada para estos efectos en la jurisdicción respectiva. No se requerirá que los instrumentos tengan clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos.

### **NOTA 5 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO**

#### **5.1. Gestión de riesgo financiero.**

En el desarrollo de sus actividades, el Fondo está expuesto a riesgos de diversa naturaleza que podrán afectar la consecución de objetivos de preservación de capital de los partícipes de éste.

Concretamente, la operación con activos inmobiliarios conlleva la implementación de políticas y procedimientos de gestión de riesgos de naturaleza inherente a las operaciones de inversión. El Fondo identifica como riesgos principales:

- Riesgo de mercado (riesgo de precio, riesgo de tasa de interés y riesgo cambiario).
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.

El objeto principal del Fondo será invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario.

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno, es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas y otras entidades.

Los aportes del Fondo están expresados en cuotas de participación del Fondo, nominativa, unitaria, de igual valor y característica, cuyas condiciones de colocación, precio mínimo y plazo de colocación los determinará el Directorio de la Administradora.

El responsable de la gestión de riesgos continuamente revisa el cumplimiento de las políticas de inversión de acuerdo al Reglamento Interno del Fondo respecto de la cartera de inversión en diversos tipos de instrumentos financieros, para de esta forma asegurar que la cartera de inversión cumple con las restricciones de inversión aplicables. Para estos efectos, existe la independencia necesaria para la realización de esta actividad, con reporte directo al Gerente General, quien a su vez, le reporta al Directorio de la Sociedad Administradora.

El Fondo podrá contraer deuda de todo tipo, para la persecución de su objetivo, pudiendo gravar sin limitación sus activos para asegurar el cumplimiento de sus propias obligaciones y las obligaciones de las sociedades en que posea más del 50% de su capital, previo acuerdo de la Asamblea de Partícipes.

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

Los pasivos se contratarán principalmente con bancos, instituciones financieras e inversionistas institucionales. También podrá endeudarse el Fondo con entidades relacionadas a la Administradora, sujeto a los requisitos legales aplicables.

Los créditos que contraiga el Fondo podrán ser de corto, mediano o largo plazo, según lo requiera el cumplimiento del objetivo del Fondo a juicio de la Administradora.

El objetivo de los préstamos será el financiamiento de inversiones inmobiliarias y demás actividades del Fondo. Asimismo, podrán contraerse deudas para el pago de cuotas en caso de ejercicio de derecho a retiro y para otros gastos en la medida en que resultare necesario.

En ningún momento la suma de los pasivos exigibles del Fondo podrá exceder de 0,5 veces su patrimonio, sea que se trate de pasivos de corto, mediano o largo plazo. Este límite es aplicable tanto a cada una de dichas categorías de pasivo como a la suma total de los pasivos del Fondo.

### **5.1.1. Riesgos de mercado.**

#### **(a) Riesgo Precio.**

El Fondo, al estar ligado al negocio de desarrollo inmobiliario, está expuesto a riesgos propios de este segmento inmobiliario y que pueden afectar el precio y la velocidad de las ventas. Estos riesgos son monitoreados y minimizados por el portfolio manager en función de lo establecido en la política de inversión del fondo.

#### **(b) Riesgo de tipo de interés.**

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. Al cierre del 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan al riesgo de tipo de interés el cual se podrá materializar a través de un alza de los tipos de interés de mercado que implique que los instrumentos mantenidos en cartera no se puedan enajenar a la tasa de compra con la que fue adquirido inicialmente, o alternativamente, a la última tasa de interés a la que uno o más instrumentos fueran valorizados.

### **5.1.2. Riesgo de crédito.**

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

### **5.1.3. Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El riesgo de liquidez también se refiere a la incertidumbre asociada al valor al cual es liquidado un instrumento en relación a un valor y plazo previamente estimado. Además, sus cuotas no poseen mercado secundario para eventualidades de requerir liquidez.

## FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### 5.2. Gestión de Riesgo de Capital.

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto.

El fondo no tiene requerimientos externos de capital, con excepción de lo requerido en el artículo N° 5 de la Ley Única de Fondos (Ley 20.712), que establece que un fondo debe contar con un patrimonio no menor al equivalente a UF 10.000 transcurrido un año del depósito del reglamento interno del fondo. A la fecha de emisión de los estados financieros y durante todo el período informado, el fondo ha cumplido con el requerimiento descrito, siendo este monitoreado permanentemente.

### 5.3. Estimación del valor razonable.

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

## NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

### 6.1. Fuentes Claves de Incertidumbre de Estimación

La preparación de los Estados Financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. En

## **FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

particular, la información sobre las áreas significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los Estados financieros descritos en las políticas de:

- Inversiones valorizadas por el método de la participación (ver nota 10).
- Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones (ver nota 12).
- Activos financieros a valor razonable.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los Estados financieros futuros.

### **6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**

#### **Moneda funcional**

La administración considera el euro como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El euro es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en euros.

#### **NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Fondo no posee este tipo de instrumentos en su cartera de inversiones.

#### **NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.

#### **NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee Activos Financieros a costo amortizado.

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

### NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

#### 1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

##### a) Al 31 de diciembre de 2017

Código Identificación Fiscal	Sociedad			Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
						Capital	Derecho a Votos											
93.512.929	Sociedad Inmobiliario S.L.	Vialis del	Desarrollo Golf	Euro	España	33,33%	33,33%	1.394	22	1.416	454	-	454	962	22	(143)	(121)	362
93.512.325	Sociedad Development S.L.	Cortijo del	Desarrollo Golf	Euro	España	25%	25%	6.408	47	6.455	85	-	85	6.369	47	(311)	(264)	1.658
	Urban Inmobiliario, S.L.	Living del	Desarrollo Golf	Euro	España	16,44%	16,44%	2.998	100	3.098	55	0	55	3.043	81	(543)	(461)	500
	Costanera S.L.	Desarrollo del	Inmobiliario Golf	Euro	España	33,33%	33,33%	83	1.618	1.701	33	0	33	1.668	1.448	(2.893)	(1.445)	556
<b>Totales</b>																		<b>3.076</b>

##### b) Al 31 de diciembre de 2016

Código Identificación Fiscal	Sociedad			Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
						Capital	Derecho a Votos											
93.512.929	Sociedad Inmobiliario S.L.	Vialis del	Desarrollo Golf	Euro	España	33,33%	33,33%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362
93.512.325	Sociedad Development S.L.	Cortijo del	Desarrollo Golf	Euro	España	25%	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.458
<b>Totales</b>																		<b>1.820</b>

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

2) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2017

Código	Identificación Fiscal	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Saldo de cierre
93.512.929	Sociedad Vialis Inmobiliario	Desarrollo	362	(41)	-	-	-	-	321
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development		1.458	(66)	-	-	200	-	1.592
93.570.602	Urban Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	475	-	-	-	25	-	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.		556	-	-	-	-	-	556
<b>Total</b>			<b>2.851</b>	<b>(107)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>225</b>	<b>-</b>	<b>2.969</b>

b) Al 31 de diciembre de 2016

Código	Identificación Fiscal	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Saldo de cierre
93.512.929	Sociedad Vialis Inmobiliario	Desarrollo	362	-	-	-	-	-	362
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development		1.458	-	-	-	-	-	1.458

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación.

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

### NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES

#### a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2017, se presenta como Cuenta por cobrar aporte entregado a la Sociedad Vialis Desarrollo Inmobiliario con fecha 27 de diciembre de 2017 por M€ 200, el cual a la fecha de cierre de los estados financieros de dicha compañía no figuraba escriturado como capital y si como obligación financiera. Una vez que se suscriba definitivamente se reclasificará como inversión en la sociedad.

#### b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

Pasivos corrientes	31/12/2017	31/12/2016
	M€	M€
Cuentas por pagar DCV (Registro de Accionistas)	1	1
Remuneración sociedad administradora	7	2
Auditorías	6	1
Tasaciones independientes	6	-
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

### NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

### NOTA 14 - PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee préstamos.

### NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

### NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Fondo no posee otras cuentas por cobrar y pagar.

## **FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### **NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee ingresos anticipados.

### **NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

### **NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee intereses y reajustes.

### **NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

### **NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	M€	M€
Efectivo en banco	49	98
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>98</b>

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del efectivo y efectivo equivalente, son los mismos que se presentan en el estado de flujo de efectivo.

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

### NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

EL valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2017 tienen un valor cuota de € 0,9570, a continuación, se presentan los principales movimientos de cuota.

a) Al 31 de diciembre de 2017:

<b>Emisión Vigente</b>	<b>Emitidas</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>
5 de octubre de 2016	410.000	-	410.000	410.000
29 de noviembre de 2016	1.510.000	-	1.510.000	1.510.000
28 de agosto de 2017	610.000	-	610.000	610.000
12 de septiembre de 2017	225.000	-	225.000	225.000
22 de septiembre de 2017	225.000	-	225.000	225.000
25 de septiembre de 2017	130.000	-	130.000	130.000
17 de noviembre de 2017	50.000	-	50.000	50.000
5 de diciembre de 2017	120.000	-	120.000	120.000
27 de diciembre de 2017	80.000	-	80.000	80.000
<b>Total</b>	<b>3.360.000</b>	<b>-</b>	<b>3.360.000</b>	<b>3.360.000</b>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo al inicio	-	1.920.000	1.920.000	1.920.000
Emisiones del ejercicio	-	1.240.000	1.240.000	1.240.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre</b>	<b>-</b>	<b>3.360.000</b>	<b>3.360.000</b>	<b>3.360.000</b>

b) Al 31 de diciembre de 2016 :

<b>Emisión Vigente</b>	<b>Emitidas</b>	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>
5 de octubre de 2016	410.000	-	410.000	410.000
29 de noviembre de 2016	1.510.000	-	1.510.000	1.510.000
<b>Total</b>	<b>1.920.000</b>	<b>-</b>	<b>1.920.000</b>	<b>1.920.000</b>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	<b>Comprometidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo al inicio	-	-	-	-
Emisiones del ejercicio	-	1.920.000	1.920.000	1.920.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al cierre</b>	<b>-</b>	<b>1.920.000</b>	<b>1.920.000</b>	<b>1.920.000</b>

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Para estos efectos, se entiende por “beneficios netos” la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados durante el mismo periodo.

El reparto de beneficios deberá efectuarse en euros, en efectivo o mediante cheque nominativo girado a cada Partícipe, o mediante transferencia bancaria a la cuenta que el Partícipe comunique oportunamente a la Administradora, dentro de los 180 días siguientes a la celebración de la asamblea ordinaria de Partícipes que apruebe los estados financieros anuales, salvo que la misma acuerde por unanimidad pagarlos en otra fecha. Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Partícipes dentro del plazo antes indicado, devengarán intereses corrientes para operaciones en moneda extranjera por el mismo periodo. El fondo podrá distribuir dividendos provisorios con cargo al resultado del ejercicio. Si así lo hiciere, en caso que estos excedan el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, dichos excesos deberán imputarse a beneficios netos percibidos en ejercicios anteriores, o en defecto de los mismos, a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos.

El pago de dividendos será informado en la página web de la Administradora. Los beneficios no podrán ser reinvertidos en cuotas del Fondo. No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios netos se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad con las normas que dicte la Comisión. Por otra parte, si hubiere pérdidas en un ejercicio, ellas serán absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas.

### NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2017 para el ejercicio actual, considerando el cierre al 31 de diciembre de 2016. Para el períodos móvil de 24 meses no aplica su cálculo, debido a que el fondo inició sus operaciones con fecha 5 de octubre de 2016.

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(4,53%)	(4,53%)	No aplica
Real	(6,24%)	(6,24%)	No aplica

### NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, en conformidad a lo indicado en la circular N ° 1.258 de la CMF.

### NOTA 26 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

## **FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

---

### **NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Durante el periodo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

### **NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

### **NOTA 29 – OTRAS GARANTIAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no posee garantías.

### **NOTA 30 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)**

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la CMF N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente custodia de valores de su cartera de inversiones.

### **NOTA 31 – 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 de Administración Fija anual:**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste una remuneración de administración de 0,1% mensual (IVA incluido), que se calculará sobre el valor total de los aportes suscritos y pagados, expresados en euros, menos las disminuciones de capital realizadas a la fecha de cálculo. Esta remuneración fija se devengará en forma mensual y será pagadera al quinto día hábil del mes siguiente a aquel en que se hubiere devengado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de comisión fija por pagar a la Sociedad Administradora es de M€ 7 y M€\$ 2 respectivamente.

#### **B) Tenencia de cuotas por la administradora:**

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

#### **C) Transacciones con personas relacionadas:**

El Fondo no ha efectuado transacciones con otros fondos de la Administradora, ni personas relacionadas, ni participes del mismo fondo, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

### NOTA 32 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, se presentan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2017

<u>Naturaleza</u>	<u>Emisor</u>	<u>Representante de los Beneficiarios</u>	<u>Monto UF</u>	<u>Vigencia Desde</u>	<u>Vencimiento</u>
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno	10.000	10.01.2017	10.01.2018

Al 31 de diciembre de 2016

<u>Naturaleza</u>	<u>Emisor</u>	<u>Representante de los Beneficiarios</u>	<u>Monto UF</u>	<u>Vigencia Desde</u>	<u>Vencimiento</u>
Póliza de Seguro	Consorcio Seguros Generales	Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno	10.500	28.09.2016	10.01.2017

### NOTA 33 – RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

### NOTA 34 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Serán de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos:

(i) toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.

(ii) honorarios profesionales de auditores externos independientes, peritos tasadores, abogados, arquitectos, ingenieros, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; honorarios y otro tipo de gastos asociados a la externalización de servicios administrativos, tales como cálculo de cuota, contabilidad, tesorería y coordinación con los custodios del fondo; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen;

(iii) todo impuesto, tasa, derecho o tributo, retención o encaje de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su internación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción;

(iv) gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las asambleas de Partícipes;

(v) seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse en conformidad a la ley o demás normas

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes;

(vi) honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar;

(vii) gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas Cuotas asimismo, gastos y honorarios relativos al depósito de este reglamento interno y sus modificaciones en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos;

(viii) gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador; y

(ix) gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la ley N° 20.712, su reglamento, el presente reglamento interno o las normas que al efecto imparta la Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Partícipes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y, en general, todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión a los Fondos de Inversión.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo anteriormente descritos, será de un 3% del valor promedio de los activos del Fondo. Se exceptúan los gastos señalados en el número (iii), que no estarán afectos a límite.

Además de los gastos ya descritos, serán de cargo del Fondo los siguientes gastos:

(i) gastos correspondientes a intereses, comisiones, impuestos y demás gastos financieros derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del valor promedio de los activos del Fondo;

(ii) litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. Estos gastos no estarán sujetos a límite;

(iii) gastos y remuneración del Comité de Vigilancia. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Partícipes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos. El porcentaje indicado incluye la remuneración del Comité de Vigilancia que determine la Asamblea Ordinaria de Partícipes. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del valor promedio de los activos del Fondo;

(iv) gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este número, que no superarán la cantidad de 1.500 Unidades de Fomento, se reembolsarán a la Administradora dentro de los dos primeros ejercicios, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las cuotas pagadas, en la forma que determine la Administradora y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° inciso primero de la Ley N° 20.712; y

(v) los gastos derivados de la inversión en cuotas de otros fondos. Dichos gastos estarán afectos a un límite anual del 3% del valor del patrimonio del Fondo.

Se entenderá por “valor promedio de los activos del Fondo” la cifra que resulte de sumar el valor diario de los activos del Fondo durante el periodo respectivo y luego dividir dicha cantidad por el número de días que tenga el periodo respectivo.

La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra facultada para celebrar contratos por servicios externos. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en esta sección.

Asimismo, la Administradora podrá celebrar contratos por servicios externos para la administración de

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

cartera de recursos del Fondo. Los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo de la Administradora.

La Administradora, por cuenta del Fondo, se encuentra expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella, los que serán de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en la presente nota y se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su contratación.

### NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2017

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	Nº
	libro cuota	Mercado cuota		
	€	€	M€	
Marzo	0,9921	0,9921	1.905	2
Junio	0,9620	0,9620	1.850	2
Septiembre	0,9570	0,9570	2.976	6
Diciembre	0,9518	0,9518	3.198	6

b) Al 31 de diciembre de 2016

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	Nº
	libro cuota	Mercado cuota		
	\$	\$	M€	
Marzo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Diciembre	0,9970	0,9970	1.914	2

## FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Cifras en miles de euros)

### NOTA 36 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

#### a) Información de subsidiarias, filiales, asociadas o coligadas:

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

#### Al 31 de diciembre de 2017

Código Identificación Fiscal	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				Capital	Derecho a Votos											
93.512.929	Sociedad Inmobiliario S.L. Vialis Desarrollo	Euro	España	33,33%	33,33%	1.394	22	1.416	454	-	454	962	22	(143)	(121)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25%	25%	6.408	47	6.455	85	-	85	6.369	47	(311)	(264)	1.658
	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	2.998	100	3.098	55	0	55	3.043	81	(543)	(461)	500
	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	83	1.618	1.701	33	0	33	1.668	1.448	(2.893)	(1.445)	556
<b>Totales</b>																<b>3.076</b>

#### Al 31 de diciembre de 2016

Código Identificación Fiscal	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Total Aporte Inicial
				Capital	Derecho a Votos											
93.512.929	Sociedad Inmobiliario S.L. Vialis Desarrollo	Euro	España	33,33%	33,33%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25%	25%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.458
<b>Totales</b>																<b>1.820</b>

**b) Gravámenes y prohibiciones:**

Al 31 de diciembre de 2017, el fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones

**c) Juicios y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tiene juicios u otras acciones legales.

**d) Operaciones discontinuadas**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

**NOTA 37 - SANCIONES**

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

**NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 10 de enero de 2018 se constituye garantía hacia los aportantes del fondo de inversión Toesca Desarrollo Inmobiliario España Uno por UF 10.000, mediante Póliza de Seguro Nro. 01.23.5693 de Aseguradora Porvenir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13° de la Ley 20.712, con vigencia desde el 10 de enero de 2018 hasta el 10 de enero de 2019.

**NOTA 39 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

**FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****Por el período terminado al 31 de diciembre de 2017****(en miles de euros)****A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Descripción	Monto invertido		Invertido
	Nacional	Extranjero	sobre activo
	M€	M€	del Fondo
			%
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	2.969	92,2623
Otras inversiones	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>2.969</b>	<b>92,2623</b>

**FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017 y 2016

(Cifras en miles de euros)

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(en miles de euros)****B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
	M€	M€
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(107)</b>	-
Valorización de inversiones en sociedades	(107)	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros ingresos	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(49)</b>	<b>(6)</b>
Ajustes por conversión (pasivos en Pesos Chilenos)	-	-
Comisión de administradora	(29)	(2)
Otros gastos de operación	(20)	(4)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(156)</b>	<b>(6)</b>

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**  
**Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(en miles de euros)**

**C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
	M€	M€
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(156)</b>	<b>(6)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(107)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(49)	(6)
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(0)</b>	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(6)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(6)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(162)</b>	<b>(6)</b>