

FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Estados Financieros al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

**FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

M€\$: Cifras expresadas en miles de euros

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

	Notas	30/06/2025 M€\$	31/12/2024 M€\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	8	18
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	-	382
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		8	400
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	1.364	1.233
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		1.364	1.233
TOTAL ACTIVO (+)		1.372	1.633

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

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

	Notas	30/06/2025 M€\$	31/12/2024 M€\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	12	27	33
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		27	33
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		1.722	1.798
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(198)	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		185	(198)
Dividendos provisorios (-)		(364)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		1.345	1.600
TOTAL PASIVO (+)		1.372	1.633

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

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 30 de junio de 2025 y al 2024
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Notas	01/01/2025 30/06/2025	01/01/2024 30/06/2024	01/04/2025 30/06/2025	01/04/2024 30/06/2024
		M€\$	M€\$	M€\$	M€\$
INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes (+)		-	-	-	-
Ingresos por dividendos (+)	34	79	88	79	-
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 financieros y pasivos financieros a val or razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-	-	-
Resultado 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	131	(206)	257	57
Otros (+ ó -)		-	-	-	-
TOTAL INGRESOS/(PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		210	(118)	336	57
GASTOS					
Depreciaciones (-)		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-	-	-	-
Comisión de administración (-)		-	-	-	-
Honorarios por custodia y administración (-)		(2)	(3)	(1)	(2)
Costos de transacción (-)		-	-	-	-
Otros gastos de operación (-)	35	(23)	(31)	(16)	(16)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN (-)		(25)	(34)	(17)	(18)
UTILIDAD/(PÉRDIDA) DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		185	(152)	319	39
Costos financieros (-)		-	-	-	-
UTILIDAD/(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO (+ Ó -)		185	(152)	319	39
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (+ Ó -)		185	(152)	319	39
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-	-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-	-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-	-	-
TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES (+ Ó -)		-	-	-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL (+ Ó -)		185	(152)	319	39

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

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 30 de junio de 2025 y al 2024
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

30 de Junio de 2025	Aportes M€	Cobertura de Flujo de Caja M€	Conversión M€	Inversiones valorizadas por el método de la participación M€	Otras M€	TOTAL OTRAS RESERVAS M€	Resultados Acumulados M€	Resultado del Ejercicio M€	Dividendos Provisorios M€	TOTAL M€
Saldo inicio (+ ó -)	1.798	-	-	-	-	-	-	(198)	-	1.600
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(198)	198	-	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	1.798	-	-	-	-	-	(198)	-	-	1.600
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	(76)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(364)	(364)
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	185	-	185
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	1.722	-	-	-	-	-	(198)	185	(364)	1.345
30 de Junio de 2024	Aportes M€	Cobertura de Flujo de Caja M€	Conversión M€	Inversiones valorizadas por el método de la participación M€	Otras M€	TOTAL OTRAS RESERVAS M€	Resultados Acumulados M€	Resultado del Ejercicio M€	Dividendos Provisorios M€	TOTAL M€
Saldo inicio (+ ó -)	1.884	-	-	-	-	-	1.574	1.607	(3.181)	1.884
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(1.574)	(1.607)	3.181	-
SUBTOTAL (+ Ó -)	1.884	-	-	-	-	-	-	-	-	1.884
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(86)	-	-	-	-	-	-	-	-	(86)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	(152)	-	(152)
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALES (+ Ó -)	1.798	-	-	-	-	-	-	(152)	-	1.646

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

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS
al 30 de junio de 2025 y al 2024
(Cifras en miles de euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Notas	30/06/2025 M€\$	30/06/2024 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 (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	(1)
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		382	88
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		100	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(64)	-
Otros gastos de operación pagados (-)		-	-
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN (+ Ó -)		418	87
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ 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 -)		-	-
FLUJO DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		(76)	(86)
Repartos de dividendos (-)		(352)	-
Otros (+ ó -)		-	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (+ Ó -)		(428)	(86)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		(10)	1
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	21	18	9
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (+ Ó -)		8	10

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

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

ÍNDICE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1)	Información general	9
(2)	Resumen de criterios contables significativos	13
(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	37
(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	40
(27)	Excesos de inversión	40
(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	41
(32)	Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo	42
(33)	Resultado en venta de instrumentos financieros.....	42
(34)	Ingresos por dividendos.....	42
(35)	Otros gastos de operación	42
(36)	Información estadística	43
(37)	Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.....	44
(38)	Otros ingresos	45
(39)	Remuneración del comité de vigilancia	45
(40)	Sanciones	45
(41)	Hechos relevantes.....	46
(42)	Hechos posteriores	46
(43)	Información por segmento	46

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 EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(1) Información general

El Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno en Liquidación, en adelante (el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avenida Apoquindo N° 3885, 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 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.

Con fecha 29 de septiembre de 2021, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF (antes SVS), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día de 29 de septiembre de 2021, las que comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito respectivo. Las modificaciones acordadas por la Asamblea se detallan a continuación:

La Asamblea acordó modificar el primer párrafo de la letra (d) del Título I. del reglamento interno del Fondo a fin de permitir que la liquidación de los activos del Fondo se lleve a cabo ya sea mediante la venta de los activos del Fondo, mediante la asignación de los activos a los Partícipes en la proporción de que sean titulares de cuotas del Fondo, o mediante otra forma que considere el liquidador, siempre y cuando la liquidación se realice en el mejor interés de los Partícipes. En tal sentido, se reemplazó el primer párrafo de la letra (d) del Título I. del reglamento interno del Fondo por el siguiente: “Si no se prorrogare el Fondo, la Asamblea de Partícipes designará al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y éste deberá llevar a cabo la liquidación de los activos del Fondo, ya sea mediante su venta, su asignación a los Partícipes en la proporción de que sean titulares de cuotas del Fondo, o mediante cualquier otra forma que resulte en el mejor interés de los Partícipes, todo ello en el plazo de 18 meses contado desde la fecha de término de la duración del Fondo, salvo que dicha Asamblea de Partícipes determine un plazo diferente.”

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(1) Información general (continuación)

Con fecha 18 de mayo de 2023, se depositó modificación al reglamento interno del Fondo en el “Registro público de depósito de Reglamentos Internos” de la CMF, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley N°20.712 y Norma de Carácter General N°365, de fecha 7 de mayo de 2014. El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día de 18 de mayo de 2023, las que comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito respectivo. Las modificaciones acordadas consisten en la incorporación de una nueva letra (i) al Título I del reglamento interno, que detalla el “Beneficio en favor de la Junta Nacional del Cuerpo de Bomberos de Chile”.

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. Los activos específicos en que invertirá el Fondo son aquellos listados en las secciones B.2.2 y B.3 siguientes.

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 calificada para estos efectos en la jurisdicción respectiva.

No se requerirá que los instrumentos tengan clasificación de riesgo para que el Fondo pueda invertir en ellos.

(a) acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, o derechos en sociedades de responsabilidad limitada, nacionales o extranjeras, cuyo giro sea el negocio inmobiliario, y que cuenten en todo momento con estados financieros auditados. Podrá, asimismo, prestar financiamiento a las sociedades en que participe, por la vía de contratos de crédito o de cualquier otra forma;

(b) cuotas de fondos de inversión privados que inviertan en sociedades nacionales o extranjeras, cuyo giro sea el negocio inmobiliario, en tanto los referidos fondos tengan estados financieros anuales auditados por una empresa de auditoría externa de aquellas reguladas en el título XXVIII de la ley N° 18.045;

(c) valores de oferta pública nacionales de deuda, de emisores nacionales o extranjeros, incluidos el Estado de Chile, sus organismos y el Banco Central;

(d) depósitos a plazo y otros tipos de títulos representativos de captaciones de bancos o garantizados por estos;

(e) cuotas de fondos mutuos que inviertan en títulos de deuda de corto plazo y que permitan el rescate de sus cuotas con pago en 24 horas; y

(f) contratos de crédito y otros derechos representativos de deuda de las sociedades en que participe.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

Diversificación de las inversiones.

Límites por instrumento:

Acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, o derechos en sociedades de responsabilidad limitada, nacionales o extranjeras, cuyo giro sea el negocio inmobiliario, y que cuenten en todo momento con estados financieros auditados.	100%
Cuotas de fondos de inversión privados que inviertan en sociedades, nacionales o extranjeras, cuyo giro sea el negocio inmobiliario, en tanto los referidos fondos tengan estados financieros anuales auditados por una empresa de auditoría externa de aquéllas reguladas en el título XXVIII de la ley Nº 18.045.	100%
Valores de oferta pública nacionales de deuda, de emisores nacionales o extranjeros, incluidos el Estado de Chile, sus organismos y el Banco Central.	20%
Depósitos a plazo y otros tipos de títulos representativos de captaciones de bancos o 20% garantizados por éstos.	20%
Cuotas de fondos mutuos que inviertan en títulos de deuda de corto plazo y que permitan el rescate de sus cuotas con pago en 24 horas.	20%
Contratos de crédito y otros derechos representativos de deuda de las sociedades en que participe.	80%.

No obstante, durante los primeros 12 meses contados desde el depósito de este reglamento, los límites para las últimas tres categorías de instrumentos podrán ser de 100% de los activos del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior y durante los tres primeros meses de vigencia del fondo este podrá mantener hasta un 100% de sus activos en caja y bancos.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo B.2 anterior y en este párrafo B.3, el Fondo podrá mantener como saldos disponibles en euros, de acuerdo al siguiente criterio: (i) hasta un 30% sobre el activo del Fondo, por un plazo máximo de 30 días, en caso que Partícipes hubieren suscrito y pagado cuotas con anterioridad a llamados de capital en sociedades en que el Fondo invierta o a la materialización de inversiones en los activos mencionados en los acápites (a) y (b) del párrafo B.2.2. anterior; y (ii) hasta un 100% sobre el activo del Fondo, por un plazo máximo de 30 días, producto de las compras y ventas de instrumentos efectuadas con el fin de reinvertir dichos saldos disponibles.

(b) Límites por emisor:

- (i) Total de inversiones en instrumentos o valores de oferta pública emitidos o garantizados por un mismo emisor, a excepción del Estado de Chile, el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y cualquier estado o banco central de un país con grado de inversión: 20% de los activos del Fondo.
- (ii) (ii) Total de inversiones en instrumentos o valores de oferta pública emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial: 20% de los activos del Fondo.
- (iii) (iii) Total de inversiones en instrumentos o valores de oferta pública emitidos por el Estado de Chile, el Banco Central de Chile, la Tesorería General de la República y cualquier estado o banco central de un país con grado de inversión: 20% de los activos del Fondo.
- (iv) (iv) Total de inversiones en acciones de sociedades anónimas cerradas, sociedades por acciones o sociedades de responsabilidad limitada dedicadas al giro inmobiliario: 100%.
- (v) (v) Total de inversiones en cuotas de fondos de inversión privados, que participen o desarrollen proyectos inmobiliarios: 100%.

No habrá límite para la inversión del Fondo en el mercado español. Con todo, el Fondo deberá invertir en dicho mercado al menos el 70% de su activo. El límite para la inversión en cualquier otro mercado será de un 30% de los activos del Fondo.

Los excesos de inversión por sobre los límites establecidos en esta sección, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo no superior a los 30 días, contado desde ocurrido el exceso. Si el exceso se debiere a causas no imputables a la Administradora, deberá corregirse dentro del plazo aplicable dictado por la Superintendencia. Lo anterior, mediante la venta de los instrumentos o valores excedidos.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(1) Información general (continuación)

Con fecha 1ero de abril Toesca S.A. Administradora General de Fondos ha depositado el texto refundido del reglamento interno de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno, en liquidación (el “Fondo”) en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que lleva a cabo la Comisión para el Mercado Financiero.

El texto refundido contiene las modificaciones al reglamento interno acordadas en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el día de ayer, las que comenzarán a regir a partir del décimo día hábil siguiente al depósito respectivo. Las modificaciones acordadas por la Asamblea se detallan a continuación:

La Asamblea acordó modificar el primer párrafo de la letra (d) del Título I. del reglamento interno del Fondo a fin de reflejar la extensión del plazo de liquidación de los activos del Fondo hasta el 31 de marzo de 2027, según se acordó en la misma Asamblea. En tal sentido, se reemplazó el primer párrafo de la letra (d) del Título I. del reglamento interno del Fondo por el siguiente:

“Si no se prorrogare el Fondo, la Asamblea de Partícipes designará al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y éste deberá llevar a cabo la liquidación de los activos del Fondo, ya sea mediante su venta, su asignación a los Partícipes en la proporción de que sean titulares de cuotas del Fondo, o mediante cualquier otra forma que resulte en el mejor interés de los Partícipes, todo ello en el plazo que finaliza el 31 de marzo de 2027*, salvo que la Asamblea de Partícipes determine un plazo diferente.

*Este plazo fue acordado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 31 de marzo de 2025.” Finalmente, se incluyeron en el reglamento interno, en un nuevo literal (i) de la sección I relativa a “Otra Información Relevante”, los beneficios que los artículos 26 bis, 38 bis y 80 bis de la Ley 20.712 reconocen a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las instrucciones impartidas por en el Oficio Circular N°592 de abril de 2010 y complementarios Oficio Circular N°657 de enero 2011 ambos de la CMF. Lo que señala lo siguiente:

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

Los Estados Financieros de Fondo de Inversión Desarrollo Inmobiliario España Uno en Liquidación 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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2 Nuevos pronunciables contables

2.2.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante los períodos 2024 y 2023

	Fecha de aplicación obligatoria
Nuevas NIIF	No hay nuevas NIIF en 2024, con fecha de aplicación futura.
Nuevas Interpretaciones	No hay nuevas interpretaciones en 2024, con fecha de aplicación futura.
Enmiendas a NIIF	
Enmienda a NIIF 16 “Arrendamientos”, aclara cómo un vendedor- arrendatario mide subsecuentemente el pasivo por arrendamiento que surge de las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Enmienda a NIC 7 “Estados de Flujos de Efectivo” y NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, que consisten en establecer requisitos de divulgación para mejorar la transparencia de los acuerdos de financiación de proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Las enmiendas requieren que una empresa revele: - los términos y condiciones; - el monto de los pasivos que forman parte de los acuerdos, desglosando los montos por los cuales los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores de financiamiento, e indicando dónde se ubican los pasivos en el balance general; - rangos de fechas de vencimiento de pago; y - información sobre el riesgo de liquidez.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración estima que la adopción de las Normas y Enmiendas antes descritas no tienen un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

2.2.1 Nuevos pronunciamientos contables con entrada en vigor durante los períodos 2024 y 2023 (continuación)

	Fecha de aplicación obligatoria
Nuevas NIIF	No hay nuevas NIIF en 2024, con fecha de aplicación futura.
Nuevas Interpretaciones	
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros. Publicada en abril de 2024. Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en los estados financieros, con un enfoque en actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se relacionan con: - la estructura del estado de resultados; - revelaciones requeridas en los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y - Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19 "Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuenta: información a revelar" con el propósito de simplificar los sistemas y procesos de presentación de informes para las subsidiarias que: (1) no tiene responsabilidad pública y, (2) cuya matriz elabora Estados Financieros Consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF, esta puede elegir adoptar los requisitos de divulgación reducidos de esta Norma permitiendo, en la subsidiaria elegible, ahorros de costos para la preparación de los Estados Financieros. Las subsidiarias elegibles aplicarán en primer lugar, los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación de las NIIF existentes, luego se remitirán a lo indicado por la NIIF 19, la cual contiene información resumida de casi todas las NIIF, exceptuando NIC 33 "Ganancia por acción", NIIF 8 "Segmentos de operación" y NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027.
Enmiendas a NIIFs	
NIIF 10, "Estados Financieros Consolidados", y NIC 28, "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Enmienda a NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", las modificaciones requieren que las empresas apliquen un enfoque coherente al evaluar si una moneda se puede cambiar por otra moneda y, cuando no sea posible, al determinar el tipo de cambio a utilizar y la información a revelar.	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025.
Enmienda NIIF 9 "Instrumentos financieros" y NIIF 7 "Instrumentos financieros": Información a revelar" - sobre Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros la modificación tiene como propósitos: - aclarar los requisitos para el momento de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; - aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente pago de principal e intereses (SPPI); - agregar nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG)); y - realizar actualizaciones de las revelaciones de los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI).	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2021. Modificaciones a NIIF 10, NIIF 9, NIIF 1, NIC 7, NIIF 7	Periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026.

La Administración de la Sociedad ha evaluado la aplicación de estas nuevas Enmiendas, y no ha identificado efectos contables significativos que podrían afectar los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.3. Período cubierto

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

- Los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.
- 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 el 30 de junio de 2025 y 2024.

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:

Moneda	Al 30/06/2025	Al 31/12/2024	Al 30/06/2024
Dólares	933,42	996,46	944,34
Euros	1.099,05	1.035,28	1.011,83
Unidad de Fomento	39.267,07	38.416,69	37.571,86

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

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 EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición, continuación

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

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.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación

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.

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.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.6 Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación

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:

- 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.

- 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:

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por la IFRS 10, de acuerdo a lo establecido en Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales mantenga control directo o indirecto se valorizarán utilizando el método de la participación.

La inversión del fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y 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 subsidiarias 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).

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

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.

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%.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(2) Resumen de criterios contables, continuación.

2.8 Presentación de instrumentos derivados, continuación

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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(3) Cambios contables

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2025, 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. Los activos específicos en que invertirá el Fondo son aquellos listados en las secciones B.2.2 y B.3 del Reglamento Interno.

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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 en Liquidación, 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
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantenía inversiones en instrumentos de deuda expuestos al riesgo de crédito.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 o sus Vehículos no sean capaces de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El Fondo establece, a través de su reglamento interno, una política de liquidez mediante la cual se define que el monto mínimo de instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por este, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, deberá representar a lo menos un 1% del activo del Fondo, de tal forma de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Adicionalmente, a través de las siguientes actividades se monitorea de manera trimestral el cumplimiento con los indicadores de liquidez definidos para el Fondo:

- i) Monitoreo trimestral del índice de liquidez de los fondos, informando el resultado al Portfolio Manager y al Directorio.
- ii) Además, se monitorean los compromisos a futuro y se proyecta que haya caja suficiente para pagar estos compromisos.

Liquidez esperada de los activos mantenidos:

30 de Junio de 2025

Item	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€\$
Cuentas por Cobrar	-	-	-	-	-	-
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	1.364	1.364
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	8	-	-	-	-	8
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8	-	-	-	1.364	1.372
% del total de activos financieros	0,58	-	-	-	99,42	100

31 de Diciembre de 2024

Item	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€\$
Cuentas por Cobrar	382	-	-	-	-	382
Inversiones Método Participación	-	-	-	-	1.233	1.233
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-
Efectivo o Efectivo Equivalente	18	-	-	-	-	18
Activos Financieros a valor razonable	-	-	-	-	-	-
TOTAL	400	-	-	-	1.233	1.633
% del total de activos financieros	24,49	-	-	-	75,51	100,00

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(5) Administración de riesgos del fondo, continuación.

Exigibilidad esperada de los pasivos mantenidos:

30 de Junio de 2025

Item	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€\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	27	-	-	-	-	27
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	27	-	-	-	-	27
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

31 de Diciembre de 2024

Item	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€\$
Otros Pasivos Financieros	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	33	-	-	-	-	33
Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL	33	-	-	-	-	33
% del total de pasivos financieros	100	-	-	-	-	100

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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)).
- Activos financieros a valor razonable.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.

(9) Activos financieros a costo amortizado

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee Activos Financieros a costo amortizado.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

a) Al 30 de junio de 2025

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%	303	-	303	161	-	161	142	-	92	92	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	69	-	69	58	-	58	11	-	(2)	(2)	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	516	38	554	262	-	262	292	-	(39)	(39)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	217	-	217	146	-	146	71	-	(15)	(15)	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	461	-	461	386	-	386	75	-	(19)	(19)	1.306
93.626.356	Bahía Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	5.235	31	5.266	2.499	-	2.499	2.767	-	607	607	674
Totales																5.056

b) Al 31 de diciembre de 2024

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%	637	-	637	318	-	318	319	2.673	(2.256)	417	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	736	-	736	65	-	65	671	1.530	(1.271)	259	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	1.429	-	1.429	419	-	419	1.010	1.259	(1.289)	(30)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.381	-	1.381	727	-	727	654	14.972	(12.368)	2.604	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	2.829	-	2.829	1.802	-	1.802	1.027	27.142	(22.818)	4.324	1.306
93.626.356	Bahía Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	3.712	107	3.819	1.354	-	1.354	2.465	13.146	(11.701)	1.445	674
Totales																5.056

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(10) Inversiones valorizadas por el método de participación, continuación.**2) El movimiento de los ejercicios terminados al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:****a) Al 30 de junio de 2025**

Código identificación Fiscal	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Dividendos	Bajas	Saldo de cierre
93.512.929	Sociedad Vialis Desarrollo Inmobiliario	111	31	(94)	-	-	-	48
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development	11	(1)	(8)	-	-	-	2
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	68	(6)	(14)	-	-	-	48
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	59	(5)	(31)	-	-	-	23
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	43	(3)	(25)	-	-	-	15
93.626.356	Bahia Living Development S.L.	941	270	17	-	-	-	1.228
		1.233	286	(154)	-	-	-	1.364

b) Al 31 de diciembre de 2024

Código identificación Fiscal	Sociedad	Saldo inicial	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Dividendos	Bajas	Saldo de cierre
93.512.929	Sociedad Vialis Desarrollo Inmobiliario	106	(5)	20	-	(11)	-	110
93.512.325	Sociedad del Cortijo del Golf Development	168	6	(27)	-	(136)	-	11
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	166	35	(89)	-	(43)	-	69
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	218	(45)	69	-	(182)	-	60
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	186	40	(18)	-	(166)	-	42
93.626.356	Bahia Living Development S.L.	1.095	19	(173)	-	-	-	941
		1.939	50	(218)	-	(538)	-	1.233

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las inversiones valorizadas por el método de participación.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(11) Propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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**

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

	30/06/2025 M€\$	31/12/2024 M€\$
Dividendos por Cobrar	-	382
Total	-	382

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	30/06/2025 M€\$	31/12/2024 M€\$
Provisión Auditoria	24	28
Servicios de B.O.	3	5
Otros	-	-
Total	27	33

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(14) Préstamos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee préstamos.

(15) Otros pasivos financieros

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no posee otras cuentas por cobrar y pagar.

(17) Ingresos anticipados

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee ingresos anticipados.

(18) Otros activos y pasivos

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee otros activos y pasivos.

(19) Intereses y reajustes

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no posee intereses y reajustes.

(20) Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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:

	30/06/2025 M€\$	31/12/2024 M€\$
Efectivo en Banco	8	18
Total	8	18

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(22) Cuotas emitidas

El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 30 de Junio de 2025 tienen un valor cuota de EU 0,1902 para la Serie UNICA. El valor de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo al 31 de Diciembre de 2024 tienen un valor cuota de EU 0,2263 para la Serie UNICA. A continuación, se presentan los principales movimientos de cuota para todas las series.

Los movimientos de cuotas del fondo son los siguientes:

30 de Junio de 2025

Serie UNICA

Fecha	Por Emitir	Comprometidas	Suscritas	Pagadas
5 de Octubre de 2016	-	-	410.000	410.000
29 de Noviembre de 2016	-	-	1.510.000	1.510.000
28 de Agosto de 2017	-	-	610.000	610.000
12 de Septiembre de 2017	-	-	225.000	225.000
22 de Septiembre de 2017	-	-	225.000	225.000
25 de Septiembre de 2017	-	-	130.000	130.000
16 de Noviembre de 2017	-	-	50.000	50.000
1 de Diciembre de 2017	-	-	120.000	120.000
27 de Diciembre de 2017	-	-	80.000	80.000
9 de Mayo de 2018	-	-	60.000	60.000
12 de Junio de 2018	-	-	866.700	866.700
29 de Junio de 2018	-	-	836.100	836.100
24 de Octubre de 2018	-	-	491.700	491.700
11 de Junio de 2019	-	-	369.000	369.000
4 de Diciembre de 2019	-	-	409.840	409.840
12 de Mayo de 2020	-	-	327.900	327.900
29 de Mayo de 2020	-	-	147.540	147.540
24 de Septiembre de 2020	-	-	199.454	199.454
TOTAL	-	-	7.068.234	7.068.234

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

30 de Junio de 2025

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	7.068.234	7.068.234	7.068.234
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	7.068.234	7.068.234	7.068.234

31 de Diciembre de 2024

Serie UNICA

Ítem	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al Inicio	-	7.068.234	7.068.234	7.068.234
Emisiones del Ejercicio	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	7.068.234	7.068.234	7.068.234

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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.

30 de Junio de 2025

Serie UNICA

Fecha de Distribución	Monto por Cuota (€\$)	Monto total distribuido (M€\$)	Tipo de Dividendo
3 de Febrero de 2025	0,05	364	Provisorio
24 de Junio de 2025	0.0107	75	Disminución de capital

(24) Rentabilidad del fondo

A continuación, se presentan las variaciones de la cuota al 30 de junio de 2025 para el ejercicio actual.

	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	(2,0093%)	(18,3340%)	(62,7570%)

La rentabilidad nominal es en base a la variación de los valores cuotas para los periodos respectivos, y la rentabilidad real es la rentabilidad nominal menos la variación de la UF para los periodos respectivos. La Rentabilidad ajustada por dividendos incluye el factor de ajuste por las distribuciones realizadas de acuerdo a lo expuesto en Nota 23.

(25) Valor económico de la cuota

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

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

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no posee inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión

(27) Excesos de inversión

Durante el período al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

(28) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

(29) Otras garantías

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(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.

Pasivo por concepto de remuneración:

	30/06/2025	31/12/2024
	M€\$	M€\$
Total	-	-

Gasto por concepto de remuneración:

	30/06/2025	30/06/2024
	M€\$	M€\$
Total	-	-

B) Tenencia de cuotas por la administradora:

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 30 de junio de 2025

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	HDI Seguros S.A	Banco de Chile	10.000	10.01.2025	10.01.2026

Al 31 de diciembre de 2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Póliza de Seguro	AVLA Seguros de Crédito y Garantía	Banco de Chile	10.000	10.01.2024	10.01.2025

(33) Resultado en venta de instrumentos financieros

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo no presenta resultados por venta de instrumentos financieros.

(34) Ingresos por dividendos

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el Fondo presenta ingresos por dividendos, de acuerdo al siguiente detalle:

	01/01/2025	01/01/2024	01/04/2025	01/04/2024
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
	M€\$	M€\$	M€\$	M€\$
Ingresos por dividendos	79	88	79	-
Total	79	88	79	-

(35) Otros gastos de operación

La composición de este rubro es la siguiente:

	01/01/2025	01/01/2024	01/04/2025	01/04/2024
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
	M€\$	M€\$	M€\$	M€\$
Servicios de auditoría	13	21	10	11
Servicios de custodia	2	2	2	1
Servicios de Back Office	8	8	4	4
Total	23	31	16	16

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

(36) Información estadística

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

30 de Junio de 2025

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro M€\$	Valor Cuota Mercado M€\$	Patrimonio M€\$	Aportantes N°
31-01-2025	0,2263	0,2263	1.600	4
28-02-2025	0,2263	0,2263	1.600	4
31-03-2025	0,1736	0,1736	1.227	4
30-04-2025	0,1736	0,1736	1.227	4
31-05-2025	0,1736	0,1736	1.227	4
30-06-2025	0,1902	0,1902	1.358	4

31 de Diciembre de 2024

Serie UNICA

Emisión Vigente	Valor Cuota Libro M€\$	Valor Cuota Mercado M€\$	Patrimonio M€\$	Aportantes N°
31-01-2024	0,2666	0,2666	1.884	4
29-02-2024	0,2666	0,2666	1.884	4
31-03-2024	0,2274	0,2274	1.607	4
30-04-2024	0,2274	0,2274	1.607	4
31-05-2024	0,2274	0,2274	1.607	4
30-06-2024	0,2329	0,2329	1.646	4
31-07-2024	0,2329	0,2329	1.646	4
31-08-2024	0,2329	0,2329	1.646	4
30-09-2024	0,1928	0,1928	1.362	4
31-10-2024	0,1928	0,1928	1.362	4
30-11-2024	0,1928	0,1928	1.362	4
31-12-2024	0,2263	0,2263	1.600	4

FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

Al 30 de junio de 2025

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%	303	-	303	161	-	161	142	-	92	92	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	69	-	69	58	-	58	11	-	(2)	(2)	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	516	38	554	262	-	262	292	-	(39)	(39)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	217	-	217	146	-	146	71	-	(15)	(15)	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	461	-	461	386	-	386	75	-	(19)	(19)	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	5.235	31	5.266	2.499	-	2.499	2.767	-	607	607	674
Totales																5.056

Al 31 de diciembre de 2024

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%	637	-	637	318	-	318	319	2.673	(2.256)	417	362
93.512.325	Sociedad Cortijo del Golf Development S.L.	Euro	España	25,00%	25%	736	-	736	65	-	65	671	1.530	(1.271)	259	1.658
93.570.602	Urban Living Desarrollo Inmobiliario, S.L.	Euro	España	16,44%	16,44%	1.429	-	1.429	419	-	419	1.010	1.259	(1.289)	(30)	500
93.540.433	Costanera Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	33,33%	33,33%	1.381	-	1.381	727	-	727	654	14.972	(12.368)	2.604	556
93.615.953	Smart Living Desarrollo Inmobiliario S.L.	Euro	España	18,15%	18,15%	2.829	-	2.829	1.802	-	1.802	1.027	27.142	(22.818)	4.324	1.306
93.626.356	Bahia Living Development, S.L.	Euro	España	44,44%	44,44%	3.712	107	3.819	1.354	-	1.354	2.465	13.146	(11.701)	1.445	674
Totales																5.056

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros

al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de euros)

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

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el fondo no mantiene gravámenes o prohibiciones

c) Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene juicios u otras acciones legales.

d) Operaciones discontinuadas

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas.

(38) Otros ingresos

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el fondo no presenta otros ingresos

(39) Remuneración del comité de vigilancia

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el fondo no presenta remuneraciones al comité de vigilancia.

(40) Sanciones

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Notas a los estados financieros
al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024
(Cifras en miles de euros)

(41) Hechos relevantes

Para el período al 30 de junio de 2025, se informan los siguientes hechos relevantes:

El 28 de enero de 2025, se realizó distribución de un dividendo provisorio del Fondo con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2025 por la cantidad total de €364.014,05 equivalente a la cantidad de €0,0515 por cuota, considerando un total de 7.068.234 cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

El 17 de junio de 2025, se realizó disminución de capital del Fondo por la cantidad total de €75.630,10 equivalente a la cantidad de €0,0107 por cuota, considerando un total de 7.068.234 cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

Al 30 de junio de 2025, no existen otros hechos relevantes que informar.

(42) Hechos posteriores

El 14 de Julio de 2025, se realizó una disminución de capital del Fondo por la cantidad total de €438.937,33 equivalente a la cantidad de €0,0621 por cuota, considerando un total de 7.068.234 cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

El 08 de agosto de 2025, se realizó una disminución de capital del Fondo por la cantidad total de €440.350,98 equivalente a la cantidad de €0,0623 por cuota, considerando un total de 7.068.234 cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

Para el período entre el 1 de Julio de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.

(43) Información por segmento

Al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no gestiona sus actividades por segmentos de negocios.

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros
al 30 de junio de 2025
(Cifras en miles de euros)

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Resumen Cartera de Inversiones	Nacional	Extranjero	Monto Total	Invertido sobre % del Fondo
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores	-	-	-	-
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	-	1.364	1.364	99,4169
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTAL	-	1.364	1.364	99,4169

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

(Cifras en miles de euros)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	30/06/2025 M€\$	30/06/2024 M€\$
UTILIDAD(PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ Ó -)	131	(118)
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 (+)	-	88
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	-	-
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	-
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	131	(206)
PERDIDA 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 Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	79	-
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 (+)	79	-
Valorización de títulos de deuda (+)	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(25)	(34)
Costos Financieros (-)	-	-
Comisión de la sociedad administradora (-)	-	-
Remuneración del comité de vigilancia (-)	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(23)	(31)
Otros gastos (-)	(2)	(3)
Diferencias de cambio (+ ó -)	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ Ó -)	185	(152)

**FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO
EN LIQUIDACIÓN**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

Por los períodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024

(Cifras en miles de euros)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	30/06/2025 M€\$	30/06/2024 M€\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO (+ Ó -)	106	(152)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	131	(118)
Pérdida no realizada de inversiones (-)	-	-
Gastos del ejercicio (-)	(25)	(34)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)	(364)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES (+ Ó -)	(1.026)	1.607
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA(+ Ó -)	(1.026)	1.607
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	(1.026)	1.607
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	-	-
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO (+)	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ Ó -)	(1.284)	1.455