

## **FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018  
y el período comprendido entre el 30 de noviembre  
y el 31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I**

### CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$ : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



## Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión Activa Financiamiento Inmobiliario I;

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Activa Financiamiento Inmobiliario I, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y el período comprendido entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes notas a los estados financieros.

### ***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros***

Larrain Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Activa Financiamiento Inmobiliario I al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y el período comprendido entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con normas e instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

### **Énfasis en un asunto**

Tal como se indica en la Nota 2(a), estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### **Otros asuntos – estados complementarios**

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administradora y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Juan Pablo Belderrain P.

KPMG Ltda.

Santiago, 21 de marzo de 2019

Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido:

- Estados de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Cifras en miles de pesos chilenos – M\$

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos – M\$)

	Notas	31.12.2018 <u>M\$</u>	31.12.2017 <u>M\$</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	(11)	4.823	4.169
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	(8)	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activo financiero a costo amortizado	(9)	11.564.724	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(12)	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	(13)	1.770.331	-
Otros activos	(14)	-	520.988
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>13.339.878</u></b>	<b><u>525.157</u></b>
<b>Activo no corriente</b>			
Activo financiero a valor razonable con efecto en resultado		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activo financiero a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(17)	842.586	-
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos	(14)	-	601.054
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>842.586</u></b>	<b><u>601.054</u></b>
<b>Total activo</b>		<b><u>14.182.464</u></b>	<b><u>1.126.211</u></b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos – M\$)

	Notas	31.12.2018	31.12.2017
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	(10)	-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(12)	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	(26)	25.760	-
Otros documentos y cuentas por pagar	(13)	57.648	11.214
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	(14)	11.828	11.617
<b>Total pasivo corriente</b>		<b><u>95.236</u></b>	<b><u>22.831</u></b>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Aportes		13.795.398	1.124.212
Otras reservas		-	-
Resultados acumulados		(20.832)	-
Resultado del ejercicio		508.943	(20.832)
Dividendos provisorios		(196.281)	-
<b>Total patrimonio neto</b>		<b><u>14.087.228</u></b>	<b><u>1.103.380</u></b>
<b>Total pasivo</b>		<b><u>14.182.464</u></b>	<b><u>1.126.211</u></b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.



FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y el 01  
de julio y el 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos – M\$)

	Notas	31.12.2018 <u>M\$</u>	31.12.2017 <u>M\$</u>
<b>Ingresos / pérdidas de la operación</b>			
Intereses y reajustes	(15)	494.556	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambios netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	(9)	-	-
Diferencias de cambios netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultados por venta de inmuebles		-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	(17a)	88.249	(11.214)
Otros		-	1.999
<b>Total Ingresos / (pérdidas) netos de la operación</b>		<b><u>582.805</u></b>	<b><u>(9.215)</u></b>
<b>Gastos</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del comité de vigilancia		(4.892)	-
Comisión de administración	(26)	(47.364)	-
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	(28)	(21.606)	(11.617)
<b>Total gastos de operación</b>		<b><u>(73.862)</u></b>	<b><u>(11.617)</u></b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b><u>508.943</u></b>	<b><u>(20.832)</u></b>
<b>Costos financieros</b>		-	-
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto</b>		<b><u>508.943</u></b>	<b><u>(20.832)</u></b>
<b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior</b>		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b><u>508.943</u></b>	<b><u>(20.832)</u></b>
Otros resultados integrales:			
Otros resultados que se reclasificarán a resultado en períodos posteriores		-	-
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total otros resultados que se reclasificarán a resultado en períodos posteriores</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
Otros resultados que no se reclasificarán a resultado en períodos posteriores		-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Total resultado integral</b>		<b><u>508.943</u></b>	<b><u>(20.832)</u></b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y el 01 de julio y el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos – M\$)

31.12.2018

	Aportes M\$	Otras Reservas					Resultados Acumulados M\$	Resultado del Año 2018 M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
		Cobertura de Flujo de Caja M\$	Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio	1.124.212	-	-	-	-	-	-	-	-	1.124.212
Trasposos	-	-	-	-	-	-	(20.832)	-	-	(20.832)
<b>Subtotal</b>	<b>1.124.212</b>	-	-	-	-	-	<b>(20.832)</b>	-	-	<b>1.103.380</b>
Aportes	12.671.186	-	-	-	-	-	-	-	-	12.671.186
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(196.281)	-	(196.281)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	508.943	-	508.943
- Otros Resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13.795.398</b>	-	-	-	-	-	<b>(20.832)</b>	<b>508.943</b>	<b>(196.281)</b>	<b>14.087.228</b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y el 01 de julio y el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos – M\$)

31.12.2017

	Aportes M\$	Cobertura de Flujo de Caja M\$	Otras Reservas				Resultados Acumulados M\$	Resultado del Año 2018 M\$	Dividendos Provisorios M\$	Total M\$
			Conversión M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras M\$	Total M\$				
Saldo inicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes	1.124.212	-	-	-	-	-	-	-	-	1.124.212
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(20.832)	-	(20.832)
- Otros Resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.124.212</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(20.832)</b>	-	<b>1.103.380</b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 Por los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y el 01 de julio y el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos – M\$)

	Notas	31.12.2018 <u>M\$</u>	31.12.2017 <u>M\$</u>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		(48.655.220)	-
Ventas de activos financieros		35.892.697	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		265.672	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de Cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pagos de Cuentas y documentos por pagar		(35.048)	(1.120.043)
Otros gastos de operación pagados		-	-
Otros ingresos de operación percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b><u>(12.531.899)</u></b>	<b><u>(1.120.043)</u></b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Ventas de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de Cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de Cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pago de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		12.671.186	1.124.212
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		(138.633)	-
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b><u>12.532.553</u></b>	<b><u>1.124.212</u></b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b><u>654</u></b>	<b><u>4.169</u></b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		4.169	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>(11)</b>	<b><u>4.823</u></b>	<b><u>4.169</u></b>

Las notas adjuntas N°1 al 33 forman parte integral de estos Estados Financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°1 – Información general.**

El Fondo de Inversión Activa Financiamiento Inmobiliario I (en adelante el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Avda. El Bosque Norte # 0177 piso 3, Las Condes Santiago.

Con Fecha 14 de septiembre de 2017 se encuentra depositado el reglamento interno de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la ley N° 20.712 y norma de Carácter General N° 365, de 07 de mayo de 2014.

El objetivo principal del Fondo será la de invertir sus recursos en los instrumentos, contratos y bienes que se señalan en el artículo 9 del reglamento interno, de manera de poder participar así, directa e indirectamente, en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario.

El Fondo tendrá una duración de veintiún años a contar del día hábil siguiente al del inicio de operaciones del Fondo, prorrogable sucesivamente por períodos iguales de un año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo. En caso de acordarse la prórroga del plazo de duración del Fondo, la Administradora deberá dar aviso de este hecho a los Aportantes por medio del envío de una comunicación a los Aportantes, informando este hecho en la forma establecida en la Sección XIII del Reglamento Interno.

Con Fecha 30 de noviembre de 2017 el Fondo de inversión inició operaciones.

**Modificaciones al Reglamento Interno**

Con Fecha 07 de septiembre de 2018, se deposita Reglamento Interno con modificaciones. Dichas modificaciones se detallan a continuación:

1. En el artículo 5, se incorpora la nueva Serie B, a la cual sólo podrán ingresar Aportantes de la Serie A cuyas cuotas hubieren sido canjeadas en forma automática por la Administradora conforme a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio del Reglamento Interno.
2. En el artículo 7, se aumenta la duración del Fondo a veintiún años contados desde el día hábil siguiente al del inicio de operaciones del Fondo.
3. En el artículo 20, se sustituye el literal (i) por el siguiente: “durante los primeros 24 meses contados desde la fecha de depósito del Reglamento Interno del Fondo en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión, en la medida que las inversiones mantenidas por el Fondo sean inferiores al equivalente en pesos a UF 500.000”.
4. En el artículo 28, letra A. “Remuneración Fija”, se incorpora la referencia a la Serie B, estableciendo una remuneración fija equivalente a hasta un 0,71% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.
5. En el artículo 28, letra B. “Remuneración Variable”, se disminuye de un 5,5% a un 4,0% el monto que se debe sumar a la variación de la Unidad de Fomento para efectos del cálculo de la remuneración variable.
6. Se incorpora un artículo segundo transitorio que regula el canje automático de Cuotas de la Serie A por Cuotas de la Serie

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°1 – Información general (continuación).**

Con Fecha 14 de mayo de 2018, se deposita Reglamento Interno con modificaciones, con el objeto de adecuar el Fondo a las disposiciones de la Ley N° 20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales. Dichas modificaciones se detallan a continuación:

1. En el artículo 1, se sustituye la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la referencia a la Comisión para el Mercado Financiero o “Comisión”. Asimismo, y como consecuencia de la modificación antes señalada, se ha suprimido cualquier referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros de manera de hacer referencia en adelante a dicha Comisión.

2. En el artículo 20, en la frase “Los límites establecidos en este artículo y en los artículos precedentes, cuando corresponda, no se aplicarán (...)”, se incorpora la frase “así como el límite establecido en el artículo 22 referido a operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta” quedando en consecuencia del siguiente tenor “Los límites establecidos en este artículo y en los artículos precedentes, cuando corresponda, así como el límite establecido en el artículo 22 referido a operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta, no se aplicarán (...)” .

Adicionalmente a los cambios señalados, se efectuaron otras correcciones formales, los cuales no alteran el contenido del Reglamento Interno. Asimismo, se eliminó referencia a normativa derogada.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la administración el 21 de marzo de 2019.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°2 – Bases de preparación.**

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

**(a) Declaración de Cumplimiento.**

Los presentes Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo a las normas e interpretaciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), según Oficio Circular N° 592 de Fecha 06 de abril de 2010, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Lo anterior sin perjuicio que la Comisión para el Mercado Financiero puede pronunciarse respecto de su aplicabilidad, aclaraciones excepciones y restricciones en la aplicación de las NIIF.

**(b) Base de Medición.**

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultado son valorizados al valor razonable.

**(c) Período Cubierto.**

Los presentes Estados Financieros del Fondo de Inversión Activa Financiamiento Inmobiliario I comprenden los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y de 2017.
- Estado de Resultados Integrales por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°2 – Bases de preparación (continuación).**

**(d) Conversión de Moneda Extranjera.**

**i) Moneda funcional y de presentación**

La administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en miles de pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones. El nivel de riesgo esperado de las inversiones es alto.

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del Estado de Situación Financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a resultados.

**ii) Transacciones y Saldos en moneda extranjera y unidades de reajustes**

Las transacciones en monedas extranjeras son registradas al tipo de cambio de la respectiva moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de transacción. Al cierre de cada Estado de Situación Financiera, los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras son traducidos al tipo de cambio vigente de la respectiva moneda. Las diferencias de cambio originadas, tanto en la liquidación de operaciones en moneda extranjera, como en la valorización de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se incluyen en el Estado de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y equivalentes al efectivo". Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados al costo amortizado se presentan en los estados de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°2 – Bases de preparación (continuación).**

**ii) Transacciones y Saldos en moneda extranjera y unidades de reajustes (continuación).**

Los activos y pasivos de cada estado de Situación Financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;

Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones).

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene saldos en monedas distintas a la moneda del Fondo.

Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

**(e) Juicios y Estimaciones Contables Críticas.**

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los Estados Financieros, corresponden a: Activos Financieros a valor razonable con efectos en resultado. Ver Nota 7 de estos Estados Financieros.

**Valor razonable.**

El Fondo mide los valores razonables de los instrumentos para negociación y contratos de derivados financieros usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones:

**Nivel 1:** El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para instrumento idéntico.

**Nivel 2:** Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

**Nivel 3:** Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N°2 – Bases de preparación (continuación).****(f) Remuneración de la Sociedad Administradora.**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija según se indica a continuación dependiendo de la Serie de que se trate, la cual será calculada sobre el valor de los activos indicados en los artículos 9 y 10 del reglamento interno (en adelante, la “Remuneración Fija”).

<b>Serie A</b>	Hasta un 1,428% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.
<b>Serie B</b>	Hasta un 0,71%% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.
<b>Serie I</b>	Hasta un 1,19%% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.

La Remuneración por Administración se calculará, devengará y provisionará a lo menos mensualmente y se deducirá mensualmente del Fondo y se pagará, por períodos vencidos, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar.

Además de la Remuneración Fija mensual, la Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración variable trimestral (en adelante, la “Remuneración Variable”) que pagará solamente las Cuotas de la Serie A, por trimestre calendario, provisionada a lo menos mensualmente, equivalente hasta el 17,85% IVA incluido sobre el monto que corresponda a la diferencia positiva entre: (i) la rentabilidad neta de dicho trimestre devengada por el Fondo; y (ii) el monto que represente la variación de la Unidad de Fomento en dicho período más un 4% (anualizado).

Esta Remuneración Variable se calculará a lo menos mensualmente y se pagará por trimestre calendario vencido, dentro de los primeros diez días hábiles del trimestre calendario siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N°335 emitido por la Comisión con fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha del primer depósito del Reglamento Interno del Fondo corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la remuneración fija de administración se actualizará según la variación que experimente el IVA, de conformidad con la tabla de cálculo que se indica en el Anexo A del presente Reglamento Interno, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva.

La actualización de las remuneraciones a que se refiere el presente artículo, será informada a los Aportantes del Fondo por los medios regulados en el Reglamento Interno.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados.**

**(a) Activos y pasivos financieros.**

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, el Fondo reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como a costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) 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. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

(iii) Baja

El Fondo da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(a) Activos y pasivos financieros, continuación.**

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la Norma NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada'. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales;
- y
- activos contractuales.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(a) Activos y pasivos financieros, continuación.**

(vii) Identificación y medición del deterioro, continuación

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

**(b) Instrumentos de inversión al valor razonable con cambios en resultados.**

El Fondo designa los instrumentos de inversión a valor razonable, con los cambios en el valor razonable reconocidos inmediatamente en resultados según lo descrito en nota de criterios contables significativos 3(a) (vi).

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 rubro Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

De igual manera, los intereses y reajustes devengados son informados en el rubro intereses y reajustes en los Estados de Resultados Integrales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(c) Ingreso y Gastos por Intereses y Reajuste.**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el Estado de Resultado usando la tasa de interés. La tasa de interés es la tasa de descuento que iguala exactamente los Flujos de Efectivo por cobrar o 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. Para calcular la tasa de interés, el Fondo estima los Flujos de Efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

El cálculo de la tasa incluye todas las comisiones que formen parte integral de la tasa de interés. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero.

Los ingresos y Gastos por interés presentados en el Estado de Resultado incluyen intereses sobre activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado.

Los ingresos de los Fondos de Inversión se reconocen diariamente en el resultado del ejercicio. Estos provienen por las ventas de los activos financiero (realizado) y por la valorización de estos Instrumentos (devengado), además de los ingresos por dividendos. Se valorizan a valor razonable y se miden a costo amortizado.

Los gastos de los Fondos de Inversión se reconocen mensualmente en el resultado. Se reconocerá un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genere beneficios económicos futuros. Los gastos de cargo del Fondo corresponden principalmente a: comisiones, derechos de bolsa, honorarios profesionales y otros estipulados en el reglamento interno.

**(d) Ingresos por Dividendos.**

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

**(e) Distribución de dividendos.**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 80% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por "*Beneficios Netos Percibidos*" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(f) Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar por Operaciones.**

Los montos por cobrar y pagar por operaciones 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, respectivamente.

Estos montos se reconocen a valor nominal, a menos que su plazo de cobro o pago supere los 90 días, en cuyo caso se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo.

**(g) Otros Activos y pasivos.**

**Otros Activos:**

Corresponden a los activos no considerados en los rubros “Cuentas por cobrar a intermediarios” y “Otras Cuentas por cobrar”.

**Otros Pasivos:**

Corresponderán a saldos acreedores que cubren obligaciones presentes en el Fondo de Inversión realizadas diariamente por concepto de Gastos de cargo del Fondo, tales como, Auditoría Externa, Clasificación de Riesgo, Corretaje de Valores, Custodia de Valores Nacional e Internacional, Publicaciones Legales, Comité de Vigilancia, entre otros.

Se valorizan a valor razonable y se miden a costo amortizado.

**(h) Efectivo y Equivalentes al Efectivo.**

El efectivo y equivalente al efectivo incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes menos los sobregiros bancarios. En el estado de Situación Financiera, los sobregiros se clasifican como obligaciones con bancos e instituciones financieras, además se incluye en este rubro aquellas inversiones de muy corto plazo

En cuotas de Fondos Mutuos utilizadas en la administración normal de excedentes de efectivo, de alta liquidez, fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor.

Para efectos de la presentación del estado de flujo de efectivo se clasificarán los flujos, según norma IFRS 7 como se detalla a continuación:

- Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por la entidad.
- Actividades de inversión son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en los equivalentes al efectivo.
- Actividades de operación son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(i) Aportes (Capital Pagado).**

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en 2 series de Cuotas de Participación (“Cuotas”), en peso chileno, las que tendrán las características establecidas en el Título VI y VII del Reglamento Interno, las que no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

**(j) Derecho a Retiro.**

El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma, condiciones y para los fines que se indican en el Reglamento Interno, en la Ley y la demás normativa legal y reglamentaria sobre esta materia.

**(k) Tributación.**

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

Los fondos estarán sujetos únicamente al régimen tributario establecido en el artículo 81 de la Ley Única de Fondos N°20.712.

**(l) Provisiones y Pasivos Contingentes.**

Las obligaciones existentes a la Fecha de los Estados Financieros, surgida como consecuencia de sucesos pasados y que puedan afectar al patrimonio del Fondo, con monto y momento de pago inciertos, se registran en el estado de Situación Financiera como provisiones, por el valor actual del monto más probable que se estima cancelar al futuro.

Las provisiones se cuantifican teniendo como base la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros.

Un pasivo contingente es toda obligación surgidas a partir de hechos pasados y cuya existencia quedará confirmada en el caso de que lleguen a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fondo.

En la Norma se definen las provisiones como pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento.

Se debe reconocer una provisión cuando, y sólo cuando, se dan las siguientes circunstancias:

- (a) una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) es probable (es decir, existe mayor posibilidad de que se presente que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para cancelar la obligación; y
- (c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. En la Norma se destaca que sólo en casos extremadamente excepcionales no será posible la estimación de la cuantía de la deuda.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 3 – Principales criterios contables utilizados (continuación).**

**(m) Segmentos.**

El Fondo mantiene una línea uniforme de negocios, por lo tanto, no es necesario aplicar segmentos.

**(n) Inversiones valorizadas por el método de la participación.**

El Fondo contabiliza sus inversiones en acciones de SpA sobre las cuales posee control a través del método de la 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 (el Fondo mantiene el 100% de los derechos de voto). Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

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

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

**(o) Cambios Contables.**

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros terminados el año anterior; Esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2018, descritas en la Nota 4 "Nuevas normas y enmiendas emitidas y no vigentes" que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad Administradora en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros del Fondo.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 4 – Nuevas normas y enmiendas emitidas y no vigentes.****Nuevos pronunciamientos contables**

Existen Normas y modificaciones a Normas e Interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 01 de enero de 2018.

(i) Las siguientes Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas y revisadas por la administración:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
<b>Enmiendas a NIIFs</b>	
NIC 40: <i>Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, Propiedades de Inversión).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i> , y NIIF 4, <i>Contratos de Seguro</i> : Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque <i>overlay</i> y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

**NIIF 9 “Instrumentos Financieros”**

El Fondo aplicó anticipadamente NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009, modificada en junio de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Comisión para el mercado financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) en el oficio circular N°592. Posteriormente se introdujeron modificaciones en noviembre 2013 (se incluye nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, entre otros) y julio de 2014 (proporciona una guía sobre la clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013).

NIIF 9, Instrumentos Financieros incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas.

La aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9 no generó efectos patrimoniales significativos en los estados financieros del Fondo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 4 – Nuevas normas y enmiendas emitidas y no vigentes (continuación).****NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”**

El Fondo ha adoptado la Norma NIIF 15 usando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas), reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de enero de 2018).

La aplicación de la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, no generó efectos patrimoniales producto de su aplicación, por lo tanto, la información revelada al 31 de diciembre de 2017 no ha sido re expresada en los presentes estados financieros.

(ii) Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación:

<b>Nuevas NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.

**IFRS 16 “Arrendamientos”**

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portafolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 4 – Nuevas normas y enmiendas emitidas y no vigentes (continuación).**

**IFRS 16 “Arrendamientos”, (continuación)**

La Administración de la Sociedad Administradora del Fondo estima que esta Norma será adoptada en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros, considerando que a la fecha de cierre de los estados financieros, el Fondo no posee contratos vigentes de arrendamientos.

**CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos Tributario**

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración del Fondo estima que estas modificaciones serán adoptadas en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 5 – Política de inversión del Fondo.**

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, depositado en la Comisión para el Mercado Financiero con Fecha 30 de noviembre de 2017 cumpliendo con las exigencias de la Ley Única de Fondos (LUF), el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad Administradora ubicadas en Avda. El Bosque Norte #0177 piso 3, Las Condes – Santiago y en nuestro sitio Web [www.larrainvial.com](http://www.larrainvial.com).

1. El objetivo principal del Fondo será la de invertir sus recursos en los instrumentos, contratos y bienes que se señalan en el artículo 9 del reglamento interno, de manera de poder participar así, directa e indirectamente, en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario.

2. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes instrumentos, contratos y/o bienes:

a) Acciones de sociedades anónimas cerradas o de sociedades por acciones, que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA o una sociedad relacionada a ella, siempre que tengan por objeto principal participar, directa o indirectamente, en estructuras de financiamiento inmobiliario ya sea través de la celebración de contratos de promesas de compraventa de unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios que estén garantizados en todo o parte con pólizas de seguro o boleta bancaria de garantía y/o en estructuras de financiamiento inmobiliario a través de la entrega en arrendamiento de todo tipo de bienes raíces con o sin opción de compra o de la adquisición de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa o leasing y los inmuebles respectivos, siempre que dichas sociedades cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

b) Títulos de crédito, efectos de comercio, bonos, pagarés e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, emitidos por sociedades que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA o una sociedad relacionada a ella, cuyo giro principal sea la de participar, directa o indirectamente, en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario, cuyas contrapartes sean personas naturales, jurídicas o entidades con domicilio y residencia en Chile, incluyéndose pero no limitándose a instrumentos emitidos por personas relacionadas a la Administradora

c) Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y los inmuebles sobre los que recaen dichos contratos, celebrados por una sociedad inmobiliaria con una persona que asume la posición de arrendatario y promitente comprador, en conformidad con las normas de la Ley N° 19.281 y sus normas reglamentarias.

d) Letras hipotecarias.

e) Mutuos hipotecarios endosables.

f) Cuotas de fondos de inversión fiscalizados o privados, administrados o no por la Administradora o por personas relacionadas a éstas, que tengan como objeto principal invertir en los instrumentos, contratos o bienes referidos en las letras precedentes.

g) Contratos de asociación, joint operation agreement u otra clase de contratos en cuya virtud un tercero a su nombre y bajo su crédito personal toma interés en participar en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario en general, con o sin garantía, con cargo de dividir con el Fondo las ganancias o pérdidas en la proporción que convengan.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 5 – Política de inversión del Fondo (continuación).**

3. Adicionalmente, y con el sólo objeto de complementar su política de inversiones, el Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes instrumentos, contratos y/o bienes:

a) Títulos de crédito, efectos de comercio, bonos pagarés, e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, u otra clase de acreencias emitidas o cuyos deudores sean toda clase de sociedades, con o sin garantía.

b) Acciones emitidas por sociedades anónimas cerradas o por sociedades por acciones que tengan por objeto participar, directa o indirectamente, en estructuras de financiamiento, distintas del inmobiliario, siempre que dichas sociedades cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión

c) Acciones de sociedades anónimas abiertas, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión.

d) Facturas emitidas por empresas nacionales o extranjeras, que sean objeto de negociación tanto en bolsas de productos como fuera de ellas.

e) Cuotas de fondos de inversión fiscalizados o privados, administrados o no por la Administradora o por personas relacionadas a éstas, que tengan como objeto principal invertir sus recursos en los instrumentos, contratos o bienes referidos en las letras precedentes.

4. Finalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, y sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, éste invertirá en los valores e instrumentos señalados a continuación:

a) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

b) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

c) Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión.

d) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

5. En la inversión de sus recursos se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, bien o contrato:

<p>Acciones de sociedades anónimas cerradas o de sociedades por acciones, que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA o una sociedad relacionada a ella, siempre que tengan por objeto principal participar, directa o indirectamente, en estructuras de financiamiento inmobiliario ya sea través de la celebración de contratos de promesas de compraventa o unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios que estén garantizados en todo o parte con pólizas de seguro o boleta bancaria de garantía y/o en estructuras de financiamiento inmobiliario a través de la entrega en arrendamiento de todo tipo de bienes raíces con o sin opción de compra o de la adquisición de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa o leasing y los inmuebles respectivos, siempre que dichas sociedades cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.</p>	<p>100%</p>
---	-------------

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 5 – Política de inversión del Fondo (continuación).**

Títulos de crédito, efectos de comercio, bonos, pagarés e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, emitidos por sociedades que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA o una sociedad relacionada a ella, cuyo giro o principal sea la de participar, directa o indirectamente, en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario, cuyas contrapartes sean personas naturales, jurídicas o entidades con domicilio y residencia en Chile, incluyéndose pero no limitándose a instrumentos emitidos por personas relacionadas a la Administradora.	100%
Contratos de arrendamiento con promesa de compraventa y los inmuebles sobre los que recaen dichos contratos, celebrados por una sociedad inmobiliaria con una persona que asume la posición de arrendatario y promitente comprador, en conformidad con las normas de la Ley 19.281 y sus normas reglamentarias.	100%
Letras hipotecarias.	100%
Mutuos hipotecarios endosables.	100%
Cuotas de fondos de inversión fiscalizados o privados, administrados o no por la Administradora o por personas relacionadas a éstas, que tengan como objeto principal invertir en los instrumentos, contratos o bienes referidos en los números 1., 2., 3., 4. y 5. precedentes.	100%
Contratos de asociación, joint operation agreement u otra clase de contratos en cuya virtud un tercero a su nombre y bajo su crédito personal toma interés en participar en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario en general, con o sin garantía, con cargo de dividir con el Fondo las ganancias o pérdidas en la proporción que convengan.	100%
Títulos de crédito, efectos de comercio, bonos, pagarés e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, u otra clase de acreencias emitidas o cuyos deudores sean toda clase de sociedades, con garantía.	25%
Títulos de crédito, efectos de comercio, bonos, pagarés e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, u otra clase de acreencias, emitidas o cuyos deudores sean toda clase de sociedades, sin garantía.	15%
Acciones emitidas por sociedades anónimas cerradas o por sociedades por acciones que tengan por objeto participar, directa o indirectamente, en estructuras de financiamiento, distintas del inmobiliario, siempre que dichas sociedades cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.	15%
Acciones de sociedades anónimas abiertas, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión.	15%
Facturas emitidas por empresas nacionales o extranjeras, que sean objeto de negociación tanto en bolsas de productos como fuera de ellas.	15%
Cuotas de fondos de inversión fiscalizados o privados, administrados o no por la Administradora o por personas relacionadas a éstas, que tengan como objeto principal invertir sus recursos en los instrumentos, contratos o bienes referidos en los números 8., 9., 10., 11 y/o 12. precedentes.	20%
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.	20%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 6 – Riesgo Financiero.**

**Administración de Riesgo**

La política de inversión del Fondo establece en términos generales el marco dentro del cual se definen las estrategias de inversión y apunta a acotar los riesgos en los cuales se puede incurrir. Dentro de este marco el Fondo circunscribe su accionar de acuerdo a ciertos parámetros predefinidos en el Reglamento Interno. A continuación, se incluye información sobre la exposición de estos riesgos, así como de la gestión de los mismos.

**Gestión de Riesgo y Control Interno.**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Circular N° 1.869 de 2010 de la Comisión para el Mercado Financiero, LarrainVial Activos S.A. Administradora General de Fondos ha elaborado y puesto en práctica de manera formal, políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora.

Tales políticas y procedimientos buscan identificar, minimizar y controlar los riesgos a los que están expuestos los fondos, estableciendo roles y responsabilidades, órganos de control, y mecanismos de divulgación de la información, necesarios para establecer, implementar y mantener un proceso de gestión de riesgos, acorde con la estructura, tamaño y volumen de operación actual y previsto a futuro de la Administradora.

A partir de estas políticas y procedimientos se destacan las siguientes revelaciones:

**Riesgo de Mercado.**

El riesgo de mercado está asociado a las variaciones de precio de los distintos activos que componen el portafolio de inversiones del Fondo. Este riesgo depende fundamentalmente de la volatilidad de los precios y de la correlación de los diferentes tipos de activos financieros (precios, tipos de cambio y tasa de interés).

El Fondo está comprometido a invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas cerradas o SPA, que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA o una sociedad relacionada a ella, títulos de crédito, efectos de comercio, bonos, pagarés e instrumentos de deuda de cualquier tipo o naturaleza, emitidos por sociedades que deberán ser administradas por Activa Private Debt SpA, Letras hipotecarias, mutuos endosables, contratos de asociación, joint operation agreement u otras clases de contratos en cuya virtud un tercero a su nombre y bajo su crédito personal toma interés en participar en distintas estructuras de financiamiento inmobiliario en general, con o sin garantía, con cargo de dividir con el Fondo las ganancias o pérdidas en la proporción que convengan.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

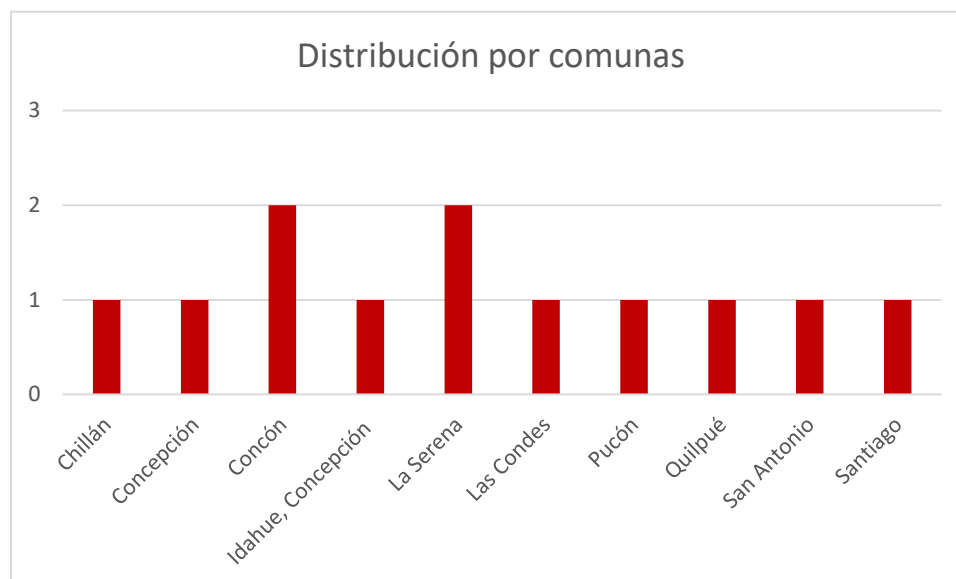
**NOTA N° 6 – Riesgo Financiero (continuación).**

Los instrumentos financieros que componen el Fondo son los siguientes:

Activo Financiero	Diciembre 2018		Diciembre 2017	
	Monto M\$	(%)*	Monto M\$	(%)*
Créditos	11.431.019	98,84%	-	-
Pactos	133.705	1,16%	-	-
<b>Total</b>	<b>11.564.724</b>	<b>100%</b>	-	-

\*% sobre total cartera de inversiones.

La distribución por zona geográfica de los principales proyectos inmobiliarios del Fondo durante el 2018 es la siguiente:



La moneda funcional de Fondo corresponde al Pesos Chileno.

Moneda	% de la cartera	
	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Pesos chilenos	100%	100%

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 6 – Riesgo Financiero (continuación).****Riesgo de Crédito.**

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, el cual está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte incumpla en sus obligaciones de pago hacia el Fondo.

**Riesgo de Liquidez.**

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad del Fondo de cumplir con sus compromisos de pago sin incurrir en costos financieros excesivos. Estos compromisos corresponden tanto a los pagos requeridos por las operaciones financieras propias del Fondo como por los requerimientos de disminución de capital (rescates) solicitados por los aportantes.

El Fondo tendrá como política que, a lo menos, un 0,0001% de sus activos serán activos de alta liquidez.

El Fondo no deberá mantener razón financiera alguna entre sus activos de alta liquidez y sus pasivos líquidos

Resumen del Fondo.

TIPO	Monto MUSD	Monto MUSD
	Diciembre – 2018	Diciembre – 2017
Total Activo	14.182.464	1.126.211
Instrumento en pacto	133.705	-
Patrimonio	14.087.228	1.103.380
Pagare	11.431.019	-
Préstamo C/plazo	-	289.212
Préstamo L/Plazo	-	601.054
Caja- Banco	4.823	4.169
Total Pasivo	95.236	22.831

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 6 – Riesgo Financiero (continuación)**

**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 disminución de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El objetivo del Fondo, es salvaguardar la capacidad del mismo, con el objetivo de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital y así apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

La Administradora podrá contratar créditos con instituciones financieras de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo, con un plazo de vencimiento que no podrá exceder del plazo de duración del Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 49% del activo total del Fondo.

El Fondo también podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras. En este caso, el Fondo se sujetará al límite indicado en el párrafo precedente.

Sin perjuicio de lo anterior, la suma de los pasivos indicados y de los gravámenes y prohibiciones mencionados en el artículo 23 del reglamento interno del Fondo, no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 7 - Juicios y estimaciones contables críticas.**

**1. Estimaciones contables críticas.**

La administración hace estimaciones y formula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

Como estimación contable, los gastos de cargo del Fondo se provisionarán mensualmente de acuerdo al presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora, dicho presupuesto es elaborado en relación a las estimaciones de los gastos indicados en su Reglamento Interno, que a su juicio estimen necesario para el correcto funcionamiento de las actividades del Fondo.

**2. Juicios Contables.**

**2.1 Moneda funcional.**

La administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en Peso, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

**3. Cambios Contables**

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018, se aplicaron la IFRS 9 Instrumentos Financieros y la IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 8 - Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (continuación).****(b) Efectos en resultados.**

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Resultados realizados	NO HAY INFORMACIÓN	-
Resultados no realizados	-	-
<b>Total ganancia (pérdida)</b>	-	-

**(c) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:**

Movimiento de los activos a valor razonable con efecto en resultados	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo inicio al 1 de enero:	NO HAY INFORMACIÓN	-
Intereses y reajustes	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Compras	-	-
Ventas	-	-
<b>Totales</b>	-	-

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 9 - Activos financieros a costo amortizado.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el fondo presenta activos financieros valorizados a costo amortizado:

**Composición de la cartera**

Instrumento	31-12-2018				31-12-2017			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% de total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% de total de activos
<b>Títulos de Deuda</b>								
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranza	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones No Registradas</b>								
Acciones no registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	11.431.019	-	11.431.019	80,5997%	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>11.431.019</b>	<b>-</b>	<b>11.431.019</b>	<b>80,5997%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras inversiones</b>								
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	133.705	-	133.705	0,9427%	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>133.705</b>	<b>-</b>	<b>133.705</b>	<b>0,9427%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>11.564.724</b>	<b>-</b>	<b>11.564.724</b>	<b>81,5424%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 9 - Activos financieros a costo amortizado (continuación).****(b) Efectos en resultados.**

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a costo amortizado	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Resultados realizados	270.143	-
Resultados no realizados	224.413	-
<b>Total ganancia (pérdida)</b>	<b>494.556</b>	<b>-</b>

**(c) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume como sigue:**

Movimiento de los activos a costo amortizado	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo inicio al 1 de enero:	-	-
Intereses y reajustes	494.556	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Otros	-	-
Compras	48.655.220	-
Ventas	(37.585.052)	-
<b>Totales</b>	<b>11.564.724</b>	<b>-</b>



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 10- Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo de Inversión no tiene pasivos financieros a valor razonable.

	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 Diciembre de 2017 M\$
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>	-
Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas		-
Derivados	-	-
<b>Total pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Cambios netos en el valor razonable sobre pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:

	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 Diciembre de 2017 M\$
Por ventas cortas	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>	-
Por instrumentos financieros derivados		-
<b>Total ganancias/(pérdidas) netas:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Detalle por entidad o contraparte:

Nombre Entidad o Contraparte	% Sobre Activo del Fondo	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 Diciembre de 2017 M\$
	-	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>	-
	-		-
<b>Total:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 11 - Efectivo y efectivo equivalente.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de efectivo y efectivo equivalente el siguiente:

	<b>MONEDA</b>	<b>Al 31 diciembre de 2018 MUSD</b>	<b>Al 31 Diciembre de 2017 MUSD</b>
Saldos en Caja	Pesos	-	2
Saldos en cuenta corriente Banco de Chile	Pesos	4.823	4.167
<b>Total</b>		<b>4.823</b>	<b>4.169</b>



FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 13 - Otros documentos y cuentas por cobrar y otros documentos y cuentas por pagar.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los otros documentos por cobrar es el siguiente:

Nombre Deudor	Identificador	País entidad deudora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Análisis del vencimiento	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 diciembre de 2017 M\$
ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I SPA	-	-	-	-	-	-	-	1.770.331	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>1.770.331</b>	-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de otros documentos por pagar es el siguiente:

Nombre Acreedor	Identificador	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva	Tasa nominal	Análisis del vencimiento	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 diciembre de 2017 M\$
ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I SPA	-	-	-	-	-	-	-	-	11.214
Dividendos por Pagar	-	-	-	-	-	-	-	57.648	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>57.648</b>	<b>11.214</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 14 - Otros activos y otros pasivos.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de otros activos es el siguiente:

	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 diciembre de 2017 M\$
Capital por suscribir Activa Financiamiento Inmobiliario I	-	231.776
Préstamos por Pagar Activa Financiamiento Inmobiliario I (corto plazo)	-	289.212
Préstamos por Pagar Activa Financiamiento Inmobiliario I (corto plazo)	-	601.054
Préstamos por Pagar Activa Financiamiento Inmobiliario I (corto plazo)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1.122.042</b>

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de otros pasivos es el siguiente:

	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 diciembre de 2017 M\$
<i>Auditoría</i>	2.262	2.948
<i>DCV Registro</i>	2.341	383
<i>DCV Valores</i>	707	-
<i>Comité de vigilancia</i>	1.647	-
<i>Abogado</i>	4.751	-
<i>Asesorías Legales</i>	-	8.286
<i>ADVAL</i>	120	-
<b>Total</b>	<b>11.828</b>	<b>11.617</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 15 - Intereses y reajustes.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de intereses y reajustes es el siguiente:

	Al 31 diciembre de 2018 M\$	Al 31 diciembre de 2017 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-
Activos financieros a costo amortizado	494.556	-
<b>Total</b>	<b>494.556</b>	<b>-</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 16 - Cuotas emitidas.**

Las cuotas emitidas vigentes del Fondo ascienden a 133.000.000 de cuotas para la serie A para el 31 de diciembre de 2018 y 2017 y para la serie B las cuotas emitidas ascienden a 3.810.183 al 31 de diciembre de 2018, con un valor cuota Serie A de \$1.080,0398 y \$981,6075 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y para la serie B de \$1.087,4615 al 31 de diciembre de 2018.

**Al 31 de diciembre de 2018.**

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

**Serie A**

Emisión vigente	Total cuotas emitidas Vigentes	Suscritas	Pagadas
12-09-2017	133.000.000	9.260.260	9.260.260

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Total cuotas emitidas	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio	133.000.000	1.124.054	1.124.054
Colocaciones del año	-	8.136.206	8.136.206
Transferencias	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo al cierre	133.000.000	9.260.260	9.260.260

**Serie B**

Emisión vigente	Total cuotas emitidas Vigentes	Suscritas	Pagadas
-	-	3.810.183	3.810.183

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Total cuotas emitidas	Suscritas	Pagadas
Saldo de inicio		-	-
Colocaciones del año	3.810.183	3.810.183	3.810.183
Transferencias	-	-	-
Disminuciones	(3.810.183)	-	-
Saldo al cierre	-	3.810.183	3.810.183

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 16 - Cuotas emitidas (continuación).****Al 31 de diciembre de 2017.**

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

**Serie A**

<b>Emisión vigente</b>	<b>Total cuotas emitidas Vigentes</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>
-	133.000.000	1.124.054	1.124.054

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes

	<b>Total cuotas emitidas</b>	<b>Suscritas</b>	<b>Pagadas</b>
Saldo de inicio	-	-	-
Colocaciones del año	133.000.000	1.124.054	1.124.054
Transferencias	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo al cierre	133.000.000	1.124.054	1.124.054



FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 17 - Inversiones valorizadas por el método de la participación.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, El Fondo de Inversión no tiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas.

**2018**

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio
				Capital	Votos							
76.797.759-K	ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I SPA	Chile	Pesos Chilenos	840.191	100%	13.894.548	203.705	14.098.253	13.255.667	-	13.255.667	842.586

Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
431.832	(343.583)	88.249	-

**2017**

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio
				Capital	Votos							
-	NO HAY INFORMACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
-	-	-	-





## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 18 - Propiedades de Inversión (continuación).**

c) Proyectos en desarrollo:

Nombre del proyecto	Destino	Terceros encargados del proyecto	Fecha de inicio	Fecha estimada de finalización	Valor total estimado				Monto invertido			
					Año 2018		Año 2017		Año 2018		Año 2017	
					UF	(*)	UF	(*)	UF	(*)	UF	(*)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	<b>NO HAY</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	<b>INFORMACIÓN</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales					-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Cifras en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 19 - Valor económico de la cuota.**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión no presenta valor económico de la cuota.

<b>Sociedad emisora</b>	<b>Tipo de instrumento</b>	<b>Valor contable de la inversión (incluido plusvalía)</b>	<b>Valorización N° 1 Empresa</b>	<b>Valorización N° 1 Empresa</b>
<b>NO HAY</b>	-	-	-	-
<b>INFORMACIÓN</b>	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Totales</b>		-	-	-

	<b>Según Estados Financieros al</b>	<b>Según Valorización Económica más conservadora</b>
Patrimonio del fondo	<b>NO HAY</b>	-
N° de cuotas pagadas	<b>INFORMACIÓN</b>	-
Valor cuota		-

**Nota: Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.**

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 20 - Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión no tiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

Nombre Emisor	Nemotécnico del Instrumento	Monto Total Invertido	% total inversión del emisor	FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I M\$	% inversión del emisor
<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-

Nota: Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 21 - Excesos de inversión.**

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones no se encuentran excedidas de los límites establecidos en normativa vigente y Reglamento Interno del Fondo.

Fecha del exceso	Emisor	Rut Emisor	Monto del exceso	% del exceso	Limite Excedido	Causa del exceso	Imputable a la sociedad administradora	Observaciones
NO HAY	-	-	-	-	-	-	-	-
INFORMACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-

**Nota:** Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 22 - Gravámenes y prohibiciones.**

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

Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía	% del Activo total del fondo	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
NO HAY	-	-	-	-
INFORMACIÓN	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-

**Nota: Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.**





## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 24 - Reparto de beneficio a los aportantes.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo ha realizado reparto de beneficios a los aportantes.

**Serie A****2018**

Fecha de distribución	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28-12-2018	10,5861	98.029	Provisorio
<b>Totales</b>	-	<b>98.029(*)</b>	-

**Serie B****2018**

Fecha de distribución	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
28-12-2018	10,6565	40.604	Provisorio
<b>Totales</b>	-	<b>40.604(*)</b>	-

(\*) Este monto corresponde a los dividendos distribuidos. Al sumar la provisión de dividendos reconocida al 31 de diciembre de 2018, que asciende a M\$ 57.648, el total de dividendos para el año 2017 es de M\$196.281, de los cuales la totalidad se consideran provisorios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 de diciembre de 2018  
(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 24 - Reparto de beneficio a los aportantes (continuación).**

**Seria A**

2017

Fecha de distribución	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
NO HAY INFORMACIÓN	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-

**Seria B**

2017

Fecha de distribución	Monto por cuota MUSD	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
NO HAY INFORMACIÓN	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-

**Nota:** Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 25 - Rentabilidad del Fondo.**

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de la rentabilidad del Fondo es el siguiente:

**Serie A**

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses % (**)
Nominal	10,0277	10,0277	-
Real (*)	6,9671	6,9636	-

**Serie B**

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período actual %	Últimos 12 meses %	Últimos 24 meses % (**)
Nominal	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>	-	-
Real (*)	-	-	-

**El Fondo inició operaciones el 30-11-2017.**

Nota: Los valores cuotas utilizados para el cálculo de la rentabilidad no incluyen ajustes por provisión de dividendos al 31 de diciembre de 2018, que asciende a M\$ 57.648.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 26 - Partes Relacionadas.****A) Remuneración por administración.**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración fija según se indica a continuación dependiendo de la Serie de que se trate, la cual será calculada sobre el valor de los activos indicados en los artículos 9 y 10 del reglamento interno (en adelante, la “Remuneración Fija”).

<b>Serie A</b>	Hasta un 1,428% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.
<b>Serie B</b>	Hasta un 1,19%% anual Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido.

La Remuneración por Administración se calculará, devengará y provisionará a lo menos mensualmente y se deducirá mensualmente del Fondo y se pagará, por períodos vencidos, dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente a aquel en que ésta se hubiere hecho exigible.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar.

Además de la Remuneración Fija mensual, la Administradora tendrá derecho a percibir una remuneración variable trimestral (en adelante, la “Remuneración Variable”) que pagará solamente las Cuotas de la Serie A, por trimestre calendario, provisionada a lo menos mensualmente, equivalente hasta el 17,85% IVA incluido sobre el monto que corresponda a la diferencia positiva entre: (i) la rentabilidad neta de dicho trimestre devengada por el Fondo; y (ii) el monto que represente la variación de la Unidad de Fomento en dicho período más un 4% (anualizado).

Esta Remuneración Variable se calculará a lo menos mensualmente y se pagará por trimestre calendario vencido, dentro de los primeros diez días hábiles del trimestre calendario siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

El Fondo no contempla remuneración variable

	<b>Al 31 diciembre de 2018</b> M\$	<b>Al 31 diciembre de 2017</b> M\$
Remuneración por administración del ejercicio	47.364	-

Adeudándose.

	<b>Al 31 diciembre de 2018</b> M\$	<b>Al 31 diciembre de 2017</b> M\$
Remuneración por pagar a LarrainVial Activos S.A.	25.760	-

Nota: El patrimonio del Fondo utilizado para el cálculo de la remuneración por administración, no incluyen ajustes por provisión de dividendos al 31 de diciembre de 2018, que asciende a M\$ 57.648.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 26 - Partes Relacionadas (continuación).****B) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros (continuación).**

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Al 31 diciembre de 2018.

**SERIE A**

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	NO HAY	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	INFORMACIÓN	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-	-	-

**SERIE I**

Tipo de relacionada	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	% Invertido
Sociedad administradora	NO HAY	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	INFORMACIÓN	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Empleados	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	-	-	-	-	-	-

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 27 - Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del Fondo.****2018**

<b>NATURALEZA</b>	<b>EMISOR</b>	<b>REPRESENTANTE DE LOS BENEFICIARIOS</b>	<b>MONTO</b>	<b>VIGENCIA</b>
Boleta de Garantía	Banco BBVA	Banco BBVA	10.000 UF	Desde el 09-01-2018 al 10-01-2019

**2017**

<b>NATURALEZA</b>	<b>EMISOR</b>	<b>REPRESENTANTE DE LOS BENEFICIARIOS</b>	<b>MONTO</b>	<b>VIGENCIA</b>
Boleta de Garantía	AVLA Seguros de Crédito y Garantía S.A	Banco BBVA	10.000 UF	Desde el 04-09-2017 al 10-01-2018

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 28 - Otros gastos de operación.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de otros gastos de operación es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio 2018 M\$	Monto acumulado ejercicio 2017 M\$
Auditoría	1.699	5.177	2.948
DCV Registro	2.340	7.751	383
DCV Valores	707	771	-
Gastos Notario		36	-
DCV Valores	-	-	8.286
Asesorías Legales	4.687	6.963	-
ADVAL	120	462	-
Aprobación CMF	1	413	-
Gastos bancarios	33	33	-
<b>Totales</b>	<b>9.587</b>	<b>21.606</b>	<b>11.617</b>
<b>% sobre el activo del Fondo</b>	<b>0,0676%</b>	<b>0,1523%</b>	<b>1,0315%</b>

**Nota:** Cifra en miles de pesos y porcentajes con cuatro decimales.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 29 - Información estadística.**

A continuación, se presenta la información estadística de cuotas, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo al siguiente cuadro:

**2018****Serie A**

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	985,4639	-	2.078.271	83
Febrero	994,1817	-	2.096.657	82
Marzo	1.000,3231	-	2.109.608	82
Abril	1.006,6984	-	2.315.728	88
Mayo	1.013,4194	-	2.736.167	90
Junio	1.021,5267	-	2.758.057	90
Julio	1.027,7371	-	3.915.866	96
Agosto	1.034,5641	-	3.941.879	96
Septiembre	1.055,3883	-	1.125.690	76
Octubre	1.082,9358	-	5.165.912	80
Noviembre	1.087,6431	-	8.301.914	154
Diciembre	1.080,0398	-	10.001.449	161

**Serie B**

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	1.089,8774	-	4.152.632	96
Noviembre	1.094,8813	-	4.171.698	98
Diciembre	1.087,4615	-	4.143.427	98

El valor cuota al 31 de diciembre no considera la provisión por dividendos por M\$ 57.648.

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 29 - Información estadística (continuación).**

**2017**

**Serie A**

<b>Mes</b>	<b>Valor libro cuota \$</b>	<b>Valor mercado cuota \$</b>	<b>Patrimonio M\$</b>	<b>N° aportantes</b>
Enero	-	-	-	-
Febrero	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-
Junio	-	-	-	-
Julio	-	-	-	-
Agosto	-	-	-	-
Septiembre	-	-	-	-
Octubre	-	-	-	-
Noviembre	1.000,0000	-	374.187	81
Diciembre	981,6075	-	1.103.380	81

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 30 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo presenta información consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas.

**1) Información de subsidiarias o filiales**

**2018**

Sociedad	Rut	País	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes
ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I SPA	76.797.759-K	Chile	Pesos Chilenos	Subsidiaria	100%	100%	-	13.894.548	203.705	14.098.253	13.255.667
<b>Totales</b>							<b>-</b>	<b>13.894.548</b>	<b>203.705</b>	<b>14.098.253</b>	<b>13.255.667</b>

Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
-	13.255.667	842.586	431.832	(343.583)	88.249
<b>-</b>	<b>13.255.667</b>	<b>842.586</b>	<b>431.832</b>	<b>(343.583)</b>	<b>88.249</b>

**2017**

Sociedad	Rut	País	Moneda Funcional	Naturaleza de la relación con el fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes
ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I SPA	76.797.759-K	Chile	Pesos Chilenos	Subsidiaria	100%	100%	-	395.807	750.348	1.146.155	556.315
<b>Totales</b>							<b>-</b>	<b>395.807</b>	<b>750.348</b>	<b>1.146.155</b>	<b>556.315</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 30 - Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas o coligadas (continuación).**

Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
601.054	1.157.369	(11.214))	3.998	(15.212)	(11.214)
<b>601.054</b>	<b>1.157.369</b>	<b>(11.214)</b>	<b>3.998</b>	<b>(15.212)</b>	<b>(11.214)</b>

Nota: La información correspondiente a las subsidiarias o filiales que se exponga deberá corresponder a información de estados financieros consolidados (no individuales) preparados bajo IFRS.

**2) Gravámenes y prohibiciones.**

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la Garantía/Valor contable	% del Patrimonio de la sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del beneficiario
<b>NO HAY</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>INFORMACIÓN</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

**3) Juicios y contingencias.**

NO HAY INFORMACIÓN

**4) Operaciones discontinuadas.**

NO HAY INFORMACIÓN

**5) Estados financieros anuales auditados de filiales.**

NO HAY INFORMACIÓN

FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 31 - Operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.**

Al 31 de diciembre de 2018, El Fondo de Inversión no presenta operaciones de venta con compromiso de retrocompra y de compra con compromiso de retroventa.

Año 2018

Código de operación	Fecha de inicio	Fecha de término	Nombre contraparte	Rut contraparte	Valor inicial	Moneda de origen	Tasa de pacto	Valor Final	Valorización al cierre	Unidades de Valorización				Valor de mercado
										Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Tipo de Instrumento	
NOHAY	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INFORMACIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							<b>Total VRC</b>	-	-	-				

Cifra en miles de pesos.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 32 – Sanciones.**

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018, la sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador:

Fecha Resolución	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>
N° Resolución	
Organismo fiscalizador	
Fecha de notificación	
Persona (s) sancionada (s)	
Monto de la sanción en UF	
Causa de la sanción	

Tribunal	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>
Partes	
N° de Rol	
Fecha de notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017, la sociedad Administradora, sus Directores y Administradores no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador:

Fecha Resolución	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>
N° Resolución	
Organismo fiscalizador	
Fecha de notificación	
Persona (s) sancionada (s)	
Monto de la sanción en UF	
Causa de la sanción	

Tribunal	<b>NO HAY INFORMACIÓN</b>
Partes	
N° de Rol	
Fecha de notificación a CMF	
Estado de tramitación	
Otros antecedentes	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

**NOTA N° 33 - Hechos posteriores.**

Con fecha 10 de enero de 2019 Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, renovó la boleta de garantía del Fondo, cumpliendo así con el Artículo Nro.4 de la Ley Nro. 20.712. La garantía constituida por este Fondo mediante boleta de garantía emitidas por el Banco Itaú, corresponde a la Boleta Nro. 0142712 por UF 10.000 con vencimiento 10 de enero de 2020.

La administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financieros o de otra índole ocurridos entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros que se informan.

## FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

## ESTADOS COMPLEMENTARIOS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

## ESTADOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES.

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES				
Descripción	Monto invertido			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Cartera de créditos 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	11.431.019	-	11.431.019	80,5997%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	976.291	-	976.291	6,8838%
<b>TOTALES</b>	<b>12.407.310</b>	<b>-</b>	<b>12.407.310</b>	<b>87,4835%</b>



FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA FINANCIAMIENTO INMOBILIARIO I

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

ESTADOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO.

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>270.143</b>	<b>(11.214)</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos de títulos de deuda	266.061	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes Raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	4.082	(11.214)
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>312.662</b>	<b>1.999</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	224.370	-
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	88.292	1.999
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(73.862)</b>	<b>(11.617)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(47.364)	-
Remuneración del comité de vigilancia	(4.892)	-
Gastos operacionales de cargo del Fondo	(21.606)	(11.617)
Otros Gastos	-	-
<b>DIFERENCIAS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>508.943</b>	<b>(20.832)</b>

## ESTADOS COMPLEMENTARIOS

31 de diciembre de 2018

(En miles de pesos – M\$)

## ESTADOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>Descripción</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>196.281</b>	<b>(22.831)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	270.143	(11.214)
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(73.862)	(11.617)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>(196.281)</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(22.831)</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(22.831)</b>	<b>-</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(22.831)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(22.831)</b>	<b>(22.831)</b>