

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
ESTADOS FINANCIEROS
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Activo Corriente		M€	M€
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	127	85
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 (+) c		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	648	395
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo Corriente (+)		775	480
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 costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	6.603	5.666
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		6.603	5.666
Total Activo (+)		7.378	6.146

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 43 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Pasivo Corriente		M€	M€
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	12	42	39
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	75	13
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		117	52
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+) NC		-	-
Total Pasivo No Corriente (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		7.863	7.040
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(946)	(488)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		344	(458)
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		7.261	6.094
Total Pasivo (+)		7.378	6.146

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 43 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01/01/2020 31/12/2020 M€	01/01/2019 31/12/2019 M€
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes (+)		-	-
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultados por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	10	485	(323)
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		485	(323)
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-	-
Comisión de administración (-)	31	(89)	(72)
Honorarios por custodia y administración (-)		(4)	(5)
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(48)	(58)
Total gastos de operación (-)		(141)	(135)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		344	(458)
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		344	(458)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		344	(458)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		344	(458)

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 43 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

ESTADOS FINANCIEROS

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) Al 31 de diciembre de 2020

	Aportes	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M€	M€	M€	M€	M€	M€
Saldo inicio (+ ó -)	7.040	-	(488)	(458)	-	6.094
Distribución de resultado ejercicio anterior (+ ó -)	-	-	(458)	458	-	-
Subtotal (+ ó -)	7.040	-	(946)	-	-	6.094
Aportes del ejercicio (+)	823	-	-	-	-	823
Distribución de resultado (-)	-	-	-	-	-	-
Dividendos provisorios (-)	-	-	-	-	-	-
Otros Resultado integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	344	-	344
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-
Totales (+ ó -)	7.863	-	(946)	344	-	7.261

B) Al 31 de diciembre de 2019

	Aportes	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
	M€	M€	M€	M€	M€	M€
Saldo inicio (+ ó -)	6.090	-	(162)	(331)	-	5.597
Distribución de resultado ejercicio anterior (+ ó -)	-	-	(331)	331	-	-
Subtotal (+ ó -)	6.090	-	(493)	-	-	5.597
Aportes del ejercicio (+)	950	-	-	-	-	950
Distribución de resultado (-)	-	-	-	-	-	-
Dividendos provisorios (-)	-	-	-	-	-	-
Otros Resultado integrales (+ ó -)	-	-	-	(458)	-	(458)
Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	5	-	-	5
Totales (+ ó -)	7.040	-	(488)	(458)	-	6.094

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 43 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	01/01/2020 31/12/2020	01/01/2019 31/12/2019
		M€	M€
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	108
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		82	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de operación pagados (-)		(76)	(114)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación (+ ó -)		6	(6)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-) i		-	(895)
Venta de activos financieros (+) i		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)		-	(895)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		823	950
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		(787)	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)		36	950
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		42	49
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		85	36
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	21	127	85

Las Notas adjuntas N°s 1 a la 43 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

ÍNDICE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1)	Información general	8
(2)	Resumen de criterios contables significativos	8
(3)	Cambios contables	27
(4)	Políticas de inversión del fondo	27
(5)	Administración de riesgos del fondo.....	28
(6)	Juicios y estimaciones contables críticas.....	32
(7)	Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	33
(8)	Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	33
(9)	Activos financieros a costo amortizado	33
(10)	Inversiones valorizadas por el método de participación.....	34
(11)	Propiedades de inversión.....	36
(12)	Cuentas y documentos por cobrar y por pagar en operaciones	36
(13)	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	36
(14)	Préstamos	36
(15)	Otros pasivos financieros	36
(16)	Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar	36
(17)	Ingresos anticipados	37
(18)	Otros activos y pasivos.....	37
(19)	Intereses y reajustes	37
(20)	Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura	37
(21)	Efectivo y efectivo equivalente	37
(22)	Cuotas emitidas.....	38
(23)	Reparto de beneficios a los aportantes.....	39
(24)	Rentabilidad del fondo.....	39
(25)	Valor económico de la cuota.....	39
(26)	Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión	39
(27)	Excesos de inversión	39
(28)	Gravámenes y prohibiciones	40
(29)	Otras garantías	40
(30)	Custodia de valores (norma de carácter general n°235 de 2009)	40
(31)	Partes relacionadas	40
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	41
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	41
(34)	Ingresos por dividendos.....	41
(35)	Otros gastos de operación	41
(36)	Información estadística	42
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	43
(38)	Otros ingresos	44
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	44
(40)	Sanciones	44
(41)	Hechos relevantes.....	44
(42)	Hechos posteriores	45
(43)	Información por segmento	45

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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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 26 de marzo de 2021.

(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 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo dispone la Comisión para el Mercado Financiero, estas políticas han sido diseñadas en función de las nuevas normas vigentes al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros

a) Las siguientes nuevas NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

	Enmiendas a NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020.
NIC 1 y NIC 8	Definición de Material.	1 de enero de 2020.
	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020.
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma sobre Tasas de Interés de Referencias	1 de enero de 2020.
NIIF 16	Concesiones de Arrendamiento Relacionadas a COVID-19	1 de enero de 2020.

NIIF 3 “Definición de un Negocio”

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Las enmiendas eliminan la evaluación de si los participantes de mercado son capaces de reemplazar cualquier inputs o procesos y continuar produciendo outputs. Las enmiendas también introducen guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares. Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

NIC 1 y NIC 8 “Definición de Material”

Las enmiendas hacen que la definición de material en NIC 1 sea más fácil para entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”. La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de “material” o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo Marco Conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo.
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) la que proporciona un alivio práctico a los arrendatarios para las concesiones de arrendamientos que ocurran como consecuencia directa de COVID-19, mediante la introducción de un expediente práctico a NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario elegir no evaluar si una concesión de arrendamiento relacionada a COVID-19 es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría un cambio aplicando NIIF 16 si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico aplica solamente a concesiones de arrendamientos que ocurrieron como una consecuencia directa de COVID-19 y solamente si todas las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos de arrendamientos resulta en una contraprestación revisada para el arrendatario que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación para el arrendamiento inmediatamente precedente al cambio;
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021 (una concesión de arrendamiento cumple esta condición si resulta en una reducción de los pagos de arrendamiento en o después del 30 de junio de 2021 y pagos de arrendamientos incrementados que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustancial a los otros términos y condiciones del arrendamiento.

La aplicación de estas enmiendas a NIIF 16 por adelantado a su fecha efectiva, no ha tenido un impacto en los estados financieros consolidados, dado que la Sociedad no recibió concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19.

b) Las siguientes nuevas Normas y Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIFF y su fecha de entrada en vigencia:

NIIF 17 Contratos de Seguro. 1 de enero de 2023.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

	Enmiendas a NIIF	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIC 1	Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente	1 de enero de 2023.
NIIF 3	Referencias al Marco Conceptual	1 de enero de 2022.
NIC 16	Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto	1 de enero de 2022.
NIC 37	Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato	1 de enero de 2022.
NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020	1 de enero de 2022.
NIIF 16	Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19	1 de junio de 2020
NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16	Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2	1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘Enfoque de Honorarios Variables’ (“Variable Fee Approach”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘Enfoque de Asignación de Prima’ (“Premium Allocation Approach”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

2.2. Nuevos pronunciables contables

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del periodo de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2. Nuevos pronunciables contables

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta nueva enmienda.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

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 2020 y 2019
- 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 2020 y 2019.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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	31/12/2020	31/12/2019
Euro	873,30	839,58

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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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 la Nota 2.10.

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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, no existen cambios contables en relación al período anterior.

(4) Políticas de inversión 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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(5) Administración 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

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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 2020 y 2019, 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.

Máxima exposición al riesgo de mercado

	Moneda	31/12/2020 M€	31/12/2019 M€
(1) Inversiones valorizadas por el método de la participación	Euros	6.603	5.666

(1) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el fondo invierte según lo indicado en su reglamento interno y descrito en nota 4, en Sociedades del giro de desarrollo inmobiliario y se orientarán principalmente al mercado español.

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.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

Máxima exposición al riesgo de crédito

	Moneda	31/12/2020 M€	31/12/2019 M€
Cuentas y documentos por cobrar	Euros	648	395

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no mantiene a su favor garantías asociadas a las cuentas por cobrar.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

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.

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

A) Al 31 de diciembre de 2020	De 0 a 89 días M€	De 90 a 179 días M€	De 180 a 269 días M€	De 270 a 359 días M€	De 360 y más días M€	Total M€
Activos:						
Cuentas por cobrar	648	-	-	-	-	648
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	6.603	6.603
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo y efec. equivalente	127	-	-	-	-	127
Total	775	-	-	-	6.603	7.378
% del total de activos financieros	10,5042%	-	-	-	89,4958%	100,0000%

Al 31 de diciembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Activos:						
Cuentas por cobrar	395	-	-	-	-	395
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	5.666	5.666
Activos a Costo amortizado	-	-	-	-	-	-
Efectivo y efec. equivalente	85	-	-	-	-	85
Total	480	-	-	-	5.666	6.146
% del total de activos financieros	7,8100%	-	-	-	92,1900%	100,0000%

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación.**Exigibilidad esperada de los pasivos mantenidos:**

A) Al 31 de diciembre de 2020	De 0 a 89 días M€	De 90 a 179 días M€	De 180 a 269 días M€	De 270 a 359 días M€	De 360 y más días M€	Total M€
Pasivos:						
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	42	-	-	-	-	42
Remuneraciones sociedad administradora	75	-	-	-	-	75
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-
Total	117	-	-	-	-	117
% del total de pasivos financieros	100,0000%	-	-	-	-	100,0000%

Al 31 de diciembre de 2019	De 0 a 89 días M\$	De 90 a 179 días M\$	De 180 a 269 días M\$	De 270 a 359 días M\$	De 360 y más días M\$	Total M\$
Pasivos:						
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	39	-	-	-	-	39
Remuneraciones sociedad administradora	13	-	-	-	-	13
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-
Total	52	-	-	-	-	52
% del total de pasivos financieros	100,0000%	-	-	-	-	100,0000%

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación.

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.

(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 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)).

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

- Activos financieros a valor razonable.

6.1. Fuentes Claves de Incertidumbre de Estimación, continuación

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.

(7) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee este tipo de instrumentos en su cartera de inversiones.

(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.

(9) Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Activos Financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020

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%	13.026	95	13.121	5.544	6.121	11.665	1.456	8.436	(8.520)	(84)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	10.248	144	10.392	2.229	52	2.281	8.111	14.753	(12.043)	2.710	1.658
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	19.757	134	19.891	5.460	7.953	13.413	6.478	7.710	(7.789)	(79)	500
93.540.433	Costanera Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	3.374	51	3.425	1.183	0	1.183	2.242	1.386	(1.456)	(70)	556
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	12.256	144	12.400	4.526	1.260	5.786	6.615	2.797	(3.158)	(361)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	3.986	1	3.987	1.564	0	1.564	2.423	2.489	(2.630)	(141)	674
Totales																5.056

b) Al 31 de diciembre de 2019

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%	4.794	95	4.889	3.349	-	3.349	1.541	2.	(2.876)	(150)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	17.459	144	17.603	6.599	5.694	12.203	5.400	726	(8.465)	(230)	1.658
93.570.602	Urban Living Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	11.830	135	11.964	2.839	2.062	5.406	6.558	8.	(3.843)	(362)	500
93.540.433	Costanera Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.791	51	1.842	202	-	202	1.641	235	(374)	(217)	556
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	7.954	80	8.034	1.058	-	1.058	6.976	3.4	(781)	(439)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	50,00%	50,00%	2.522	1	2.523	473	-	473	2.049	81	(108)	(5)	674
Totales																5.056

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación.

2) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2020

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	514	(28)	-	-	-	-	486
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development		1.350	678	-	-	-	-	2.028
93.570.602	Urban Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	1.079	(13)	-	-	-	-	1.066
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.		548	(23)	-	-	224	-	749
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	1.265	(66)	-	-	-	-	1.199
93.626.356	Bahia Living Development S.L.		910	(63)	-	-	228	-	1.075
Total			5.666	485	-	-	452	-	6.603

b) Al 31 de diciembre de 2019

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	432	(50)	-	-	132	-	514
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development		1.407	(57)	-	-	-	-	1.350
93.570.602	Urban Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	1.139	(60)	-	-	-	-	1.079
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.		527	(72)	-	-	87	-	548
93.615.953	Smart Living Inmobiliario S.L.	Desarrollo	1.304	(80)	-	-	41	-	1.265
93.626.356	Bahia Living Development S.L.		674	(2)	(2)	-	240	-	910
Total			5.483	(321)	(2)	-	500	-	5.666

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(11) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee Propiedades de Inversión.

(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>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	M€	M€
Cuenta por cobrar a Sociedad Vialis Desarrollo Inmobiliario	307	167
Cuenta por cobrar a Costanera Desarrollo Inmobiliario	243	-
Cuenta por cobrar a Smart Living Desarrollo Inmobiliario	98	-
Cuenta por cobrar a Sociedad Bahía Living Development	-	228
Total	<u>648</u>	<u>395</u>

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	M€	M€
Servicios DCV y BO	4	5
Auditorías	38	34
Total	<u>42</u>	<u>39</u>

(13) Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

(16) Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no posee otras cuentas por cobrar y pagar.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee intereses y reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

(21) Efectivo y efectivo equivalente

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	M€	M€
Efectivo en banco	127	85
Total	<u>127</u>	<u>85</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(22) Cuotas emitidas

EL valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 tiene un valor de € 1,0273. Al 31 de diciembre de 2019, el valor cuota es de € 0,9533. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota.

a) Al 31 de diciembre de 2020:

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
11 de junio de 2019	369.000	-	369.000	369.000
04 de diciembre de 2019	409.840	-	409.840	409.840
12 de mayo de 2020	327.900	-	327.900	327.900
29 de mayo de 2020	147.540	-	147.540	147.540
24 de septiembre de 2020	199.454	-	199.454	199.454
Total	7.068.234	-	7.068.234	7.068.234

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2020

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	6.393.340	6.393.340	6.393.340
Emissiones del ejercicio	-	674.894	674.894	674.894
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	7.068.234	7.068.234	7.068.234

b) Al 31 de diciembre de 2019 :

Emisión Vigente	Emitidas	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
Saldo al inicio	-	5.614.500	5.614.500	5.614.500
Emissiones del ejercicio	-	778.840	778.840	778.840
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	6.393.340	6.393.340	6.393.340

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(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.

(24) Rentabilidad del fondo

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 31 de diciembre de 2020 para el ejercicio actual.

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	7,7625%	7,7625%	3,0598%

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los períodos respectivos.

(25) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

(26) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no posee garantías.

(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.

(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.

	31/12/2020 M€	31/12/2019 M€
Remuneración por pagar a Sociedad Administradora	75	13
Total	<u>75</u>	<u>13</u>

	01/01/2020 31/12/2020 M€	01/01/2019 31/12/2019 M€
Gasto Remuneración Sociedad Administradora	89	72
Total	<u>89</u>	<u>72</u>

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 y 2019.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(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 2020

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2020	10.01.2021

Al 31 de diciembre de 2019

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	Aseguradora Porvenir	Banco de Chile	10.000	10.01.2019	10.01.2020

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta ingresos por dividendos.

(35) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	01/01/2020	01/01/2019
	31/12/2020	31/12/2019
	M€	M€
Servicios BackOffice	12	8
Auditorías	35	49
Bolsa de Santiago	1	-
Comisiones	-	1
Total	48	58
% sobre el Activo del Fondo	0,6506%	0,5281%

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

a) Al 31 de diciembre de 2020

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	€	€	M€	
Enero	0,9533	0,9533	6.094	4
Febrero	0,9533	0,9533	6.094	4
Marzo	0,9222	0,9222	5.896	4
Abril	0,9222	0,9222	5.896	4
Mayo	0,9222	0,9222	5.896	4
Junio	0,9313	0,9313	6.397	4
Julio	0,9313	0,9313	6.397	4
Agosto	0,9313	0,9313	6.397	4
Septiembre	0,9478	0,9478	6.510	4
Octubre	0,9478	0,9478	6.510	4
Noviembre	0,9478	0,9478	6.510	4
Diciembre	1,0273	1,0273	7.261	4

b) Al 31 de diciembre de 2019

Mes	Valor	Valor	Patrimonio	N° Aportantes
	libro cuota	Mercado cuota		
	€	€	M€	
Enero	0,9610	0,9610	5.397	5
Febrero	0,9610	0,9610	5.397	5
Marzo	0,9820	0,9820	5.513	5
Abril	0,9806	0,9806	5.505	5
Mayo	0,9794	0,9794	5.499	4
Junio	0,9742	0,9742	5.829	4
Julio	0,9742	0,9742	5.829	4
Agosto	0,9742	0,9742	5.829	4
Septiembre	0,9241	0,9241	5.529	4
Octubre	0,9241	0,9241	5.529	4
Noviembre	0,9241	0,9241	5.529	4
Diciembre	0,9533	0,9533	6.094	4

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas

Información de subsidiarias, filiales, asociada o coligada:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

Al 31 de diciembre de 2020

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 Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	13.026	95	13.121	5.544	6.121	11.665	1.456	8.436	(8.520)	(84)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	10.248	144	10.392	2.229	52	2.281	8.111	14.753	(12.043)	2.710	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	19.757	134	19.891	5.460	7.953	13.413	6.478	7.710	(7.789)	(79)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	3.374	51	3.425	1.183	0	1.183	2.242	1.386	(1.456)	(70)	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	12.256	144	12.400	4.526	1.260	5.786	6.615	2.797	(3.158)	(361)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	3.986	1	3.987	1.564	0	1.564	2.423	2.489	(2.630)	(141)	674
Totales																5.056

Al 31 de diciembre de 2019

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 Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	4.794	95	4.889	3.349	-	3.349	1.541	2.	(2.876)	(150)	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	17.459	144	17.603	6.599	5.694	12.203	5.400	726	(8.465)	(230)	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	11.830	135	11.964	2.839	2.062	5.406	6.558	8.	(3.843)	(362)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.791	51	1.842	202	-	202	1.641	235	(374)	(217)	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	7.954	80	8.034	1.058	-	1.058	6.976	3.4	(781)	(439)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	50,00%	50,00%	2.522	1	2.523	473	-	473	2.049	81	(108)	(5)	674
Totales																5.056

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

(37) Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas, continuación

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene juicios u otras acciones legales.

d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no presenta otros ingresos

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no presenta remuneraciones al comité de vigilancia.

(40) Sanciones

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Con fecha 1 de agosto de 2019, según Resolución Exenta N° 4887, la Comisión para el Mercado Financiero estableció sanción de censura a Toesca S.A. Administradora General de Fondos, producto de que la sociedad remitió el 11 de abril de 2018 (fuera del plazo de establecido en el punto 2.1.2 de la Norma de Carácter General N° 364) la información continua correspondiente al período diciembre de 2017, que debió ser enviada dentro de los primeros 5 días hábiles de los tres meses siguientes al período que informa, esto es, a más tardar con fecha 6 de abril de 2018.

(41) Hechos relevantes

Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus 2019, o COVID-19, como una "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". Luego el 11 de marzo de 2020, la OMS declaró pandemia el "COVID-19", enfermedad infecciosa altamente contagiosa. En Chile, el 18 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe de Calamidad Pública en todo el territorio nacional para implementar medidas sanitarias y económicas, tales como, la suspensión de actividades comerciales, educativas y profesiones, así como cuarentenas en numerosas comunas a lo largo del País. Todas estas decisiones han conllevado a consecuencias económicas negativas en los diferentes sectores económicos.

Dentro de las medidas tomadas por Toesca para responder a esta contingencia se pueden mencionar la inversión y refuerzo de la infraestructura tecnológica de tal forma de asegurar el correcto funcionamiento de la Administradora y de todos sus procesos internos en modalidad de teletrabajo, el monitoreo permanente de la situación de liquidez tanto de la Administradora como también de los fondos administrados, inversión en medidas de prevención y protección de los empleados que asisten a las oficinas centrales, desarrollo de protocolos internos de acción tendientes a minimizar los riesgos de contagio y los impactos de la contingencia, establecimiento de canales de comunicación permanente con los aportantes del Fondo y el mercado en general de tal forma de mantener un flujo de información constante de la situación de cada uno de los fondos administrados, entre otras.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

(41) Hechos relevantes, continuación

Sin embargo, lo anterior, la Administradora ha mantenido un monitoreo y análisis permanente de la situación general de la pandemia y de la situación particular de cada uno de los activos del Fondo con el objetivo de identificar, cuantificar y revelar cualquier impacto que pudiese tener para el Fondo la contingencia sanitaria vigente.

Se estima que la economía comience a repuntar en sus indicadores de actividad y crecimiento durante el primer semestre de 2021, lo que, sumado a los razonables pronósticos de vacunación para la población chilena y la reducción de la incertidumbre política, hacen prever un año 2021 de relativa calma en los mercados financieros.

Por otro lado, a la fecha se ha visto un aumento en la liquidez y profundidad de mercado, ayudados por una mejor percepción del manejo de la pandemia y de la incertidumbre política, lo cual se ve reflejado en el aumento de transacciones de renta variable y renta fija, llevando sus indicadores de precio a prácticamente recuperar niveles previos a la pandemia Covid-19. Adicionalmente a lo anterior, en el mercado de renta fija los niveles de spread crediticio en general han visto una fuerte caída lo cual refleja el buen panorama que actualmente el mercado le asigna a la renta fija y a la economía en general.

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

(42) Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2020

(en miles de euros)

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional M€	Extranjero M€	Monto Total 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 depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos 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	-	-	-	-
Deuda de operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	6.603	6.603	89,4958%
Otras inversiones	-	-	-	-
Totales	-	6.603	6.603	89,4958%

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en miles de euros)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(en miles de euros)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	31/12/2020	31/12/2019
	M€	M€
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ ó -)	485	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	-	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	-	-
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	485	-
Otros (+ ó -)	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	-	(323)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	(323)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-	-
Dividendos devengados (+)	-	-
Valorización de títulos de deuda (+)	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(141)	(135)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	(89)	(72)
Remuneración del comité de vigilancia (-)	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(48)	(58)
Otros gastos (-)	(4)	(5)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ ó -)	344	(458)

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(Cifras en miles de euros)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(en miles de euros)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	31/12/2020	31/12/2019
	M€	M€
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ ó -)	344	(458)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	485	-
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	(323)
Gastos del ejercicio (-)	(141)	(135)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ ó -)	(944)	(486)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida(+ ó -)	-	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada (-)	(944)	(486)
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	(944)	(486)
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ ó -)	(600)	(944)