

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Estados Financieros por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Activo	Nota	31/12/2018	31/12/2017
		M€	M€
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	21	36	49
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	108	200
Otros documentos y cuentas por cobrar por operaciones		-	-
Total activo corriente		<u>144</u>	<u>249</u>
Activo no corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	5.483	2.969
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total activo no corriente		<u>5.483</u>	<u>2.969</u>
Total activo		<u>5.627</u>	<u>3.218</u>

Las Notas adjuntas N^os 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31/12/2018	31/12/2017
		M€	M€
Pasivo corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	8	6
Remuneración Sociedad Administradora	31	22	14
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total pasivo corriente		30	20
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		-	-
Total pasivos		30	20
Patrimonio neto			
Aportes		6.090	3.360
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(162)	(6)
Resultado del ejercicio		(331)	(156)
Dividendos provisorios		-	-
Total patrimonio neto		5.597	3.198
Total pasivo y patrimonio neto		5.627	3.218

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADOS

	Nota	01/01/2018 31/12/2018 M€	01/01/2017 31/12/2017 M€
Ingresos/pérdidas de la operación:			
Intereses y reajustes		-	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	10	(259)	(107)
Otros		(1)	-
Total ingresos/pérdida de la operación		<u>(260)</u>	<u>(107)</u>
Gastos de operación:			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	31	(54)	(29)
Honorarios por custodia y administración		(5)	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	34	(12)	(20)
Total gastos de operación		<u>(71)</u>	<u>(49)</u>
Utilidad de la operación:			
Costos financieros		(331)	(156)
Resultado del ejercicio		<u>(331)</u>	<u>(156)</u>
Otros resultados integrales:			
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al patrimonio neto		-	-
Total resultado integral		<u>(331)</u>	<u>(156)</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) Al 31 de diciembre de 2018

	Aportes	Otras reservas	Resultados acumulados	Resultado ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	M€	M€	M€	M€	M€	M€
Saldo Inicial al 1 de enero de 2018	3.360	-	(6)	(156)	-	3.198
Distribución de resultado ejercicio anterior	-	-	(156)	156	-	-
Subtotal	3.360	-	(162)	-	-	3.198
Aportes del ejercicio	2.730	-	-	-	-	2.730
Distribución de resultado	-	-	-	-	-	-
Dividendos Provisorios	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	(331)	-	(331)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6.090	-	(162)	(331)	-	5.597

B) Al 31 de diciembre de 2017

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

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota Nº	Al 31 de diciembre de	
		2018 M€	2017 M€
Flujos de efectivo procedente de actividades de la Operación			
Compra de activos financieros		(2.682)	(1.457)
Otros gastos de la operación pagados		(61)	(32)
Cuentas y documentos por cobrar		-	-
Otros (+ o -)		-	-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Operación		(2.743)	(1.489)
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Inversión			
Compras de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajuste recibidos		-	-
Flujos de efectivo Netos procedentes de actividades de Inversión		-	-
Flujos de Efectivo Procedentes de actividades de Financiamiento			
Aportes		2.730	1.440
Devoluciones de Capital		-	-
Dividendos Provisorios		-	-
Otros (+ o -)		-	-
Flujos de efectivos Netos procedentes de actividades de Financiamiento		2.730	1.440
Efectos de las Variaciones sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		(13)	(49)
Saldo Inicial Efectivo y Equivalentes al Efectivo		49	98
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Saldo Final Efectivo y Equivalentes al Efectivo	21	36	49

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 40 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

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.....	22
NOTA 4 - POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO	23
NOTA 5 -ADMINISTRACION DE RIESGOS DEL FONDO	24
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	26
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	27
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES	27
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	27
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN.....	28
NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	30
NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES.....	30
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	30
NOTA 14 - PRÉSTAMOS	30
NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS	30
NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	30
NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS.....	31
NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	31
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES	31
NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA	31
NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	31
NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS	32
NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	33
NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO	33
NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	33
NOTA 26 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN ...	33

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN.....	33
NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES.....	34
NOTA 29 – OTRAS GARANTIAS	34
NOTA 30 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	34
NOTA 31 – PARTES RELACIONADAS.....	34
NOTA 32 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO.....	35
NOTA 33 – RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	35
NOTA 34 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	35
NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.....	36
NOTA 36 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	37
NOTA 37 - SANCIONES.....	38
NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES	38
NOTA 39 - HECHOS RELEVANTES	38
NOTA 40 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO	38

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

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 30 de marzo de 2019.

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.

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.1 Bases de preparación, continuación

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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.**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.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.**2.2. Nuevos pronunciables contables, continuación****b) Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

Nueva Norma, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
IFRIC 23, Posiciones tributarias inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 16, Arrendamientos	1 de enero de 2019
Enmienda IAS 12, Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2109
Enmienda IAS 19, Beneficios a los empleados	1 de enero de 2109
Enmienda IAS 23, Costos por préstamos	1 de enero de 2109
Enmienda IAS 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2109
Enmienda IFRS 3, Combinaciones de negocios	1 de enero de 2109
Enmienda IFRS 9, Instrumentos financieros	1 de enero de 2109
Enmienda IFRS 11, Acuerdo conjuntos	1 de enero de 2109

La Compañía estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros.

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 2018 y 2017.
- Estado de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

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	
	31/12/2018	31/12/2017
Euro	794,75	739,15

2.5 Activos y Pasivos Financieros

2.5.1 Clasificación

La IFRS 9 – Instrumentos financieros, reemplaza a la IAS 39 – Instrumentos financieros, para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

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 2.9.

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.

Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el Estado Consolidado Intermedio de Resultados por Función durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo Costos financieros.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses, con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha del cierre de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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 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 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

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 Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control pero si 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.

2.6.2 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 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:

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.6 Inversión en Asociadas, 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.

2.7 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.

2.8 Presentación de instrumentos derivados

Todos los instrumentos financieros derivados son reconocidos a la fecha de suscripción del contrato y revaluados posteriormente a su valor razonable a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Las utilidades y/o pérdidas resultantes de la medición a valor razonable son registradas en el Estado de Resultados por Función como utilidades y/o pérdidas por valor razonable de instrumentos financieros a menos que el instrumento derivado califique, esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.8 Presentación de instrumentos derivados, continuación

Los instrumentos derivados que son designados como cobertura son contabilizados como coberturas de flujos de caja. Para calificar un instrumento financiero derivado como instrumento de cobertura para efectos contables, la Compañía documenta: (i) a la fecha de la transacción o en el momento de su designación, la relación entre el instrumento de cobertura y la partida protegida, así como los objetivos y estrategias de la administración de riesgos, (ii) la evaluación, tanto a la fecha de suscripción como en una base continua, de la efectividad del instrumento utilizado para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de caja de la partida protegida. Una cobertura se considera efectiva cuando los cambios en el valor razonable o en los flujos de caja del subyacente directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensan con los cambios en el valor razonable o en los flujos de caja del instrumento de cobertura, con una efectividad comprendida en un rango de 80% a 125%.

El valor razonable total de los derivados de cobertura se clasifican como Otros activos o Pasivos financieros no corrientes si el vencimiento de la partida cubierta es superior a 12 meses y como Otros activos o Pasivos financieros corrientes si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. El efecto en resultados de estos instrumentos se puede ver en el rubro Otras ganancias (pérdidas) del Estado de Resultados por Función. La porción efectiva del cambio en el valor razonable de instrumentos derivados que son designados y califican como coberturas de flujos de caja es reconocida inicialmente en Reservas de Cobertura de Flujos de Caja en un componente separado del patrimonio. La utilidad o pérdida relacionada con la porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el Estado de Resultados por Función. Los montos acumulados en patrimonio son reclasificados a resultados en el mismo período en que la respectiva exposición impacta el Estado de Resultados por Función. Cuando una cobertura de flujos de caja deja de cumplir con los criterios de contabilidad de cobertura, cualquier utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio permanece en patrimonio y es reconocida cuando la transacción esperada es finalmente reconocida en el Estado de Resultados por Función. Cuando se tiene la expectativa que una transacción esperada ya no ocurra, la utilidad o pérdida acumulada que exista en patrimonio se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados por Función.

Los instrumentos derivados se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se clasifiquen como instrumentos de cobertura.

2.9 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

2.9.1 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 su valor nominal y no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

2.10 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.10 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado, continuación.

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.

El importe y cálculo de la estimación por pérdida por deterioro, se mide en una cantidad igual a las “Pérdidas Crediticias Esperadas”, utilizando el enfoque simplificado establecido en la IFRS 9 y para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera se realiza un análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica (tres años) sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objetivo de obtener información prospectiva suficiente para la estimación y considerando otros factores de antigüedad hasta llegar a un 100% de las deudas superiores a 180 días, y de aquellos casos que, de acuerdo a la política, se estiman pérdidas parciales por deterioro sobre análisis individuales caso a caso. Adicionalmente la Compañía mantiene seguros de crédito para cuentas por cobrar individualmente significativas. Las pérdidas por deterioro se registran en el Estado de Resultados por Función en el período que se producen.

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

2.11 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 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.12 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.”

2.13 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.

2.14 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 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 2 – RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES, continuación.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.18 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables descritas en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 reflejan las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la IFRS 15 e IFRS 9 a contar del 1 de enero de 2018 y que a continuación se revela el efecto de la aplicación inicial de dichas normas:

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes 5 pasos que son:

Paso 1 - Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. Paso 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. Paso 3 - Determinar el precio de la transacción. Paso 4 - Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño. Paso 5 - Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Compañía ha efectuado una evaluación de los 5 pasos señalados anteriormente y no se han identificado nuevas obligaciones de desempeño o diferentes a las que ya se presentan en los Estados Financieros y adicionalmente ha determinado que no existen cambios en el reconocimiento de ingresos, ya que estos se registran en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad, con precios determinados y que son medidos al valor razonable de los beneficios económicos recibidos o por recibir, una vez que se satisface la obligación de desempeño y dichos ingresos se presentan netos del impuesto al valor agregado, impuestos específicos, devoluciones, descuentos y rappel.

La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero del 2018. La Compañía aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que no hay efectos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán re- expresados.

-En relación a la IFRS 9, la Compañía ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluyó la determinación de brechas entre los criterios de clasificación y medición de instrumentos financieros con respecto a los criterios actualmente utilizados y la determinación del impacto de pasar a un modelo de pérdidas esperadas para la determinación del deterioro de sus activos financieros.

En base a la evaluación efectuada se ha determinado que no existen cambios significativos que afecten la clasificación y medición de sus activos financieros producto de la aplicación de la IFRS 9. Tampoco se han identificado impactos en las políticas contables para los pasivos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los pasivos, distintos de los instrumentos financieros derivados, que se encuentran designados a valor razonable con efecto en resultados, sobre los que la Compañía al 1 de enero de 2018 no tiene, ni tampoco han existido renegociaciones de deuda que pudieran verse afectadas por las nuevas aclaraciones sobre el tratamiento contable sobre modificación de pasivos.

En relación al nuevo modelo de deterioro, la norma requiere realizar el reconocimiento de pérdidas por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solo pérdidas crediticias incurridas según lo indicado en la IAS 39. Con base en las evaluaciones realizadas sobre la cartera de Deudores comerciales al 1 de enero de 2018, no existen cambios significativos por la aplicación de IAS 39

La Compañía ha adoptado seguir utilizando la excepción de la IFRS 9 que permite continuar registrando la contabilidad de coberturas tal cual como lo estipula la IAS 39.

La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018. La Compañía aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán re- expresados.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

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.

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 cualificada 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación.

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 2018 y 2017, 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DEL FONDO, continuación.

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 Periodo 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 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de euros)

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el Fondo no posee Activos Financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018

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 Vialis Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.306	142	1.448	152	-	152	1.296	218	(485)	(267)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	9.981	104	10.085	4.076	380	4.456	5.629	1.553	(1.860)	(307)	1.658
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	8.741	69	8.810	1.221	670	1.891	6.919	5.179	(5.559)	(380)	500
93.540.433	Costanera Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.587	15	1.602	21	-	21	1.581	79	(166)	(87)	556
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	7.524	2	7.526	339	-	339	7.187	7.491	(7.504)	(13)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, SL	Euro	España	50,00%	50,00%	1.347	-	1.347	(2)	-	(2)	1.349	-	(1)	(1)	674
Totales																5.057

b) 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 Vialis Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.394	22	1.416	454	-	454	962	22	(143)	(121)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo Development S.L.	Euro	España	25%	25%	6.408	47	6.455	85	-	85	6.369	47	(311)	(264)	1.658
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	2.998	100	3.098	55	0	55	3.043	81	(543)	(461)	500
93.540.433	Costanera 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
Totales																3.076

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 10 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACIÓN, continuación.

2) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2018

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	321	(89)	-	-	200	-	432
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development		1.592	(77)	-	-	-	(108)	1.407
93.570.602	Urban Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	500	(62)	-	-	701	-	1.139
93.540.433	Costanera Inmobiliario S.L.	Desarrollo	556	(29)	-	-	-	-	527
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	1.306	(2)	-	-	-	-	1.304
93.626.356	Bahia Living Development S.L.		-	-	-	-	674	-	674
Total			4.275	(259)	-	-	1.575	(108)	5.483

b) 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 Inmobiliario S.L.	Desarrollo	556	-	-	-	-	-	556
Total			2.851	(107)	-	-	225	-	2.969

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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**

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	M€	M€
Aporte no escriturado Sociedad Vialis Desarrollo Inmobiliario	-	200
Cuenta por cobrar a Sociedad del Cortijo del Golf Development	108	-
Total	<u>108</u>	<u>200</u>

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	M€	M€
Servicios DCV y BO	4	-
Auditorías	4	6
Tasaciones independientes	-	-
Total	<u>8</u>	<u>6</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo no posee otras cuentas por cobrar y pagar.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee intereses y reajustes.

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	M€	M€
Efectivo en banco	36	49
Total	36	49

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

EL valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 tienen un valor cuota de € 0,9968. Al 31 de diciembre de 2017, el valor cuota es de € 0,9518. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota.

a) Al 31 de diciembre de 2018:

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
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
9 de mayo de 2018	60.000	-	60.000	60.000
12 de junio de 2018	866.700	-	866.700	866.700
28 de junio de 2018	836.100	-	836.100	836.100
24 de octubre de 2018	491.700	-	491.700	491.700
Total	5.614.500	-	5.614.500	5.614.500

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2018

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	3.360.000	3.360.000	3.360.000
Emisiones del ejercicio	-	2.254.500	2.254.500	2.254.500
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	5.614.500	5.614.500	5.614.500

b) Al 31 de diciembre de 2017 :

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Saldo al inicio	-	1.920.000	1.920.000	1.920.000
Emisiones del ejercicio	-	1.440.000	1.440.000	1.440.000
Saldo al cierre	-	3.360.000	3.360.000	3.360.000

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(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 2018 para el ejercicio actual.

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,16%	4,16%	(0,02%)

NOTA 25 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

NOTA 27 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 28 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

NOTA 29 – OTRAS GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

	31/12/2018 M€	31/12/2017 M€
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	22	14
Total	22	14

	01/01/2018 31/12/2018 M€	01/01/2017 30/09/2017 M€
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	54	19
Total	54	19

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 2018 y 2017.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(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 2018

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2018	10.01.2019

Al 31 de diciembre de 2017

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2017	10.01.2018

NOTA 33 – RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

NOTA 34 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

	01/01/2018 31/12/2018 M€	01/01/2017 31/12/2017 M€
Servicios BackOffice	5	5
Auditorías	6	10
Corredores de Bolsa	-	5
Comisiones bancarias	1	-
Total	12	20
% sobre el Activo del Fondo	0,2133%	0,6215%

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

NOTA 35 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2018

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	N°
	libro cuota	Mercado cuota		
	€	€	M€	
Enero	0,9518	0,9518	3.198	6
Febrero	0,9518	0,9518	3.198	6
Marzo	0,9375	0,9375	3.150	6
Abril	0,9375	0,9375	3.150	6
Mayo	0,9375	0,9375	3.150	6
Junio	1,0164	1,0164	5.207	6
Julio	1,0164	1,0164	5.207	6
Agosto	1,0164	1,0164	5.207	6
Septiembre	0,9976	0,9976	5.111	6
Octubre	0,9976	0,9976	5.111	6
Noviembre	0,9976	0,9976	5.111	6
Diciembre	0,9968	0,9968	5.597	5

b) Al 31 de diciembre de 2017

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	N°
	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	0,9570	0,9518	3.198	6

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(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 2018 y 2017, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

Al 31 de diciembre de 2018

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 o Votos											
93.512.929	Sociedad Vialis Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.306	142	1.448	152	-	152	1.296	218	(485)	(267)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	9.981	104	10.085	4.076	380	4.456	5.629	1.553	(1.860)	(307)	1.658
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	8.741	69	8.810	1.221	670	1.891	6.919	5.179	(5.559)	(380)	500
93.540.433	Costanera Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.587	15	1.602	21	-	21	1.581	79	(166)	(87)	556
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	7.524	2	7.526	339	-	339	7.187	7.491	(7.504)	(13)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, SL	Euro	España	50,00%	50,00%	1.347	-	1.347	(2)	-	(2)	1.349	-	(1)	(1)	674
Totales																5.057

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 o Votos											
93.512.929	Sociedad Vialis Inmobiliario S.L.	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
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	2.998	100	3.098	55	0	55	3.043	81	(543)	(461)	500
93.540.433	Costanera 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
Totales																3.076

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

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no tiene juicios u otras acciones legales.

d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

NOTA 37 - SANCIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 38 - HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores que informar al cierre de los presentes estados financieros.

NOTA 39 - HECHOS RELEVANTES

Para el cierre de los presentes estados financieros, no existen hechos relevantes que informar.

NOTA 40 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2018
(en miles de euros)

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
	M€	M€	%
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	-	5.483	97,4409%
Otras inversiones	-	-	-
Totales	-	5.483	97,4409%

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de euros)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de euros)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31/12/2018 M€	31/12/2017 M€
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(260)	(107)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(260)	(107)
Utilidad no realizada de inversiones	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Dividendos devengados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros ingresos	-	-
Gastos del ejercicio	(71)	(49)
Gastos financieros	-	-
Comisión de administradora	(54)	(29)
Remuneración Comité de Vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(12)	(20)
Otros gastos	(5)	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado del ejercicio	(331)	(156)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(en miles de euros)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
	M€	M€
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(331)	(156)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(260)	(107)
Gastos del ejercicio (menos)	(71)	(49)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-
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)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(331)	(162)