

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017
y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el
período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre
de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

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

Anexos Complementarios a los Estados Financieros

US\$: Cifras expresadas en dólares estadounidenses

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión EuroAmerica Property I:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión EuroAmerica Property I, que comprenden los estados 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 por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

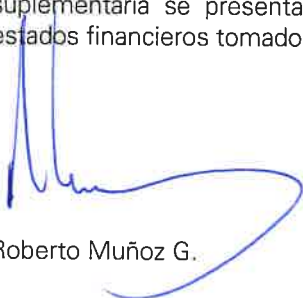


Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión EuroAmerica Property I por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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, los estados de resultados devengados y realizados, estado de utilidad para la distribución de dividendos, y cartera detallada de inversiones, contenidos en anexos adjuntos, 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 Administración 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.



Roberto Muñoz G.

KPMG Ltda.

Santiago, 29 de marzo de 2019

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Activos	Nota	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	7	64.393	84
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	8	5.411.221	883.283
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	9	3.228.679	6
Otros activos		-	-
Total activo		8.704.293	883.373
 Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	9	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	10	3.741	-
Otros pasivos	11	251.397	-
Total pasivos		255.138	-
Patrimonio neto:			
Aportes		8.101.422	879.090
Resultados acumulados		4.283	-
Dividendos definitivos		-	-
Resultado del ejercicio		343.450	4.283
Total patrimonio neto		8.449.155	883.373
Total pasivos y patrimonio		8.704.293	883.373

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados de Resultados Integrales
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017

	Nota	Acumulado 01-01-2018 31-12-2018 M\$	Acumulado 02-10-2017 31-12-2017 M\$
Ingresos (gastos) e la operación:			
Intereses y reajustes	12	-	-
Ingresos por dividendos		102.757	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(20.951)	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		595.048	4.283
Resultado en venta de instrumentos financieros		6.403	-
Resultado en operaciones con instrumentos financieros derivados		(317.801)	-
Otros ingresos de operación recibidos		-	-
Total ingresos de la operación	8	365.456	4.283
Gastos:			
Comisión de administración	10	(21.986)	-
Otros gastos de operación	13	(20)	-
Total gastos de operación		(22.006)	-
Resultado del período		343.450	4.283

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017

	31 de diciembre de 2018					
	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del período M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial 1 de enero de 2018	879.090	-	-	4.283	-	883.373
Cambios contables	-	-	-	-	-	-
Subtotal	879.090	-	-	4.283	-	883.373
Aportes	7.222.332	-	-	-	-	7.222.332
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	343.450	-	343.450
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	4.283	(4.283)	-	-
Totales	8.101.422	-	4.283	343.450	-	8.449.155

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017

	31 de diciembre de 2017 (*)					
	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del período M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial 2 de octubre de 2017	-	-	-	-	-	-
Cambios contables	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Aportes	879.090	-	-	-	-	879.090
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del período:	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	4.283	-	4.283
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Totales	879.090	-	-	4.283	-	883.373

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados de Flujos de Efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017

	Nota	Acumulado 01-01-2018 31-12-2018 M\$	Acumulado 02-10-2017 31-12-2017 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Compra de activos financieros		(14.080.316)	(879.000)
Venta de activos financieros		6.933.128	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		(446)	-
Dividendos recibidos		90.675	-
Dividendos pagados		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		(67.199)	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		(18.245)	-
Otros ingresos de operación recibidos		-	-
Otros gastos de operación pagados		5.333	(6)
Flujo neto originado por actividades de la operación		(7.137.070)	(879.006)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Aportes		7.222.332	879.090
Repartos de patrimonio		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		7.222.332	879.090
(Disminución)/aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		85.260	84
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		84	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		(20.951)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	7	64.393	84

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(1) Información general

Fondo de Inversión EuroAmerica Property I (en adelante el "Fondo"), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas, con domicilio en Av. Apoquindo N°5550, piso 18, Las Condes, ciudad de Santiago, Chile.

El objetivo del Fondo es ofrecer una alternativa de inversión para aquellas personas naturales y jurídicas y otras entidades que tengan un horizonte de inversión en el mediano y largo plazo mediante el manejo de una cartera diversificada, principalmente compuesta por instrumentos de capitalización y deuda de emisores nacionales y extranjeros en el sector inmobiliario.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIEAPRO-I y no han sido sometidas a clasificación de riesgo.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A. hasta octubre de 2018. A partir de noviembre de 2018 las actividades de inversión del fondo pasaron a manos de Zurich Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la "Administradora"). La Sociedad Administradora pertenece al Grupo Zurich y fue autorizada mediante Resolución Exenta N°201 de fecha 18 de abril de 2002,

Con fecha 2 de octubre de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) procedió a aprobar el reglamento interno del Fondo, el cual se encuentra vigente a la fecha de los presentes estados financieros.

El Fondo tendrá un plazo de duración indefinido.

El Fondo podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio total del Fondo.

Los presentes estados financieros fueron autorizados por el Directorio para emisión y publicación el 29 de marzo de 2019.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(a) Bases de preparación, continuación

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión EuroAmerica Property, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

- (i) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2018

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>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. Se permite adopción anticipada.
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. Se permite adopción anticipada.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(a) Bases de preparación, continuación

La Administración estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros del Fondo.

NIIF 9

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 en los estados financieros del Fondo.

NIIF 15

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 reexpresada en los presentes estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(a) Bases de preparación, continuación

(ii) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIF	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, <i>Beneficios a Empleados</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a las referencias en el <i>Marco Conceptual para la Información Financiera</i> .	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(a) Bases de preparación, continuación

(iii) Período cubierto

El estado de situación financiera fue preparado al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el 2 de octubre y el 31 de diciembre de 2017.

(iv) Juicios y estimaciones

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 principalmente a activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

(b) Conversión de moneda

(i) Moneda funcional y presentación

Los inversionistas del Fondo proceden en su totalidad del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. El objetivo del Fondo es ofrecer una alternativa de inversión para aquellas personas naturales y jurídicas y otras entidades que tengan un horizonte de inversión en el mediano y largo plazo mediante el manejo de una cartera diversificada, principalmente compuesta por instrumentos de capitalización y deuda de emisores nacionales y extranjeros en el sector inmobiliario.

La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

(ii) Transacciones y saldos en unidades de reajuste

Las transacciones en pesos chilenos y unidades de fomento, son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidad de reajuste y en pesos chilenos son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera.

Las diferencias que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. 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 los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas 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".

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(c) 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, la Sociedad 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 Patrimonio y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las 2 condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Si un activo financiero no cumple estas 2 condiciones, es medido a valor razonable.

El Fondo evalúa un modelo de negocio a nivel de la cartera, ya que refleja mejor el modo en el que es gestionado el negocio y en que se provee información a la Administración.

Al evaluar si un activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales, el Fondo considera:

- Las políticas y los objetivos de la administración para la cartera y la operación de dichas políticas en la práctica;
- Cómo evalúa la administración el rendimiento de la cartera;
- Si la estrategia de la administración se centra en recibir ingresos por intereses contractuales;
- El grado de frecuencia de ventas de activos esperadas;
- Las razones para las ventas de activos; y
- Si los activos que se venden se mantienen por un período prolongado en relación a su vencimiento contractual o se venden prontamente después de la adquisición o un tiempo prolongado antes del vencimiento.

Los activos financieros mantenidos para negociación no son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivo contractuales.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(c) Activos y pasivos financieros, continuación

El Fondo ha designado contabilizar la totalidad de sus activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, debido a que la designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable que podría surgir.

(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 la Sociedad 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) Determinación 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.

(v) 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

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(c) Activos y pasivos financieros, continuación

de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

(d) Operaciones por operaciones de leasing

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(e) Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(f) Propiedades de inversión

El Fondo no mantiene operaciones de esta naturaleza.

(g) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente, situación que se da principalmente en los instrumentos derivados.

(h) Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

(i) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

El Fondo no mantiene activos financieros valorizados a costo amortizado.

(j) Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente, incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizadas para administrar su caja con vencimientos originales iguales o inferiores a 90 días desde la fecha de adquisición, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y sin riesgo de pérdida de valor y sobregiros bancarios.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(2) Resumen de criterios contables significativos, continuación

(k) Aportes (capital pagado)

La moneda en que se recibirán los aportes será el Dólar de los Estados Unidos de América o el Peso chileno.

Si el aporte se efectúa en Dólar de los Estados Unidos de América, después del cierre de las operaciones del Fondo, la Administradora convertirá dichos dólares en pesos chilenos, para efectos de expresar el aporte en cuotas del Fondo, de acuerdo al tipo de cambio del dólar observado del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio de Normas de Cambios Internacionales, en base a las operaciones de cambio de dicho día e informado por el mismo Banco Central al cierre de la jornada y publicado en el Diario Oficial al día sub siguiente, o aquel que lo reemplace.

Cuando los aportes sean efectuados en Dólar de los Estados Unidos de América, el riesgo que conlleva la conversión de dicho monto a pesos chilenos será asumido por el Fondo.

El aporte recibido se expresará en cuotas de la serie respectiva del Fondo utilizando el valor cuota de la serie respectiva correspondiente al mismo día de la recepción de la solicitud de aporte, si éste se efectuare antes del cierre de operaciones del Fondo o al valor cuota de la serie respectiva del día siguiente al de la recepción, si el aporte se efectuare con posterioridad a dicho cierre. El valor cuota de la serie respectiva será calculado en la forma señalada en el inciso primero del Artículo N°10 del Reglamento de la Ley N°20.712.

Para efectos de la suscripción de cuotas se considerará como hora de cierre de operaciones del Fondo el horario bancario obligatorio. El dólar observado es del día siguiente del aporte, determinado por el Banco Central, conforme al N°6 del Capítulo I del Título I del Compendio.

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

(l) Dividendos por pagar

El Fondo establece en la Letra I de su Reglamento Interno, que distribuirá por concepto de dividendos anualmente a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, y que no podrá distribuir dividendos provisorios entre los aportantes, con cargo a los resultados del ejercicio.

(m) 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.

El Fondo se encuentra exento del pago de impuesto a la renta, en virtud de haberse constituido al amparo de la Ley N°20.712, Título VII. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los Estados Financieros por concepto de impuesto a la renta e impuestos diferidos.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(3) 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 2(c) "Normas, Enmiendas e interpretaciones" que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad en los presentes Estados Financieros. La adopción de éstas nuevas Normas no tuvo impactos en los Estados Financieros de la Sociedad.

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018, no se han efectuado otros cambios contables en relación con el ejercicio anterior.

(4) Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren valorizadas por el método de la participación.

(5) Política de inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en la letra B del título "Política de inversión y diversificación" del Reglamento Interno del Fondo, aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero CMF con fecha 7 de junio de 2017, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Avenida Apoquindo N°3885, piso 20, Las Condes, ciudad de Santiago.

El objetivo del Fondo es ofrecer una alternativa de inversión para aquellas personas naturales y jurídicas y otras entidades que tengan un horizonte de inversión en el mediano y largo plazo mediante el manejo de una cartera diversificada, principalmente compuesta por instrumentos de capitalización y deuda de emisores nacionales y extranjeros en el sector inmobiliario.

(a) El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, respecto del activo total del Fondo

a.1 Instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales	% máximo del activo total
1. Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el Estado o el Banco Central de Chile.	40
2. Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por bancos e instituciones financieras nacionales.	40
3. Instrumentos de deuda inscritos en el Registro de Valores, emitidos por CORFO y sus filiales, empresas fiscales, semifiscales de administración autónoma y descentralizadas.	40
4. Instrumentos de deuda inscritos en el Registro de Valores, emitidos por sociedades anónimas u otras entidades registradas en el mismo registro, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	40
5. Instrumentos de deuda inscritos en el Registro de Valores, emitidos por sociedades anónimas u otras entidades registradas en el mismo registro, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100
6. Títulos de deuda de securitización, que cumplan los requisitos establecidos por la Comisión para el Mercado Financiero CMF.	40

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de inversión del Fondo, continuación

(a) El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, respecto del activo total del Fondo, continuación

a.2 Instrumentos de capitalización emitidos por emisores nacionales	% máximo del activo total
1. Acciones emitidas por sociedades anónimas abiertas que cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario	40
2. Acciones emitidas por sociedades anónimas abiertas que cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100
3. Acciones de sociedades anónimas abiertas, que no cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	40
4. Acciones de sociedades anónimas abiertas, que no cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100
5. Opciones para suscribir acciones de pago, correspondientes a sociedades anónimas abiertas que cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	40
6. Opciones para suscribir acciones de pago, correspondientes a sociedades anónimas abiertas que cumplan con las condiciones para ser consideradas de transacción bursátil, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100
7. Cuotas de participación emitidas por Fondos de inversión, de los regulados por la Ley N°20.712 de 2014, no relacionados al sector inmobiliario.	40
8. Cuotas de participación emitidas por Fondos de inversión, de los regulados por la Ley N°20.712 de 2014, relacionados al sector inmobiliario	100
9. Opciones para suscribir cuotas de Fondos de inversión de los regulados por la Ley N°20.712 de 2014, no relacionados al sector inmobiliario.	40
10. Opciones para suscribir cuotas de Fondos de inversión de los regulados por la Ley N°20.712 de 2014, relacionados al sector inmobiliario.	100
a.3 Instrumentos de deuda emitidos por emisores extranjeros	% máximo del activo total
1. Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por el estado de un país extranjero o por sus bancos centrales.	40
2. Instrumentos de deuda emitidos o garantizados por entidades bancarias extranjeras o internacionales que se transen habitualmente en los mercados locales o internacionales.	40
3. Instrumentos de deuda emitidos por sociedades o corporaciones extranjeras, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	40
4. Instrumentos de deuda emitidos por sociedades o corporaciones extranjeras, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de inversión del Fondo, continuación

(a) El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, respecto del activo total del Fondo, continuación

a.4 Instrumentos de capitalización emitidos por emisores extranjeros	% máximo del activo total
1. Acciones emitidas por sociedades o corporaciones extranjeras o títulos representativos de éstas, tales como ADR, y derechos de suscripción sobre los mismos, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	40
2. Acciones emitidas por sociedades o corporaciones extranjeras o títulos representativos de éstas, tales como ADR, y derechos de suscripción sobre los mismos, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100
3. Cuotas de Fondos mutuos o cuotas de Fondos de inversión abiertos, entendiéndose por estos últimos aquellos Fondos de inversión constituidos en el extranjero, cuyas cuotas de participación sean rescatables, y derechos de suscripción sobre los mismos, no relacionados al sector inmobiliario.	40
4. Cuotas de Fondos mutuos o cuotas de Fondos de inversión abiertos, entendiéndose por estos últimos aquellos Fondos de inversión constituidos en el extranjero, cuyas cuotas de participación sean rescatables, y derechos de suscripción sobre los mismos, relacionados al sector inmobiliario.	100
5. Cuotas de Fondos de inversión cerrados, entendiéndose por tales aquellos Fondos de Inversión constituidos en el extranjero, cuyas cuotas de participación sean no rescatables, no relacionados al sector inmobiliario.	40
6. Cuotas de Fondos de inversión cerrados, entendiéndose por tales aquellos Fondos de Inversión constituidos en el extranjero, cuyas cuotas de participación sean no rescatables, relacionados al sector inmobiliario.	100
7. Títulos representativos de índices de acciones, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de acciones, cuyo objetivo es replicar un determinado índice, no relacionados al sector inmobiliario.	40
8. Títulos representativos de índices de acciones, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de acciones, cuyo objetivo es replicar un determinado índice, relacionados al sector inmobiliario.	100

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de inversión del Fondo, continuación

(a) El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores y bienes, respecto del activo total del Fondo, continuación

		% máximo del activo total
a.5	Otros Instrumentos e inversiones financieras	
1.	Commodities y títulos representativos de commodities. Títulos representativos de índices de commodities, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de commodities, cuyo objetivo es replicar un determinado índice.	10
2.	Notas estructuradas, entendiéndose por tales aquellos valores que incorporen un compromiso de devolución del capital o parte de éste, más un componente variable, este último indexado al retorno de un determinado activo subyacente.	10
3.	Títulos representativos de índices de deuda, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de instrumentos de deuda, cuyo objetivo es replicar un determinado índice, donde el emisor no participe en el sector inmobiliario.	10
4.	Títulos representativos de índices de deuda, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de instrumentos de deuda, cuyo objetivo es replicar un determinado índice, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	40
5.	Títulos representativos de índices de deuda, entendiéndose por tales aquellos instrumentos financieros representativos de la participación en la propiedad de una cartera de instrumentos de deuda, cuyo objetivo es replicar un determinado índice, donde el emisor participe en el sector inmobiliario.	100

(b) Diversificación de las inversiones

1. Límite máximo de inversión por emisor: 30% del activo del Fondo excepto tratándose de la inversión en cuotas de Fondos, en cuyo caso aplicará el límite indicado en la letra e) siguiente.
2. Límite máximo de inversión en títulos de deuda de securitización correspondientes a un patrimonio de los referidos en el Título XVIII de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores: 25% del activo del Fondo
3. Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: 50% del activo del Fondo.
4. Límite máximo de inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.: No aplica.
5. Límite máximo de inversión en cuotas de un Fondo extranjero: 60% del activo del Fondo; límite máximo de inversión en cuotas de un Fondo nacional: 20% del activo del Fondo. Con todo, el límite máximo de inversión en cuotas de Fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas será de un 45% del activo del Fondo.
6. Límite máximo de inversión en monedas que podrán ser mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones:

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(5) Política de inversión del Fondo, continuación

(b) Diversificación de las inversiones, continuación

Detalle	% máximo del activo total	Detalle	% máximo del activo total
Dólar Australiano	100	Peso Chileno	100
Dólar Canadiense	100	Peso Mexicano	100
Dólar de Nueva Zelanda	100	Real Brasileño	100
Dólar de Singapur	100	Renmimby Chino	100
Dólar de USA	100	Rublo Ruso	100
Dólar de Hong Kong	100	Rupia India	100
Euro	100	Unidad de Fomento	100
Franco Suizo	100	Won Surcoreano	100
Libra Esterlina	100	Yen	100
Nuevo Dólar de Taiwán	100		

(6) Administración de riesgos

La administración de los riesgos del Fondo de Inversión EuroAmerica Property I cuenta con las siguientes características.

A nivel de EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A. se ha definido una estructura interna para la gestión de riesgos: la función radica en el Directorio, el Comité de Riesgos Financieros y el Comité de Riesgos Operacionales; la función operativa radica en las unidades de negocio, operaciones financieras y contabilidad; las funciones de control se encuentran en el área de gestión de riesgos operacionales y área de riesgo financiero. Las áreas encargadas de la función estratégica tienen la misión fundamental de definir y aprobar los componentes relevantes de la política de gestión de riesgo, además de velar por una adecuada implementación. Por otra parte, la estructura operativa tiene como función implementar y ejecutar todas aquellas definiciones específicas establecidas en la política de gestión de riesgos.

Para la Administración de Activos del Fondo, las políticas de riesgo se enmarcan en las definidas para las empresas del grupo EuroAmerica, sin embargo, cuenta con autonomía y políticas internas. En particular, la administradora cuenta con un área de riesgo financiero y análisis cuantitativo encargada de definir indicadores y monitorear los niveles de riesgo de cada uno de sus Fondos.

A nivel del Administrador del Fondo existe autonomía en la toma de sus decisiones y en la administración del riesgo.

Los riesgos asociados a la administración del Fondo se pueden clasificar en tres tipos, riesgos financieros, riesgo de capital y riesgos operacionales. Estos distintos tipos de riesgo descansan entre los distintos niveles en los cuales está dividida la administración. A continuación, se describen estos dos tipos de riesgo y se indica quien o quienes son los encargados de monitorearlo.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(a) Gestión de riesgos financieros

(i) Riesgo de liquidez

Se refiere a la incapacidad del Fondo para responder a los rescates de sus partícipes dentro de los plazos estipulados en su reglamento, o bien, su exposición a pérdidas extraordinarias por la necesidad de vender una parte relevante de su cartera de inversiones en un plazo relativamente breve con el objeto de cubrir los rescates de sus partícipes.

(i.1) Administración del riesgo de liquidez

La política del Fondo y el enfoque de la administración es contar con suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones, incluidos los rescates de los instrumentos estimados a medida que vencen o son rescatables, sin incurrir en pérdidas indebidas o poner en riesgo la reputación del Fondo.

El objetivo del Fondo es ofrecer una alternativa de inversión para aquellas personas naturales y jurídicas y otras entidades que tengan un horizonte de inversión en el mediano y largo plazo mediante el manejo de una cartera diversificada, principalmente compuesta por instrumentos de capitalización y deuda de emisores nacionales y extranjeros en el sector inmobiliario.

Para estos efectos, se entenderá por sector inmobiliario aquel que verse sobre cualquier activo inmueble destinado a uso residencial, comercial, industrial, oficinas, entre otros.

Para lograr lo anterior, el Fondo invertirá en forma directa y/o indirectamente, como mínimo, el 60% de sus activos en instrumentos de deuda o capitalización cuyos principales activos estén invertidos en el sector inmobiliario.

Riesgo Liquidez	Mínimo exigido	Valor Calculado	Holgura Exceso
Total Invertido Instrumentos del sector Inmobiliario	60%	62%	2%

La cartera del Fondo deberá mantener al menos el 1% de inversión en: Instrumentos de deuda nacionales o extranjeros que tengan vencimientos inferiores a un año, y/o acciones y cuotas de Fondos de inversión nacionales que tengan presencia bursátil según lo dispuesto en la NCG N°327 de 2012, de la Superintendencia de Valores y Seguros, o la que la modifique o reemplace, y/o cuotas de Fondos mutuos extranjeros y cuotas de Fondos de inversión abiertos constituidos en el extranjero que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones que en los últimos 90 días hábiles del mercado respectivo, contados desde el día anterior al momento de su determinación, hayan tenido transacciones diarias promedio de al menos US\$50.000, o que permitan el rescate de la inversión en un plazo igual o menor a 10 días corridos desde realizada la solicitud de rescate, y/o acciones extranjeras y títulos representativos de estas, tales como ADR, títulos representativos de índices de acciones, y títulos representativos de índices de deuda, que en los últimos 90 días hábiles del mercado respectivo, contados desde el día anterior al momento de su determinación, hayan tenido transacciones diarias promedio de al menos US\$50.000.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(a) Gestión de riesgos financieros, continuación

(ii) Riesgos de mercado

El riesgo de mercado tiene que ver en como las fluctuaciones del valor (e.g. índices bursátiles, tasas de interés, paridades cambiarias, etc.) de cada uno de los activos y pasivos del Fondo influyen en el patrimonio total. Estas fluctuaciones en el valor de cada activo son producto de la variabilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

La política del Fondo y la estrategia para administrar el riesgo de mercado, está dirigida por su objetivo de inversión. El Fondo tiene como objetivo alcanzar la mayor rentabilidad en un portafolio de inversiones que tenga, principalmente, instrumentos de capitalización y deuda de emisores nacionales y extranjeros en el sector inmobiliario, combinando eficientemente la relación riesgo retorno de los distintos focos de inversión. El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda de corto plazo, en instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, en instrumentos de capitalización, así como en otros instrumentos e inversiones financieras, ajustándose en todo caso a la diversificación de las inversiones dispuesto es su Reglamento Interno. A continuación, se presenta una sensibilización de la cartera de inversiones del Fondo.

Sensibilización cartera inversiones

	Valores cierre diciembre 2018 M\$	Valores sensibilizados	
		Variación 5% M\$	Pérdida estimada M\$
Cartera renta variable	5.411.221	5.140.660	(270.561)
Totales	5.411.221	5.140.660	(270.561)

Sensibilización cartera inversiones

	Valores cierre diciembre 2017 M\$	Valores sensibilizados	
		Variación 5% M\$	Pérdida estimada M\$
Cartera renta variable	883.283	839.119	(44.164)
Totales	883.283	839.119	(44.164)

Adicionalmente se presentan métricas de riesgo de la cartera, volatilidad y Value at Risk (VaR, Valor en Riesgo):

Métricas de riesgo al 31 de diciembre de 2018:

Vol. (anual)	1,91%
Var (al 99%) [M\$]	12.533

Métricas de riesgo al 31 de diciembre de 2017:

Vol. (anual)	0,20%
Var (al 97,5%) [M\$]	3.394

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(a) Gestión de riesgos financieros, continuación

(ii) Riesgos de mercado, continuación

(ii.1) Exposición de moneda

A continuación, se presenta la exposición de moneda de emisión de la cartera:

Moneda	31-12-2018	
	M\$	% de Activos financieros
Peso chileno (CLP)	573.301	11
Euro (EUR)	4.837.920	87
Totales	5.411.221	100

Moneda	31-12-2017	
	M\$	% de Activos financieros
Peso chileno (CLP)	883.283	100
Totales	883.283	100

(ii.2) Exposición a Riesgo de Tasa de interés

El Fondo está expuesto al riesgo de que el valor de los flujos de efectivo futuro de sus instrumentos financieros fluctúe producto de los cambios en las tasas de interés del mercado, debido a la variación de los mercados de deuda producto de las tasas de interés relevante.

El Fondo al 31 de diciembre de 2018 no posee instrumentos de renta fija que se vean afectados por el riesgo de tasa de interés.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(a) Gestión de riesgos financieros, continuación

(iii) Riesgo de crédito

Se refiere a la exposición a pérdidas del Fondo inversión como resultado del impago de uno o más de los instrumentos de deuda que componen su cartera de inversiones. Por lo tanto, un seguimiento activo de la calidad crediticia de los emisores de valores contribuye a reducir el riesgo de pérdidas por este concepto.

(iii.1) Administración del riesgo de Crédito

El Fondo realiza un seguimiento activo de la calidad crediticia de los emisores de valores que contribuye a reducir el riesgo de pérdidas por este concepto.

La diversificación de las inversiones por emisores y grupo empresarial definidas por el Fondo es:

1. Límite máximo de inversión por emisor: 30% del activo del Fondo excepto tratándose de la inversión en cuotas de Fondos, en cuyo caso aplicará el límite indicado en la letra e) siguiente.
2. Límite máximo de inversión en títulos de deuda de securitización correspondientes a un patrimonio de los referidos en el Título XVIII de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores: 25% del activo del Fondo.
3. Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: 50% del activo del Fondo.
4. Límite máximo de inversión en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.: No aplica.
5. Límite máximo de inversión en cuotas de un Fondo extranjero: 60% del activo del Fondo; límite máximo de inversión en cuotas de un Fondo nacional: 20% del activo del Fondo. Con todo, el límite máximo de inversión en cuotas de Fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas será de un 45% del activo del Fondo.

Los instrumentos de deuda de emisores nacionales en los que invierta el Fondo deberán contar con una clasificación de riesgo B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del Artículo N°88 de la Ley N°18.045. En cuanto a la clasificación de riesgo internacional de la deuda soberana del país de origen de la emisión de los valores emitidos o garantizados por un Estado extranjero o banco central, en los cuales invierta el Fondo, deberá ser igual o superior a la del Estado de Chile.

Este Fondo tiene un límite máximo por emisor de 30% del activo del Fondo, mientras que el límite máximo por grupo empresarial es de 50% del activo del Fondo. A su vez, el límite máximo de inversión en cuotas de un Fondo es de 60% del activo del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(a) Gestión de riesgos financieros, continuación

(iii) Riesgo de crédito, continuación

(iii.2) Concentración del riesgo de Crédito

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la exposición de los instrumentos del Fondo, están concentrados en las siguientes industrias:

Industria	31-12-2018
	%
Financiero	100
Total	100
Industria	31-12-2017
	%
Banco	1
Financiero	67
Otros	32
Total	100

(b) Gestión de riesgos operacionales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los instrumentos del Fondo de acuerdo a la clasificación de riesgo están concentrados en:

Clasificación de Riesgo	31-12-2018
	M\$
N/A (*)	5.411.164
Total	5.411.164
Industria	31-12-2017
	M\$
N/A (*)	4.403
Total	4.403

(*) Corresponden a instrumentos que, según sus características, no presentan clasificación de riesgo.

Se encuentra dentro del ámbito de funciones del encargado de control y cumplimiento, para esto se apoya en la implementación de las Políticas y Procedimientos de la Administradora, las cuales impactan en cada uno de los Fondos. Junto a lo anterior desde el año 2009 se cuenta con un registro de todos los incidentes o eventos de riesgos ya sean estos operacionales y tecnológicos que pueden afectar a los Fondos o a la Administradora. En forma periódica se informa al Comité de Riesgo y al Directorio de la gestión de mitigación para estos incidentes.

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(b) Gestión de riesgos operacionales, continuación

Monitoreo y Control

El responsable de realizar el monitoreo y control de los riesgos financieros del Fondo es el área de Riesgo. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, las actividades son llevadas a cabo por el área de Control de Inversiones, quien presenta en forma semanal el estado de cumplimiento de los distintos riesgos.

(c) Gestión de riesgo de capital

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo. Las áreas encargadas de monitorear el capital del Fondo son principalmente la administración del Fondo, el área de riesgo financiero y el área de gestión de riesgo operacional. En este sentido la suscripción y rescate son mensuales, por lo tanto, no varía significativamente el patrimonio del Fondo.

(i) Políticas de aporte y rescate

Como una manera de salvaguardar el correcto funcionamiento del Fondo se han definido políticas relativas a aportes y rescates con el fin de controlar la liquidez y velar por una correcta liquidación de activos poco líquidos.

(ii) Jerarquía de 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.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(c) Gestión de riesgo de capital, continuación

(ii) Jerarquía de valor razonable, continuación

El Fondo determina el valor razonable de sus instrumentos financieros utilizando el Nivel 1 (renta fija, derivados Peso/UF/Dólar), según el siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2018

	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Total M\$
Cartera renta variable	5.411.164	-	5.411.164
Derivados pasivo	251.396	-	251.396
Totales	5.662.560	-	5.662.560

Al 31 de diciembre de 2017

	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Total M\$
Cartera renta variable	883.283	-	883.283
Totales	883.283	-	883.283

(iii) Comportamiento del patrimonio

Dado el efecto que tienen en el capital del Fondo los aportes y rescates, junto a la rentabilidad diaria, es que a continuación se presenta información con el comportamiento del patrimonio administrado por el Fondo de Inversión EuroAmerica Property I para el ejercicio en análisis.

Patrimonio neto total (AUM)

Mes	Total AUM M\$	Variación M\$	%
Diciembre 2017	883.373	-	-
Enero 2018	1.011.660	128.287	14,52
Febrero 2018	1.014.249	2.588	0,26
Marzo 2018	1.130.961	116.713	11,51
Abril 2018	1.249.555	118.594	10,49
Mayo 2018	2.379.222	1.129.667	90,41
Junio 2018	2.637.784	258.563	10,87
Julio 2018	2.874.243	236.459	8,96
Agosto 2018	3.821.540	947.297	32,96
Septiembre 2018	5.343.177	1.521.636	39,82
Octubre 2018	5.821.084	477.908	8,94
Noviembre 2018	6.170.632	349.548	6,00
Diciembre 2018	8.449.155	2.278.523	36,93

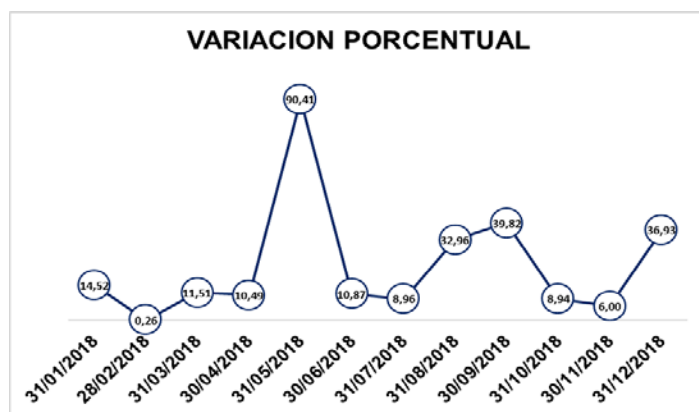
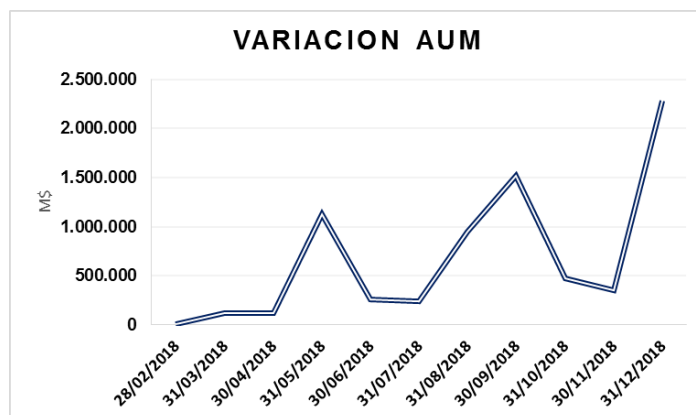
FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(6) Administración de riesgos, continuación

(c) Gestión de riesgo de capital, continuación

(iii) Comportamiento del patrimonio, continuación



Marco de administración de riesgo

Para asegurar una correcta implementación de este modelo se ha establecido una estructura que considera la función del encargado de control y cumplimiento de la Administradora, quien debe preocuparse de la gestión y el control del modelo de administración y de los requerimientos solicitados por el regulador; existencia de un comité de riesgo quien debe velar por la correcta ejecución de la estrategia de manejo de riesgos, políticas y procedimientos, este comité está autorizado para manejar todos los aspectos de riesgos enfrentados por la compañía; y el Directorio de la Administradora quien toma conocimiento que la Gerencia General ha establecido una administración de riesgos efectiva, determina el apetito de riesgo de la organización y está informado de los riesgos estratégicos y sus planes de mitigación.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(7) Efectivo y efectivo equivalente

(a) La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	64.393	84
Totales	<u>64.393</u>	<u>84</u>

(b) Apertura por moneda

	30-09-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos	358	84
Otras monedas	64.035	-
Saldo final	<u>64.393</u>	<u>84</u>

(c) Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	<u>64.393</u>	<u>84</u>
Saldo efectivo y efectivo equivalente – estado de flujo de efectivo	<u>64.393</u>	<u>84</u>

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31-12-2018			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Títulos de renta variable:				
Cuotas de Fondos mutuos	573.301	-	573.301	6,5864
Cuotas de Fondos de inversión	-	4.837.920	4.837.920	55,5808
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	573.301	4.837.920	5.411.221	62,1672

Instrumento	31-12-2017			% del total de activos
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Títulos de renta variable:				
Cuotas de Fondos mutuos	883.283	-	883.283	99,9898
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	883.283	-	883.283	99,9898

(b) Efecto en resultados

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Resultados realizados	125.553	-
Resultados no realizados	239.903	4.283
Total ganancias	365.456	4.283

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(8) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, continuación

(c) Movimiento de activos financieros a valor razonable por resultados

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	883.283	-
Intereses	-	-
Aumento neto por cambios en el valor razonable	429.865	4.283
Adiciones	14.080.316	974.053
Ventas	(9.982.243)	(95.053)
	<u>5.411.221</u>	<u>883.283</u>
Saldo final		

(9) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar

(a) Cuentas y documentos por cobrar

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Dividendos	14.375	-
Otras cuentas por cobrar (1)	3.214.304	6
	<u>3.228.679</u>	<u>6</u>
Totales		

(1) Corresponde al capital call realizado a Aberdeen European Balanced Property Fund.

(b) Cuentas y documentos por pagar

	31-12-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Compras de activos financieros	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales		

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(10) Partes relacionadas

(a) Remuneración por Administración

El Fondo es administrado por EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A. (La Administradora) hasta octubre de 2018. A partir de noviembre de 2018 las actividades de inversión del fondo pasaron a manos de Zurich Administradora General de Fondos S.A. La Administradora percibirá por la administración del Fondo una comisión sobre la base del valor del patrimonio neto de las series de cuotas del Fondo, pagaderos mensualmente utilizando una tasa anual de acuerdo al siguiente detalle:

Serie	Tasa anual
Serie A	Hasta un 1,4875% anual (IVA incluido)
Serie EA-AM	Hasta un 0,01% anual (IVA incluido)

Se deja constancia que la tasa del IVA actualmente asciende a un 19%.

El total de remuneración por administración del período terminado al 31 de diciembre de 2018 ascendió a M\$21.986.

El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2018 es de M\$3.741.

Sin perjuicio de la comisión de administración, serán también de cargo del Fondo los siguientes gastos y costos: honorarios profesionales de abogados, auditores externos, mantención y custodia de los activos, entre otros, según lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(10) Partes relacionadas, continuación

(b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

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

Al 31 de diciembre de 2018

Tenedor Serie A	%	Número de cuotas al comienzo 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 M\$ al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Entidades relacionadas	0,0687	13,9970	2.023,1728	-	2.037,1698	2.233.010
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

Tenedor Serie EA-AM	%	Número de cuotas al comienzo 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 M\$ al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Entidades relacionadas	0,1	-	4.750,7624	-	4.750,7624	5.200.813
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2017

Tenedor Serie A	%	Número de cuotas al comienzo 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 M\$ al cierre del ejercicio
Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	-	-	-	-
Entidades relacionadas	1,60	-	732,9970	(719,0000)	13,9970	14.096
Accionistas de la Sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(10) Partes relacionadas, continuación

(c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen operaciones entre el Fondo y otros administrados por EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A.

(11) Otros activos y pasivos

(a) Otros activos

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldos de esta naturaleza.

(b) Otros pasivos

La composición del saldo es la siguiente:

	31-12-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Obligaciones por operaciones con instrumentos financieros derivados	251.397	-
Totales	251.397	-

(12) Intereses y reajustes

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Fondo no mantiene saldos por estos conceptos.

(13) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre de 2018

Tipo de gasto	Monto del Trimestre	Monto acumulado período actual
Comisiones y derechos de bolsa	-	-
Gastos de auditoría	-	-
Gastos legales	-	-
Software y soporte computacional	-	-
Market makers	-	-
Custodias extranjeras	-	-
Gastos bancarios y otros	20	20
Totales	20	20
% sobre el activo del Fondo	0,0002	0,0002

Al 31 de diciembre de 2017 el Fondo no mantiene saldos por estos conceptos.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(14) Cuotas en circulación

Al 31 de diciembre de 2018 las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 7.714,2164 cuyo valor es de MUS\$8.449.155.

	Serie A	Serie EA-AM	Total
Saldo de inicio al 1 de enero de 2018	877,1777	-	877,1777
Cuotas suscritas	3.153,0361	4.750,7624	7.903,7985
Cuotas rescatadas	-	-	-
Disminuciones	(1.066,7598)	-	(1.066,7598)
Saldo final al 30 de septiembre de 2018	2.963,4540	4.750,7624	7.714,2164

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

	Serie A	Serie EA-AM	Total
Saldo de inicio al 2 de octubre de 2017	-	-	-
Cuotas suscritas	877,1777	-	877,1777
Cuotas rescatadas	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	877,1777	-	877,1777

(15) Valor económico de la cuota

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren valorizadas por el método de la participación o al costo amortizado.

(16) Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldos de esta naturaleza.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene saldos por estos tipos de inversiones.

(18) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se presentan gravámenes ni prohibiciones que afecten los activos del Fondo.

(19) Reparto de beneficios a los Aportantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se realizaron repartos de dividendos.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(20) Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del Fondo se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Al 31 de diciembre de 2018

Serie A

Tipo rentabilidad	Período actual	Acumulada últimos 12 meses	Acumulada últimos 24 meses
	%	%	%
Nominal	8,8446	8,8446	-
Real	5,8135	5,8135	-

Serie EA-AM

Tipo rentabilidad	Período actual	Acumulada últimos 12 meses	Acumulada últimos 24 meses
	%	%	%
Nominal	9,4732	9,4732	-
Real	6,4246	6,4246	-

Al 31 de diciembre de 2017

Serie A

Tipo rentabilidad	Período actual	Acumulada últimos 12 meses	Acumulada últimos 24 meses
	%	%	%
Nominal	0,7063	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(21) Información estadística

El detalle de la información estadística es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018

SERIES

A	Valor cuota	Patrimonio	Aportantes
Enero	1.010.234,4162	1.011.660	11
Febrero	1.012.819,2242	1.014.249	11
Marzo	1.016.705,4718	1.083.705	12
Abril	1.021.529,6520	1.098.867	14
Mayo	1.031.194,1633	1.226.793	15
Junio	1.032.823,1497	1.423.013	17
Julio	1.043.243,2136	1.645.174	21
Agosto	1.051.943,1046	1.824.682	27
Septiembre	1.070.320,6876	2.101.631	28
Octubre	1.070.907,9577	2.573.686	35
Noviembre	1.094.536,1658	2.847.550	44
Diciembre	1.096.133,5024	3.248.341	47

EA-AM	Valor cuota	Patrimonio	Aportes
-	-	-	-
-	-	-	-
Marzo	1.004.160,5452	47.257	4
Abril	1.010.152,2076	150.688	4
Mayo	1.020.990,0973	1.152.429	5
Junio	1.023.846,0166	1.214.771	5
Julio	1.035.474,5408	1.229.069	5
Agosto	1.045.421,1368	1.996.858	6
Septiembre	1.064.977,7452	3.241.546	6
Octubre	1.066.900,4601	3.247.398	6
Noviembre	1.091.765,7411	3.323.082	6
Diciembre	1.094.732,3724	5.200.814	7

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(21) Información estadística, continuación

Al 31 de diciembre de 2017

Serie A	Valor cuota	Patrimonio	Aportantes
	libro US\$		
Enero	-	-	-
Febrero	-	-	-
Marzo	-	-	-
Abril	-	-	-
Mayo	-	-	-
Junio	-	-	-
Julio	-	-	-
Agosto	-	-	-
Septiembre	-	-	-
Octubre	1.001.922,3311	439.835	2
Noviembre	1.004.526,8024	874.562	5
Diciembre	1.007.063,1481	883.373	6

(22) Excesos de inversión

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no registra excesos que informar.

(23) Custodia de valores (Norma de Carácter General N°235 de 2009)

El Fondo posee custodia de valores según el siguiente detalle:

Entidades	Custodia nacional			Custodia extranjera		
	Monto custodiado	Porcentaje sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	Porcentaje sobre el total de activos del Fondo	Monto custodiado	Porcentaje sobre el total de inversiones (emisores extranjeros)	Porcentaje sobre el total de activos del Fondo
		M\$	%		%	M\$
Depósito Central de Valores	573.301	100,00	6,5864	-	-	-
Brown Brothers Harriman	-	-	-	4.837.920	100,00	55,5808
Total cartera de inversiones en custodia	573.301	100,00	6,5864	4.837.920	100,00	55,5808
Al 31 de diciembre de 2017:						
Entidades	Custodia nacional			Custodia extranjera		
	Monto custodiado	Porcentaje sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	Porcentaje sobre el total de activos del Fondo	Monto custodiado	Porcentaje sobre el total de inversiones (emisores extranjeros)	Porcentaje sobre el total de activos del Fondo
		M\$	%		%	M\$
EuroAmerica AGF	883.283	100,00	99,9898	-	-	-
Brown Brothers Harriman	-	-	-	-	-	-
Total cartera de inversiones en custodia	883.283	100,00	99,9898	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(24) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo N°3A Ley N°18.815 - Artículo N°226 Ley N°18.045)

Al 31 de diciembre de 2018:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro de garantía N°0236197	Banco Bice	Banco Bice en representación de los aportantes	10.000	09-01-2019 10-01-2020

Al 31 de diciembre de 2017:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro de garantía	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A.	Banco de Chile en representación de los aportantes	10.000	02-10-2017 10-01-2018

(25) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) no ha impuesto sanciones a la Administradora.

(26) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los Estados Financieros presentados.

(27) Hechos esenciales

A partir de noviembre de 2018 las actividades de inversión del fondo pasaron a manos de Zurich Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la "Administradora"). La Sociedad Administradora pertenece al Grupo Zurich y fue autorizada mediante Resolución Exenta N°201 de fecha 18 de junio de 2002.

(28) Hechos relevantes

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen hechos relevantes.

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO

1.1. Resumen de la cartera de inversiones

Al 31 de diciembre de 2018

Descripción	Monto invertido			Invertido sobre el total de activos del Fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	573.301	-	573.301	6,5864
Cuotas de Fondos de inversión	-	4.837.920	4.837.920	55,5809
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	573.301	4.837.920	5.411.221	62,1673

Al 31 de diciembre de 2017

Descripción	Monto invertido			Invertido sobre el total de activos del Fondo %
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	883.283	-	883.283	99,9898
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	883.283	-	883.283	99,9898

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO Estado de resultado devengado y realizado

	01-01-2018 31-12-2018 M\$	02-10-2017 31-12-2017 M\$
Pérdida neta realizada de inversiones	125.553	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	22.796	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	102.757	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(150.928)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	(150.928)	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	411.782	4.283
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	411.782	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	-	4.283
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Gastos del período	(22.006)	-
Comisión de la Sociedad Administradora	(21.986)	-
Gastos operacionales del Fondo	(20)	-
Diferencias de cambio	(20.951)	-
Resultado neto del período	343.450	4.283

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO

1.3. Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	01-01-2018 31-12-2018 M\$	02-10-2017 31-12-2017 M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(47.381)	-
Utilidad neta realizada de inversiones	125.553	-
Pérdida no realizada de inversiones	(150.928)	-
Gastos del ejercicio	(22.006)	-
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	4.283	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	4.283	-
Utilidad (pérdida) realizado no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	4.283	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible de distribuir	(43.098)	-

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

2. ANEXO

2.1. Inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores nacionales

Al 31 de diciembre de 2018

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	TIR, valor par o precio	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMEURSASE	8990	CL	CFM		1		79	328.259,33	\$\$	1.746,49	3		NA	573.301	\$\$	CL	-	-	6,5860
TOTAL															573.301			TOTAL		6,5860

Al 31 de diciembre de 2017

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentajes					
											TIR, valor par o precio	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo
1	CFMEURSASE	8277	CL	CFM		1		79	522.616,69	\$\$	1.690,1158	3		NA	883.283	\$\$	CL	1,4749	0,3023	99,9898
TOTAL															883.283			TOTAL		99,9898

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

2. ANEXO

2.1. Inversiones en valores o instrumentos emitidos por emisores extranjeros

Al 31 de diciembre de 2018

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Código ISIN o CUSIP	Nemotécnico del instrumento	Nombre del emisor	Código país del emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento	Clasificación de riesgo	Nombre del Grupo Empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	TIR, valor par o precio	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo	
1	DE0007915779	PEUCORE	PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND	DE	CFICE		1	NA	PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND	35,868.00	EUR	64,867,4642	3		NA	2,326.666	EUR	DE	100,0000	100,0000	26,7300	
1	GB00B1FHV761	RPEPROP	ROCKSPRING	GB	CFICE		1	NA	ROCKSPRING	73,00	EUR	34,400,739,7260	3		NA	2,511.254	EUR	GB	100,0000	100,0000	28,8508	
TOTAL																4,837.920					TOTAL	55,5808

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Estados Complementarios a los Estados Financieros

3. ANEXO: Información del Fondo y otros antecedentes

I - IDENTIFICACION DEL FONDO

RUN DEL FONDO	9512-5
NEMOTECNICO DE LA CUOTA	CFIEAPRO-I
GRUPO EMPRESARIAL ADMINISTRADORA	79
NOMBRE GERENTE GENERAL	SALIN VIZCARRA MARCO ANTONIO
MONEDA FUNCIONAL	\$\$

II - APORTANTES

	NOMBRE DE LOS 12 MAYORES	TIPO DE PERSONA	RUT	% PROPIEDAD
1	Euroamerica Corredores de Bolsa S.A.	E	96.899.230-9	69,4545
2	Arzobispado de Santiago	E	81.795.100-7	8,4213
3	Catalina Magdalena Tomicic Petric	A	4.941.952-K	8,0205
4	Humberto Rafael Vecchiola Montenegro	A	8.492.056-8	3,8548
5	Fondo Mutuo EuroAmerica Proyección C	G	8.695-9	1,7974
6	Sergio Gil Seguel	A	4.516.645-7	1,3371
7	Inmobiliaria e Inversiones Inversiones Segma Ltda.	E	77.269.700-7	1,3371
8	Asesorias y Valores EuroAmerica Ltda.	E	77.385.110-7	1,3116
9	EuroAmerica Fondo Mutuo Perfil Moderado	G	9.577-K	1,1323
10	EuroAmerica Fondo Mutuo Perfil Agresivo	G	9.576-1	1,0958
11	Javiera Valderrama Veloso	A	10.180.269-8	0,8883
12	Mario Enrique Donoso Mena	A	6.692.648-6	0,5892
			TOTAL	99,2399

III - EMISION DE CUOTAS

	Serie A	Serie EA-AM
TOTAL APORTANTES	47	7
CUOTAS EMITIDAS	2.963,4540	4.750,7624
CUOTAS PAGADAS	2.963,4540	4.750,7624
CUOTAS SUSCRITAS Y NO PAGADAS	-	-
NUMERO DE CUOTAS CON PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	-	-
NUMERO DE CONTRATOS DE PROMESA DE SUSCRIPCION Y PAGO	-	-
NUMERO DE PROMINENTES SUSCRITORES DE CUOTAS	-	-
VALOR LIBRO DE LA CUOTA	1.096.133,5024	1.094.732,3724

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Estados Complementarios a los Estados Financieros

3. ANEXO: Información del Fondo y otros antecedentes, continuación

IV - COMITÉ DE VIGILANCIA, AUDITORES EXTERNOS Y CLASIFICADORA DE RIESGO

COMITÉ DE VIGILANCIA

	NOMBRE INTEGRANTES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	RUT	FECHA DE INICIO	FECHA DE TERMINO
1	SERGIO ARATANGY ROSENBERG	21.432.541-1	23-05-2018	23-05-2019
2	MARCO LEYTON YAÑEZ	12.450.845-2	23-05-2018	23-05-2019
3	MATIAS FRIGERIO LAZCANO	16.710.669-2	23-05-2018	23-05-2019
4				
5				

AUDITORES EXTERNOS

NOMBRE DE LOS AUDITORES EXTERNOS

KPMG

N° DE INSCRIPCION REGISTRO EMPRESA AUDITORIA EXTERNA

9

CLASIFICADORA DE RIESGO

CLASIFICACION DE RIESGO PRIVADA VIGENTE

No tiene

N° DE INSCRIPCION

NOMBRE CLASIFICADORA DE RIESGO

OTROS ANTECEDENTES

FACTOR DE DIVERSIFICACION

1,00

NOMBRE EMISOR

PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND

RUT EMISOR

0-E

TIPO DE INSTRUMENTO	INVERSION DIRECTA	INVERSION INDIRECTA	TOTAL INVERSION

TOTAL EMISOR
% SOBRE TOTAL DEL ACTIVO DEL FONDO

-

-

**FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

4. ANEXO: Análisis razonado

Run FI	9512-5
Nombre Fondos de Inversión	Fondo de Inversión EuroAmerica Property I
Nombre Sociedad Administradora	EuroAmerica Administradora General de Fondos S.A.
Período	31-12-2018

Índices:

Análisis Razonado de los Estados Financieros al:	31-12-2018
Liquidez	
Liquidez corriente (veces) (Activo circulante/Pasivo circulante)	34,12
Razón Ácida (veces) (Fondos Disponibles/Pasivo circulante)	0,25
Endeudamiento	
Razón de endeudamiento (Pasivo/Patrimonio)	3,02%
Proporción de la deuda a corto plazo en relación a la deuda total (%)	100,00%
Proporción de la deuda a largo plazo en relación a la deuda total (%)	0,00%
Rentabilidad	
Rentabilidad del patrimoni (Utilidad del período/Patrimonio neto)	4,06%
Rentabilidad del Activo (Utilidad del período/activo total)	3,95%
Utilidad (pérdida) por cuotas (M\$)	44,5217
Resultado	
Costo financiero (M\$)	0
N° de cuotas colocadas Serie A	2.963,4540
Valor libro cuota (\$) Serie A	1.096.133,5024
N° de cuotas colocadas Serie EA-AM	4.750,7624
Valor libro cuota (\$) Serie EA-AM	1.094.732,3724

FONDO DE INVERSIÓN EUROAMERICA PROPERTY I

Estados Complementarios a los Estados Financieros

4. ANEXO: Análisis razonado, continuación

Conclusiones:

ANALISIS DE LIQUIDEZ

<p>Al 31 de diciembre de 2018, Fondo de Inversión EuroAmerica Property I presenta una liquidez corriente de 34,12 veces. En los Estados de Situación Financiera y notas presentadas se revela la obtención de recursos de financiamiento a través de aportes realizados por cada uno de los aportantes de este Fondo de Inversión y de la venta de activos financieros (Ver página 6, Estado de Flujos de Efectivo). La situación antes descrita, permite al Fondo obtener la solvencia necesaria para hacer frente a pasivos de corto y mediano plazo, materializar sus inversiones de acuerdo al objetivo principal del Fondo según su Reglamento Interno. Por lo tanto, el Fondo cumple con su política de liquidez definida en el Reglamento Interno.</p>

ANALISIS DE ENDEUDAMIENTO

<p>Fondo de Inversión EuroAmerica Property I al 31 de diciembre de 2018, no presenta mayores niveles de endeudamiento. Sus pasivos están compuestos por compras de activos financieros por pagar y por la remuneración por pagar a la Sociedad Administradora, lo cual representa un 0,25% (Notas 10 y 11 a los estados financieros) respecto del total de pasivos y patrimonio. Por lo tanto, el Fondo cumple con su política de endeudamiento definida en el Reglamento Interno.</p>
--

ANALISIS DE RENTABILIDAD

<p>Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión generó una utilidad de M\$343.450, lo que representa un 4,06% sobre el patrimonio. El principal elemento que origina este resultado, corresponde a la valorización de cuotas de fondos de inversión mantenidos en cartera al cierre del ejercicio por M\$262.699.</p>
--

ANALISIS DE RIESGO

<p>En informe de Estados Financieros y notas presentados al 31 de diciembre de 2018, específicamente Nota 6, se revela la administración y gestión del riesgo financiero de Fondo de Inversión EuroAmerica Property I y sus medidas para mitigar principalmente riesgos de mercado (Tipo de interés y riesgo de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.</p>
--