

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH PROPERTY I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
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
M\$: Cifras expresadas en miles de dólares



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 26 de marzo de 2021

Señores Aportantes
Fondo de Inversión Zurich Property I

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Zurich Property I, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 de 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.



Santiago, 26 de marzo de 2021
Fondo de Inversión Zurich Property I
2

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Zurich Property I al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos - Estados Complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. La información complementaria adjunta, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, se presenta 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.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y efectivo equivalente	8	186.963	127.497
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	9	14.947.033	15.438.852
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	-	863.145
Otros activos	13	678.980	199.217
Total Activo		15.812.976	16.628.711
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	7.565	10.144
Remuneraciones sociedad administradora	12	9.385	11.410
Otros pasivos	13	73.008	31.774
Total Pasivos		89.958	53.328
Patrimonio Neto:			
Aportes		6.169.014	7.508.303
Resultados acumulados		9.067.080	8.449.155
Dividendos definitivos		-	-
Resultado del ejercicio		486.924	617.925
Total Patrimonio Neto		15.723.018	16.575.383
Total Pasivos y Patrimonio		15.812.976	16.628.711

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados de Resultados Integrales
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	Acumulado 01-01-2020 31-12-2020 M\$	Acumulado 01-01-2019 31-12-2019 M\$
Ingresos (gastos) de la operación:			
Intereses y reajustes	14	-	-
Ingresos por dividendos		467.873	272.673
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		11.808	7.865
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	9	796.646	1.080.967
Resultado en venta de instrumentos financieros		973	888
Resultado en operaciones con instrumentos financieros derivados		(649.026)	-
Otros		5.566	(644.232)
Total ingresos de la operación		633.840	718.161
Gastos:			
Comisión de administración	12	(128.801)	(89.483)
Otros gastos de operación	15	(18.115)	(10.753)
Total gastos de operación		(146.916)	(100.236)
Resultado del período		486.924	617.925

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

31 de diciembre de 2020						
Detalle	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial	7.508.303	-	8.449.155	617.925	-	16.575.383
Cambios contables	-	-	-	-	-	-
Subtotales	7.508.303	-	8.449.155	617.925	-	16.575.383
Aportes	1.329.233	-	-	-	-	1.329.233
Repartos de patrimonio	(2.668.522)	-	-	-	-	(2.668.522)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio	-	-	-	486.924	-	486.924
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	617.925	(617.925)	-	-
Totales	6.169.014	-	9.067.080	486.924	-	15.723.018

31 de diciembre de 2019						
Detalle	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Total M\$
Saldo inicial	8.101.422	-	4.283	343.450	-	8.449.155
Cambios contables	-	-	-	-	-	-
Subtotales	8.101.422	-	4.283	343.450	-	8.449.155
Aportes	8.131.973	-	-	-	-	8.131.973
Repartos de patrimonio	(623.670)	-	-	-	-	(623.670)
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio	-	-	-	617.925	-	617.925
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (*)	(8.101.422)	-	8.444.872	(343.450)	-	-
Totales	7.508.303	-	8.449.155	617.925	-	16.575.383

(*) Movimientos explicados en Nota 1.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I
Estados de Flujos de Efectivo
por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	Nota	Acumulado 01-01-2020 31-12-2020 M\$	Acumulado 01-01-2019 31-12-2019 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Compra de activos financieros	9	(22.998.785)	(30.453.684)
Venta de activos financieros	9	24.953.515	23.883.112
Dividendos recibidos		439.320	271.050
Dividendos pagados		(229)	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		(889.238)	(1.074.709)
Pago de cuentas y documentos por pagar		(154.538)	(81.815)
Otros ingresos de operación recibidos		185.750	15
Otros gastos de operación pagados		(168.775)	(8.700)
Flujo neto originado por actividades de la operación		1.367.020	(7.464.731)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Aportes		1.329.233	8.131.973
Repartos de patrimonio		(2.648.595)	(612.047)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(1.319.362)	7.519.926
(Disminución)/aumento neto de efectivo y efectivo equivalente		47.658	55.195
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		127.497	64.393
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		11.808	7.909
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	8	186.963	127.497

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(1) Información general

Fondo de Inversión Zurich 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.

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.

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 Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la “Administradora”).

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 26 de marzo de 2021.

Reclasificaciones significativas a los estados financieros

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, la Administradora ha efectuado ciertas reclasificaciones en el Estado de cambio del patrimonio neto del Fondo, presentados en la línea de “Otros movimientos”, las cuales mejoran la presentación de la información financiera. Estas reclasificaciones no tienen impacto en los resultados ni en el Patrimonio del Fondo.

Las modificaciones efectuadas al Reglamento Interno 2020:

Al 31 de diciembre de 2020 no existen modificaciones al reglamento interno.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Las modificaciones efectuadas al Reglamento Interno 2019:

De acuerdo a lo establecido en la Sección III de la Norma de Carácter General N° 365, impartida por la Comisión para el Mercado Financiero, las modificaciones introducidas al reglamento interno son las siguientes:

1. En la Sección A, “Características del Fondo”, Número 1 “Nombre del Fondo Mutuo”, se modifica: (i) el nombre a Fondo de Inversión Zurich Property I, y por consiguiente el título para ser “Reglamento Interno de Fondo de Inversión Zurich Property I”; (ii) el nombre de la Sociedad Administradora a “Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A.”. De esta manera, cualquier referencia al antiguo nombre del Fondo Mutuo y antigua administradora se modifica por los nuevos.
2. Se modifica la referencia a “Superintendencia de Valores y Seguros” por “Comisión para el Mercado Financiero”.
3. En la Sección F, “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 1 “Series”: (i) Se modifica el nombre de la Serie “EA-AM” por “Z”. De esta manera, cualquier referencia al antiguo nombre de esta Serie se modifica por el nuevo; y (ii) se crea la Serie R, sin requisitos de ingreso.
4. En la Sección F, “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 2 “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”, se agrega la remuneración para la serie R, hasta un 1,4875%, anual IVA incluido.
5. En la Sección F, “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 3 “Comisión o remuneración de cargo del partícipe”, se agrega la remuneración de cargo del partícipe para la serie R.
6. En la Selección F, “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, Número 4 “Remuneración aportada al Fondo”, Número 4 “Remuneración aportada al Fondo”, se agrega la remuneración a aportar para la serie R.
7. En la Sección G “Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas”, Número 1 “Aporte y rescate de cuotas”, título “Medios para efectuar aportes y solicitar rescates” se incorpora como mecanismo el envío de instrucciones por carta dirigida al domicilio de la Sociedad o correo electrónico. Se modifica la página web de la Administradora www.webchilena.cl. Por consiguiente, se modifica cualquier referencia a la antigua página web de la Administradora.
8. En la sección G “Aporte, Rescate y Valorización de Cuotas”, Número 4 “Contabilidad del Fondo”, se modifica la página web de la Administradora a www.webchilena.cl. Por consiguiente, se modifica cualquier referencia a la antigua página web de la Administradora.
9. En la Sección H “Normas de Gobierno Corporativo”, se modifica el número 1 “Asamblea de Aportantes”, señalando que éstas se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos establecidos en la Ley N° 20.712 y su reglamento; y que pueden ser convocadas comunicado al aporte por correo electrónico y con una anticipación de 10 días corridos anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea.
10. En la Sección H “Normas de Gobierno Corporativo”, se modifica el número 2 “comité de Vigilancia”, se agregan requisitos para sus miembros.
11. En la Sección I “Otra información relevante”, se modifica la “Política de reparto de beneficios”.
12. En la Sección I “Otra información relevante”, se agrega una disposición transitoria, para que los partícipes titulares de las cuotas Serie A, puedan solicitar a la Administradora el canje de sus cuotas por cuotas serie R del fondo en un plazo de 30 días corridos contados a partir de la fecha que entren en vigencia las presentes modificaciones.

Por su parte, los partícipes del Fondo tendrán derecho a rescatar las cuotas entre el período que transcurre desde el día hábil siguiente al del depósito correspondiente y hasta la entrada en vigencia de las modificaciones, sin que les sea aplicable deducción alguna por concepto remuneración de cargo del partícipe.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(2) Resumen de criterios contables significativos

(a) Bases de preparación

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

1. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 31 de diciembre de 2020.

Enmiendas y mejoras

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables" Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.

Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio" Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 "Reforma de la tasa de interés de referencia" Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.

Enmienda a NIIF 16 "Concesiones de alquiler" Publicado en mayo 2020. Esta enmienda proporciona a los arrendatarios una exención opcional en relación a la evaluación si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios pueden optar por contabilizar las concesiones de alquiler de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de la concesión como un pago de arrendamiento variable.

Marco Conceptual revisado para los reportes financieros: El IASB ha emitido un Marco Conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- Aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera,
- Restablecer la prudencia como un componente de neutralidad,
- Definir una entidad que informa, que puede ser una entidad legal, o una parte de una entidad,
- Revisar las definiciones de activo y pasivo,

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar orientación sobre la baja en cuentas,
- Agregar orientación sobre diferentes bases de medición, y
- Declara que la ganancia o pérdida es el principal indicador de rendimiento y que, en principio, los ingresos y gastos en otro resultado integral deben reciclarse cuando esto aumenta la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios en ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco Conceptual para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones, deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2020. Estas entidades deberán considerar si las políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

2. **Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.**

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2023
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un "Exposure Draft" proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.	01/01/2022

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3: Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e Interpretación 21 "Gravámenes". Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición	01/01/2022
Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.	01/01/2022
Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.	01/01/2022
Mejoras anuales a las normas NIIF ciclo 2018–2020. Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:	01/01/2022
<ul style="list-style-type: none">- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.- NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1.- NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda tiene por objeto alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos	

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Indeterminado

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

3. Período cubierto

Los estados de situación financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

4. 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.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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.

	31-12-2020	31-12-2019
	\$	\$
Unidad de fomento	29.070,33	28.309,94
Dólar estadounidense	710,95	748,74

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".

(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

Inicialmente, un activo financiero es clasificado como medido a costo amortizado o valor razonable.

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.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

El Fondo evalúa permanentemente si existe evidencia objetiva que los activos financieros no reconocidos al valor razonable con cambio en resultado están deteriorados, exceptuando los créditos y cuentas por cobrar a clientes. Estos activos financieros están deteriorados si existe evidencia objetiva que demuestre que un evento que causa la pérdida haya ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueda ser estimado con fiabilidad.

(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.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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.

(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 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. 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.

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.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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.

(3) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no ha efectuado cambios contables.

(4) Inversiones valorizadas por el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta inversiones 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 registro público de depósito de reglamento interno con fecha 7 de septiembre 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 ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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
a.5	Otros Instrumentos e inversiones financieras	% máximo del activo total
1.	Commodities y títulos representativos de commodities. Títulos representativos de índices de commodities, entendiendo 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, entendiendo 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, entendiendo 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.	40
4.	Títulos representativos de índices de deuda, entendiendo 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
5.		

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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 5) 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:

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 política de inversiones 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 identificando como sus principales Riesgos.

- Riesgo de financiero (riesgo de mercado, riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés)
- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez

Para los riesgos mencionados anteriormente, se cuenta con políticas que contemplan los factores de riesgo representativos de cada riesgo, junto con su monitoreo por parte del área de control de Inversiones, donde se monitorea la exposición del Fondo de acuerdo a lo descrito por las políticas vigentes de control. Lo anterior, también implica el seguimiento continuo de la política de límites tanto normativos como del Reglamento Interno del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

En línea con los objetivos principales del Fondo, las políticas de gestión de riesgo están orientadas al cumplimiento del objetivo de la política de inversión consistente en ofrecer una alternativa de inversión en una cartera diversificada que invierte 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.

Este Fondo tiene como objetivo ofrecer una alternativa de inversión para personas naturales y/o 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

Este tipo de Inversionista se caracteriza por tener un perfil con alta tolerancia al riesgo con un horizonte de inversión de mediano y largo plazo y por poseer normalmente otros recursos con los cuales conformar un portafolio de inversión balanceado.

La política de inversiones del Fondo no contempla ninguna limitación o restricción a la inversión en los valores emitidos o garantizados por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos, descritos en el artículo 50° bis de la Ley No. 18.046. (Reglamento Interno).

El Fondo no podrá invertir más del 50% de su activo en valores que no cumplan con los requisitos de liquidez y profundidad que requiera la Comisión para el Mercado Financiero, establecidos en la Norma de Carácter General N°376. (Reglamento Interno).

Con el objetivo de tener una adecuada gestión de riesgos, así como dar cumplimiento a los requerimientos definidos por la Circular N°1.869 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, la Sociedad implementó un modelo de riesgo que considera la elaboración, aprobación y puesta en práctica de políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que contemplan los riesgos asociados en todas las actividades de la Administradora y sus Fondos, las que están incluidas en el Manual de Control Interno de la Administradora, además existen instancias formales tales como comités mensuales de control interno y el reporte de informes trimestrales y semestrales solicitados por la circular 1.869 los cuales son expuestos al Directorio de la Administradora trimestralmente. en el proceso de compensación y liquidación.

a) Definiciones de los tipos de riesgos

- Riesgo de mercado: Potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de los fondos que maneja la administradora. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.
- Riesgo crediticio: Potencial exposición a pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:
- Riesgo crediticio del emisor: Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor, que estén dentro de un fondo.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

- Riesgo crediticio de la contraparte: Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción.
- Riesgo de liquidez: Exposición de la administradora o de un fondo manejado por una administradora a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías.
- Riesgo de liquidez de financiamiento: Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- Riesgo de liquidez de mercado: Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.
- Riesgo operacional: Exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de una administradora, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:
 - Riesgo operacional externo (front-office): Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la administradora, por ejemplo, operadores de mesa, administradores de cartera, corredores que asesoran a clientes sobre sus inversiones o se relacionan con éstos, supervisores y ejecutivos de venta.
 - Riesgo operacional interno (back-office): Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
 - Riesgo de custodia: Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la administradora.

b) Riesgos de mercado

El riesgo que asumen los inversionistas está en directa relación con los activos en que invierta el Fondo, el cual está dado principalmente por las siguientes variables:

- a) Variación en el precio de las acciones que componen el portafolio;
- b) Variación de los mercados de deuda, producto de las tasas de interés relevantes;
- c) El riesgo de crédito de los emisores de instrumentos elegibles; y,
- d) Variación de las monedas en las cuales estén denominados los instrumentos que componen la cartera.

El nivel de riesgo esperado de las inversiones es alto.

El Fondo administra su exposición al riesgo de precios diversificando entre Instrumentos de deuda o capitalización, cuyos principales activos estén invertidos en el sector inmobiliario, con la limitación de que no podrá invertir más del 50% de su activo en valores que no cumplan con los requisitos de liquidez y profundidad que requiera la Comisión para el Mercado Financiero, establecidos en la Norma de Carácter General N°376.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

La cartera de Inversión del Fondo se encuentra diversificada por distintas monedas estando principalmente concentrada en Euros.

La siguiente ilustración refleja la diversificación del Fondo por moneda es la siguiente:

Moneda	Diversificación (%)
OTROS	91,34
CLP	8,66

La cartera de Inversión del 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

Según lo anterior la composición de la cartera de inversión es la siguiente:

	Mínimo Exigido	Valor Calculado	Holgura Exceso
Total inversión en instrumentos sector inmobiliario	60,00%	72,47%	12,47%

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento o ante solicitudes de rescate.

La Administradora provee los parámetros de liquidez para cada fondo. Este control minimizar el riesgo de no tener los apropiados niveles de liquidez ante escenarios de rescates de los partícipes de cada Fondo. Con el fin de minimizar los riesgos en liquidez Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. ha definido los siguientes procedimientos de acuerdo a las disposiciones legales, normativas y de los reglamentos internos de los Fondos:

- 1) Política de liquidez: El Fondo deberá tener al menos un 1% de sus activos invertidos en activos de alta liquidez o mantener una capacidad de endeudamiento equivalente a ese porcentaje. Para estos efectos, además de las cantidades disponibles que se mantengan en caja y bancos, se entenderán como instrumentos de alta liquidez los siguientes:
 - a) Instrumentos de deuda nacionales que tengan vencimientos inferiores a un año, que califiquen en cualquiera de las siguientes alternativas:
 - i. Que sean emitidos por bancos u otras instituciones financieras nacionales o extranjeras supervisadas bajo la regulación bancaria del país respectivo, por el Estado de Chile o el Gobierno Central, Tesoro Público, Tesorería General, Ministerios, Banco Central o agencias gubernamentales de estados o jurisdicciones que cumplan las condiciones señaladas en la letra a) de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión para el Mercado Financiero, o aquella que la modifique o reemplace; o
 - ii. Otros títulos de deuda nacionales o extranjeros que no cumplan las condiciones señaladas en el literal i) anterior, y que hayan registrado en los últimos 90 días hábiles, contados desde el día anterior al momento de su determinación, transacciones diarias promedio de al menos US\$50.000 en el mercado secundario.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

- b) Acciones y cuotas de fondos de inversión nacionales que tengan presencia bursátil según lo dispuesto en la NCG N° 327 de 2012, de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace.
 - c) Cuotas de fondos mutuos extranjeros y cuotas de fondos de inversión abiertos constituidos en el extranjero que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:
 - i. 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,
 - ii. Que permitan el rescate de la inversión en un plazo igual o menor a 10 días corridos desde realizada la solicitud de rescate.
 - d) 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. Cuotas de fondos de inversión nacionales que tengan presencia bursátil según lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 327 de 2012, de la Comisión para el Mercado Financiero, o la que la modifique o reemplace
El Fondo mantendrá el indicado nivel de liquidez con el propósito de contar con los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones en relación a las operaciones que realice, el pago de rescates de cuotas y el pago de beneficios.
- 2) Exposición máxima por Fondo: Para evitar que la salida de un cliente fuerce la venta en condiciones adversas para el resto de los partícipes, se ha establecido en un 35% el límite máximo sobre el patrimonio total Fondo que pueda poseer un inversionista, sólo o en conjunto con otros inversionistas relacionados. En caso que, producto de las condiciones de mercado o de aportes y rescates, algún partícipe quede con una participación superior a este límite, se le prohibirá ingresar nuevos recursos a este Fondo específico hasta no adecuar su participación dentro de los márgenes.
- 3) Límite de rescates: Los Aportantes dispondrán de un plazo de solicitud de rescate durante los meses de abril y octubre de cada año, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por el rescate, por la totalidad o por una parte de las cuotas que les correspondan. Aquellos Aportantes que no soliciten el rescate en el plazo indicado, se entenderá que han optado por no efectuar rescate alguno. La Administradora comunicará al aportante dentro de los quince días hábiles bursátiles del mes posterior a la solicitud de rescate, la aceptación de su solicitud de rescate y el monto del rescate. El pago de los rescates se efectuará dentro de un plazo no mayor de 30 días hábiles bancarios, posterior al último día hábil bancario de los meses en que se efectúen los rescates.

Los rescates se materializarán en dos parcialidades, en los meses de mayo y noviembre de cada año, en cada una de las cuales se restituirá a los Aportantes que opten por concurrir a ellas, hasta el 10% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo. Para efectos de determinar el valor a pagar a los Aportantes que soliciten el rescate de Cuotas, se utilizará el "valor cuota" del último día hábil bursátil de mayo y noviembre según corresponda. Para efectos del rescate de cuotas se considerará como hora de cierre de operaciones del Fondo el horario bancario obligatorio.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

- 4) Rescates por montos significativos: Se limitarán las solicitudes de rescates efectuados en un mes por uno o más partícipes al 20% del valor del patrimonio total del Fondo. En dicho caso se prorrateará forma tal que el monto máximo de cuotas a rescatar del Fondo será por un monto igual al 20% del valor del patrimonio total del Fondo.
- 5) Comisión de colocación diferida: Para evitar un excesivo flujo de salida en fondos con estrategia de inversión de mediano y largo plazo, los aportes efectuados en estos están afectos a una comisión al rescate según el plazo de permanencia en él, la que se cobrará al momento del rescate sobre el total del monto original del aporte. Los rangos de permanencia y el monto de la comisión cobrada están definidos en el Reglamento Interno de cada Fondo.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros liquidables incluyendo los activos netos atribuibles a los partícipes dentro de agrupaciones de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

Al 31 de Diciembre de 2020	11 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	7.565	-	-	-
Rescates por pagar	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	9.385	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-
Otros pasivos	73.008	-	-	-
Total Pasivo	89.958	-	-	-
Total Patrimonio Neto	15.723.018	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019	11 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Cuentas por pagar a intermediarios	-	-	-	-
Rescates por pagar	-	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	11.410	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	10.144	-	-	-
Otros pasivos	31.774	-	-	-
Total Pasivo	53.328	-	-	-
Total Patrimonio Neto	16.575.383	-	-	-

Las cuotas en circulación son rescatadas previa solicitud del partícipe. Sin embargo, el fondo no considera que el vencimiento contractual divulgado en el cuadro anterior será representativo de la salida de efectivo real, ya que los partícipes de estos instrumentos normalmente los retienen en el mediano a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ningún aportante mantuvo más del 35% de las cuotas en circulación del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo corto de tiempo, debido a las características de liquidez de los instrumentos.

El siguiente cuadro ilustra el perfil de vencimiento de los activos financieros mantenidos al cierre de cada ejercicio:

Composición cartera de inversión al 31 de diciembre de 2020	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1 a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento	Total
Instrumentos de capitalización	-	-	-	-	3.584.609	3.584.609
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	11.362.424	11.362.424
Depósitos a plazo bancos nacionales	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio	-	-	-	-	-	-
Pagarés empresa no registrados	-	-	-	-	-	-
Letras hipotecarias	-	-	-	-	-	-
Instrumentos con garantía estatal	-	-	-	-	-	-
Bonos subordinados	-	-	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en factura	-	-	-	-	-	-
Bonos bancos y empresas	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	14.947.033	14.947.033

Este Fondo no presenta inversiones no liquidas. Durante el ejercicio 2020 y 2019, no se presentaron problemas para el pago de rescates.

Composición cartera de inversión al 31 de diciembre de 2019	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1 a 12 meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento	Total
Instrumentos de capitalización	-	-	-	-	15.438.852	15.438.852
Cuotas de Fondos de Inversión	-	-	-	-	-	-
Depósitos a plazo bancos nacionales	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio	-	-	-	-	-	-
Letras hipotecarias	-	-	-	-	-	-
Instrumentos con garantía estatal	-	-	-	-	-	-
Bonos subordinados	-	-	-	-	-	-
Bonos bancos y empresas	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	15.438.852	15.438.852

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

d) Gestión de Riesgo de Capital

El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una entidad en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes.

Con el objeto de mantener la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

Observar el nivel diario de aportes y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del Fondo para tener la capacidad de pagar a los partícipes. Recibir aportes y rescates de nuevas cuotas de acuerdo con el Reglamento Interno del Fondo, lo cual incluye la capacidad para diferir el pago de los rescates y requerir permanencias.

A la fecha de los presentes estados financieros, el Fondo cuenta con un patrimonio de M\$ 15.723.018 y una cartera de activos de M\$ 15.812.976.

Respecto del marco regulatorio y a la política de inversión esta su Reglamento Interno, este Fondo no realiza trading de instrumentos, por lo que el nivel de exposición al riesgo financiero asociado a su operatoria y/o eventual conflicto de interés, se encuentra adecuadamente mitigado.

e) Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

Como política de inversión, el Fondo diversifica el riesgo de crédito seleccionando emisores de acuerdo a su clasificación de riesgo, las que son otorgadas por las clasificadoras consideradas confiables por entidades regulatorias y la comunidad inversionista en el mercado chileno. De acuerdo a esta clasificación, el riesgo es diversificado manteniendo inversiones en distintos emisores, sectores y plazos, cuyos límites de inversión por concepto de riesgo de crédito están definidos en su Reglamento Interno.

Con el fin de controlar dicho riesgo la Comisión para el Mercado Financiero ha dispuesto una serie de controles con límites normativos aplicados a cada fondo, a lo que se agregan controles propios los que están enfocados a reducir riesgo de contraparte y riesgo crediticio del emisor.

f) Controles a límites normativos:

Periódicamente se controla el Fondo de acuerdo a las normas establecidas por la Comisión para el Mercado Financiero. En este contexto, se consigna que, al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el Fondo no presenta ningún exceso normativo de acuerdo a los controles establecidos por la Comisión para el Mercado Financiero.

g) Riesgo crédito de la contraparte:

El Fondo está autorizado a transar sólo con entidades formales aprobadas por la Comisión para el Mercado Financiero, a través de los sistemas de transacción existentes en las bolsas de valores, tanto nacionales como extranjeros.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Las inversiones del Fondo en aquellos tipos de instrumentos indicados en el numeral 3 “Características y diversificación de las inversiones”, del Reglamento Interno del fondo, deberán celebrarse con contrapartes nacionales y extranjeras que correspondan entre otros, a entidades bancarias, financieras, intermediarios de valores, agentes colocadores, y administradoras y/o gestores de fondos, reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero u otro organismo, nacional o extranjero de similar competencia. Sin perjuicio de lo anterior el Fondo podrá adquirir acciones directamente de sociedades emisoras

Los contratos de opciones y futuros deberán tener como entidad contraparte a cámaras de compensación. Por su parte, los contratos de forward y swaps que se realicen tanto en Chile como en el extranjero deberán tener como contrapartes a entidades bancarias, financieras o intermediarios de valores, reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero u otros organismos de similares competencias, o bien que cuenten con una clasificación de riesgo equivalente a B o superior a esta, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Las contrapartes mediante las cuales se realizarán las operaciones de venta corta y préstamo de acciones serán corredores de bolsa nacionales y extranjeros. Los organismos que administrarán las garantías involucradas en operaciones de venta corta y préstamos de acciones, serán exclusivamente bolsas de valores chilenas o extranjeras, según corresponda

h) Riesgo crédito del emisor:

Está estipulado en el Reglamento Interno del Fondo que los instrumentos de emisores nacionales en los que invierta el Fondo deberán contar con una clasificación de riesgo B, N-4 o superiores a éstas, a las que se refieren los incisos segundo y tercero del Artículo N° 88 de la Ley No. 18.045.

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.

Los valores emitidos o garantizados por entidades extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045

Las operaciones de compra con retroventa y de venta con retrocompra sobre instrumentos de deuda emitidos por emisores nacionales y extranjeros, sólo podrán efectuarse con bancos o instituciones financieras nacionales o extranjeras que tengan una clasificación de riesgo de sus títulos de deuda de largo y corto plazo, a lo menos correspondiente a las categorías C y N-3 respectivamente, según la definición contenida en el artículo 88 de la Ley N°18.045 de Mercados de Valores. Las operaciones sobre acciones o títulos representativos de éstas, deberán realizarse en una bolsa de valores, ajustándose a las normas que, al respecto establezca la referida bolsa.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

La siguiente Ilustración resume la calidad crediticia de la cartera de deuda del Fondo al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, en miles de pesos:

Rating	Al 31 de diciembre del 2020	% sobre el activo	Rating	Al 31 de diciembre del 2019	% sobre el activo
AAA	-	-	AAA	-	-
AA	-	-	AA	-	-
A	-	-	A	-	-
BBB	-	-	BBB	-	-
BB	-	-	BB	-	-
B	-	-	B	-	-
C	-	-	C	-	-
N-1	-	-	N-1	-	-
N-2	-	-	N-2	-	-
N-3	-	-	N-3	-	-
N-4	-	-	N-4	-	-
NA	14.947.033	94,5238	NA	15.438.852	92,8445
Total	14.947.033	94,5238	Total	15.438.852	92,8445

Las fuentes de información respecto a las categorías de riesgo de los instrumentos nacionales en cartera son obtenidas desde la página web de la CMF. Para los instrumentos internacionales se utiliza Bloomberg.

i) Definición categorías de riesgo de títulos de deuda de largo plazo:

Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría A: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BBB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BB: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

Categoría C: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Categoría D: Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, y que presentan incumplimiento efectivo de pago de intereses o capital, o requerimiento de quiebra en curso.

Categoría E: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información suficiente o no tiene información representativa para el período mínimo exigido para la clasificación, y además no existen garantías suficientes.

j) Las categorías de clasificación de títulos de deuda de corto plazo son las siguientes:

Nivel 1: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 2: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 3: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 4: Corresponde a aquellos instrumentos cuya capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados no reúne los requisitos para clasificar en los niveles N-1, N-2 o N-3.

Nivel 5: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información representativa para el período mínimo exigido para la clasificación, y además no existen garantías suficientes.

k) Categoría de clasificación para los títulos representativos de capital

Nivel 1: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una excelente combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 2: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 3: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Nivel 4: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una razonable combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

Segunda clase: Corresponde a aquellos títulos accionarios que presentan una inadecuada combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Sin Información suficiente: Corresponde a aquellos títulos accionarios para los cuales no se dispone de información suficiente como para ser clasificados de acuerdo con los procedimientos de clasificación.

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Tipos de activos	Al 31 de diciembre del 2020	Al 31 de diciembre del 2019
Instrumentos de capitalización	14.947.033	15.438.852
Títulos de Deuda	-	-
Activos de Derivados	-	-
Otros Activos	-	-
Total	14.947.033	15.438.852

El Fondo no presenta inversiones en instrumentos de deuda que aumenten el nivel de exposición. Ninguno de estos activos ha sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, ni tampoco está vencido. Los instrumentos se encuentran en custodia nacional y/o en entidades extranjeras de custodia autorizadas y el Fondo no tiene garantías comprometidas con terceros.

I) Estimación del Valor Razonable

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser entregado o liquidado, respectivamente, en esa fecha entre dos partes, independientes y que actúen libre y prudentemente, en condiciones de mercado. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo (“precio de cotización” o “precio de mercado”).

Cuando no existe precio de mercado para un determinado activo o pasivo financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos matemáticos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional. En la utilización de estos modelos se tienen en consideración las peculiaridades específicas del activo o pasivo a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el activo o pasivo lleva asociados. No obstante, lo anterior, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las hipótesis y parámetros exigidos por estos modelos pueden dar lugar a que el valor razonable estimado de un activo o pasivo no coincida exactamente con el precio al que el activo o pasivo podría ser entregado o liquidado en la fecha de su valoración.

El valor razonable de los derivados financieros incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria cuando existe un mercado activo para estos instrumentos financieros. Si, por alguna razón, no se puede establecer su cotización en una fecha dada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados contratados en mercados no organizados. (“over the counter” u “OTC”).

El valor razonable de los derivados OTC (“valor actual” o “cierre teórico”) se determina mediante la suma de los flujos de efectivo futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración; utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros internacionales: “valor actual neto” (VAN), modelos de determinación de precios de opciones, etc.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

El Fondo utiliza para los instrumentos de deuda los precios proporcionados por la agencia de servicios de fijación de precios Riskamerica la cual es utilizada a nivel de industria y cuyos servicios han sido autorizados por la Comisión para el Mercado Financiero, mientras que para los instrumentos de capital el Fondo utiliza el precio cierre publicado por emisores de cada instrumento en cartera, en el caso de instrumentos de capital emitidos en el mercado externo, estos son valorizados utilizando los precios proporcionados por los emisores de los instrumentos extranjeros.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercados reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1	Valoración realizada utilizando directamente la propia cotización del instrumento financiero, observable y capturable de fuentes independientes, y referida a mercados activos. Se incluyen en este nivel los valores representativos de deuda cotizados, los instrumentos de capital cotizados, ciertos derivados y los Fondos de Inversión.
Nivel 2	Valoración mediante la aplicación de técnicas que utilizan variables obtenidas de datos observables en el mercado.
Nivel 3	Valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables no obtenidas de datos observables en el mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el fondo no utiliza inputs que no estén basados en datos de mercado observables, de esta manera no ha clasificado ninguno de sus activos o pasivos financieros medidos a valor razonable como de Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el nivel 2 de la jerarquía de valores razonables, al estar referenciados a variables observables pero distintos de precios cotizados.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

La siguiente Ilustración analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de diciembre del 2020, de acuerdo al siguiente detalle:

Cartera de Inversión al 31 de diciembre del 2020	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión y derechos preferentes	-	3.584.609	-	3.584.609
Cuotas de Fondos mutuos	-	11.362.424	-	11.362.424
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Prima de opciones	-	-	-	-
Depósitos y/o pagarés de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos Subordinados	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por estados y bancos centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por estados y bancos centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	678.980	-	678.980
Total activos	-	15.626.013	-	15.626.013
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-	-
Derivados:	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

La siguiente Ilustración analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos y pasivos financieros del Fondo (por clase) medidos a valor razonable al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Cartera de Inversión al 31 de diciembre del 2019	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Activos				
Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado	-	-	-	-
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión y derechos preferentes	-	15.438.852	-	15.438.852
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Otros títulos de capitalización	-	-	-	-
Prima de opciones	-	-	-	-
Depósitos y/o pagarés de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Bonos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Pagarés de empresas	-	-	-	-
Bonos Subordinados	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por estados y bancos centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por estados y bancos centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Derivados	-	199.217	-	199.217
Total activos	-	15.638.069	-	15.638.069
Pasivos				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	-	-	-	-
Derivados	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-

(7) Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta operaciones de esta naturaleza.

(8) Efectivo y efectivo equivalente

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

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Efectivo en bancos	186.963	127.497
Totales	186.963	127.497

(b) Apertura por moneda

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Pesos chilenos	4.409	563
Otras Monedas	182.554	126.934
Saldo final	186.963	127.497

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	186.963	127.497
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	186.963	127.497

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

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31 de Diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	30.000	3.554.609	3.584.609	22,6688
Cuotas de fondos de inversión	-	11.362.424	11.362.424	71,8551
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	30.000	14.917.033	14.947.033	94,5239

Instrumento	31 de diciembre de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	3.387.940	-	3.387.940	20,3740
Cuotas de fondos de inversión	-	12.050.912	12.050.912	72,4705
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	3.387.940	12.050.912	15.438.852	92,8445

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(b) Efecto en resultados

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Resultados realizados	24.713	498.500
Resultados no realizados	1.044.681	583.355
Total pérdidas	1.069.394	1.081.855

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

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo inicial	15.438.852	5.411.221
Intereses	-	-
Aumento neto por cambios en el valor razonable	796.646	1.080.967
Adiciones	22.998.785	30.453.684
Ventas	(24.953.515)	(23.883.112)
Otros	666.265	2.376.092
Saldo final	14.947.033	15.438.852

(10) Activos financieros a costo amortizado

(a) Composición de la cartera

Instrumento	31 de diciembre de 2020			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Instrumento	31 de diciembre de 2019			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de renta variable:				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Títulos de deuda:				
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Contratos sobre productos que consten en facturas (Ley N° 19.220)	-	-	-	-
Pagarés de empresas no registrados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-

(b) Efecto en resultados

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	-	-
Total pérdidas	-	-

(c) Movimiento de activos financieros a costo amortizado

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Saldo inicial	-	-
Intereses	-	-
Aumento neto por cambios en el valor razonable	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Otros	-	-
Saldo final	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(11) Cuentas y documentos por cobrar y por pagar

(a) Cuentas y documentos por cobrar

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Dividendos	-	30.596
Cuenta por cobrar distinta moneda	-	832.549
Totales	-	863.145

(b) Cuentas y documentos por pagar

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Compra de activos financieros	7.565	10.144
Totales	7.565	10.144

(12) Partes relacionadas

(a) Remuneración por administración

El Fondo es administrado por Zurich Chile Asset management Administradora General de Fondos S.A. (la Administradora). 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 Z	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 2020 y 2019 ascendió a M\$ 128.801 y M\$ 89.483, respectivamente.

El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a M\$ 9.385 y M\$11.410, respectivamente.

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 ZURICH
PROPERTY I

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(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 2020:

SERIE A						
Detalle	%	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 pesos al cierre del ejercicio
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	21,4137	432,8689	1184,16	(146,0000)	1.471,0328	1.725.420.074
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

SERIE Z (ex EA-AM)						
Detalle	%	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 pesos al cierre del ejercicio
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	93,2884	5.821,93	118,3232	-	5.940,2501	7.150.982.329
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

SERIE A						
Detalle	%	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 pesos al cierre del ejercicio
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	5,0490	-	3.510,8689	(3.078,0000)	432,8689	495.927.009
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

SERIE Z (ex EA-AM)						
Detalle	%	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 pesos al cierre del ejercicio
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	100,0000	4.750,7624	1.071,1645	-	5.821,9269	6.753.195.657
Entidades relacionadas	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-
Personal clave de la administración	-	-	-	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(c) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen operaciones entre el Fondo y otros administrados por Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A.

(13) Otros activos y pasivos

(a) Otros activos

La composición del saldo es la siguiente:

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Derechos por operaciones con instrumentos financieros derivados	678.980	199.217
Totales	678.980	199.217

(b) Otros pasivos

La composición del saldo es la siguiente:

Detalle	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
Obligaciones por operaciones con instrumentos financieros derivados	73.008	31.774
Totales	73.008	31.774

(14) Intereses y reajustes

Al 31 diciembre de 2020 y de 2019 el Fondo no mantiene saldos por estos conceptos.

(15) Otros gastos de operación

Al 31 diciembre de 2020

Tipo Gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual M\$	Monto acumulado ejercicio anterior M\$
Comisiones y derechos de Bolsa	211	444	1.591
Software y soporte computacional		-	-
Gastos de auditoría		-	-
Custodias extranjeras		-	-
Gastos legales y otros	13.418	17.593	9.162
Market Makers		-	-
Gastos Bancarios		78	
Totales	13.629	18.115	10.753
% Sobre el activo del Fondo		0,1146	0,1089

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(16) Cuotas en circulación

Al 31 diciembre de 2020 las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 13.237,2136 cuyo valor es de MUS\$ 15.723.018.

Detalle	SERIE A	SERIE Z (ex EA-AM)	TOTAL
Saldo de inicio	8.573,2766	5.821,9269	14.395,2035
Cuotas suscritas	4.174,2891	1.014,4892	5.188,7783
Cuotas rescatadas	(5.877,9702)	(468,7980)	(6.346,7682)
Transferencias	-	-	-
Saldo al cierre	6.869,5955	6.367,6181	13.237,2136

Al 31 de diciembre de 2019 las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a 14.395,2035 cuyo valor es de MUS\$16.575.383.

Detalle	SERIE A	SERIE Z (ex EA-AM)	TOTAL
Saldo de inicio	2.963,4540	4.750,7624	7.714,2164
Cuotas suscritas	16.803,4654	1.071,1645	17.874,6299
Cuotas rescatadas	(11.193,6428)	-	(11.193,6428)
Transferencias	-	-	-
Saldo al cierre	8.573,2766	5.821,9269	14.395,2035

(17) Valor económico de la cuota

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones que se encuentren valorizadas por el método de la participación o al costo amortizado.

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

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos de esta naturaleza.

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

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene saldos por estos tipos de inversiones.

(20) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, no se presentan gravámenes ni prohibiciones que afecten los activos del Fondo.

(21) Reparto de beneficios a los aportantes

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, no se realizaron repartos de dividendos.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(22) Rentabilidad del Fondo

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

Al 31 de diciembre de 2020:

Serie A			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(1,1291)	(2,3238)	(6,5475)
Real	0,1193	0,2998	(1,4469)

Serie EA-AM			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(1,4666)	(3,6434)	(9,0617)
Real	(0,2224)	(1,0553)	(4,0983)

31 de diciembre de 2019:

Serie A			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(4,3242)	(4,3242)	(12,0987)
Real	(1,7414)	(1,7414)	(7,1398)

Serie EA-AM			
Tipo de rentabilidad	Período actual %	Acumulada últimos 12 meses %	Acumulada últimos 24 meses %
Nominal	(5,6232)	(5,6232)	-
Real	(3,0754)	(3,0754)	-

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(23) Información estadística

El detalle de la información estadística es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

2020				
Serie A				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2020	1.148.639,6050	9.852.617	119
Febrero	29-02-2020	1.167.687,5160	10.044.962	118
Marzo	31-03-2020	1.173.260,9376	10.092.907	118
Abril	30-04-2020	1.176.248,5469	10.148.626	121
Mayo	31-05-2020	1.169.379,9472	9.086.222	120
Junio	30-06-2020	1.163.620,0690	9.047.476	121
Julio	31-07-2020	1.159.614,8895	9.016.335	122
Agosto	31-08-2020	1.158.132,0611	9.004.805	121
Septiembre	30-09-2020	1.159.687,3950	9.016.898	120
Octubre	31-10-2020	1.160.742,3048	9.025.301	121
Noviembre	30-11-2020	1.169.273,6420	8.032.437	121
Diciembre	31-12-2020	1.172.931,0688	8.057.562	121

2020				
Serie EA-AM				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2020	1.164.301,1740	6.778.476	7
Febrero	29-02-2020	1.184.885,1250	6.898.315	7
Marzo	31-03-2020	1.191.913,0220	6.939.230	7
Abril	30-04-2020	1.196.281,1388	6.964.661	7
Mayo	31-05-2020	1.190.666,4962	6.931.973	7
Junio	30-06-2020	1.186.123,4575	6.905.524	7
Julio	31-07-2020	1.183.403,4112	6.889.688	7
Agosto	31-08-2020	1.183.252,5836	6.898.834	7
Septiembre	30-09-2020	1.186.163,4169	7.046.107	7
Octubre	31-10-2020	1.188.611,0055	7.060.647	7
Noviembre	30-11-2020	1.198.682,8620	6.558.536	7
Diciembre	31-12-2020	1.203.818,3929	7.665.456	7

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Al 31 de diciembre de 2019

2019				
Serie A				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2019	1.100.114,4262	3.458.868	51
Febrero	28-02-2019	1.107.797,1706	3.597.292	57
Marzo	31-03-2019	1.111.984,3169	3.853.117	68
Abril	30-04-2019	1.114.071,1705	5.005.826	85
Mayo	31-05-2019	1.123.246,6935	5.605.331	86
Junio	30-06-2019	1.125.953,9336	5.998.653	93
Julio	31-07-2019	1.128.902,4604	7.106.494	106
Agosto	31-08-2019	1.137.136,0110	7.827.172	109
Septiembre	30-09-2019	1.142.101,8511	8.522.997	112
Octubre	31-10-2019	1.146.817,3043	9.165.048	121
Noviembre	30-11-2019	1.147.729,2405	9.750.365	122
Diciembre	31-12-2019	1.145.674,8418	9.822.187	128

2019				
Serie Z (ex EA-AM)				
Mes	Fecha	Valor libro cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	31-01-2019	31-01-2019	1.100.053	5.396.197
Febrero	28-02-2019	28-02-2019	1.108.891	5.439.555
Marzo	31-03-2019	31-03-2019	1.114.369,3876	5.497.523
Abril	30-04-2019	30-04-2019	1.117.709,5897	6.445.081
Mayo	31-05-2019	31-05-2019	1.128.217,6557	6.505.674
Junio	30-06-2019	30-06-2019	1.132.201,9575	6.528.649
Julio	31-07-2019	31-07-2019	1.136.478,9899	6.559.331
Agosto	31-08-2019	31-08-2019	1.146.091,0685	6.614.808
Septiembre	30-09-2019	30-09-2019	1.152.383,6407	6.651.127
Octubre	31-10-2019	31-10-2019	1.158.479,0967	6.744.581
Noviembre	30-11-2019	30-11-2019	1.160.697,2147	6.757.494
Diciembre	31-12-2019	31-12-2019	1.159.958,8543	6.753.196

(24) Excesos de inversión

Fecha exceso	Emisor	Rut Emisor	% del Exceso	Límite Excedido	Causa del Exceso	Observación
-	-	-	-	-	-	-

Al 31 diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no registra excesos que informar.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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

El Fondo posee custodia de valores según el siguiente detalle:

31-12-2020	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Entidades	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	% sobre el total de Activos del fondo	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)
Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A.	30.000	100,000	22,6688	-	-	-
Deposito Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Brown Brothers Harriman	-	-	-	11.362.424	100,0000	71,8551
Total cartera de inversiones en custodia	30.000	100,0000	22,6688	11.362.424	100,0000	71,8551

31-12-2019	Custodia Nacional			Custodia Extranjera		
	Entidades	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)	% sobre el total de Activos del fondo	Monto custodiado M\$	% sobre el total de inversiones (emisores nacionales)
Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A.	3.387.940	100,0000	20,3740	-	-	-
Deposito Central de Valores	-	-	-	-	-	-
Brown Brothers Harriman	-	-	-	12.050.912	100,0000	72,4705
Total cartera de inversiones en custodia	3.387.940	100,0000	20,3740	12.050.912	100,0000	72,4705

(26) Garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo (Artículo 12° Ley N°20.712 - Artículo N°13 Ley N°20.712)

Al 31 de diciembre de 2020:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde-hasta)
Póliza de seguro de garantía N°0245928	Banco Bice	Banco Bice en representación de los aportantes	10.000	09-01-2020 10-01-2021

Al 31 de diciembre de 2019:

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

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Notas a los Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(27) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) no ha impuesto sanciones a la Administradora.

(28) Hechos relevantes

Durante los primeros meses del año 2020, los mercados financieros y la economía en general han estado afectados por la aparición del Coronavirus. El impacto de este virus ha sido muy significativo y los gobiernos han tomado decisiones y medidas drásticas para intentar contener lo que finalmente se convirtió en pandemia, buscando disminuir la velocidad de propagación de la enfermedad. Medidas tales como cierre de fronteras, cuarentenas parciales o totales, restricción de desplazamientos, lo que ha tenido un impacto importante en la actividad económica.

Los mercados financieros han reaccionado negativamente, afectando fuertemente a la baja los principales índices accionarios mundiales y locales. Adicionalmente, se ha producido una fuerte apreciación del dólar frente al peso chileno.

Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. cuenta con políticas de inversión y de administración de riesgo que buscan entre otras cosas enfrentar adecuadamente los requerimientos de rescate de los partícipes de los fondos bajo su administración. Es por ello que creemos que se está en buen pie para enfrentar las caídas de patrimonio experimentadas por efectos de rescates y valorización de las carteras de inversión.

Mediante la Resolución Exenta N° 9.758, emitida con fecha 31 de diciembre del 2019, La Comisión para el Mercado Financiero ha otorgado la autorización para la fusión de las sociedades Zurich Administradora General de Fondos S.A. –Sociedad Absorbida- y Zurich Chile Asset Management Administradora General de Fondos S.A. – Sociedad Absorbente. La fusión fue acordada en Juntas Extraordinarias de Accionistas de ambas sociedades celebradas con fecha 23 de mayo de 2019.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, las características, términos y condiciones de las inversiones mantenidas por los aportantes de los fondos administrados por la Sociedad Administradora no sufrirán modificación algún producto de la fusión señalada en los hechos relevantes de la Sociedad.

(29) Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2020 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.

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO

1.1. Resumen de la cartera de inversiones

Al 31 de diciembre de 2020

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	30.000	3.554.609	3.584.609	22,6688
Cuotas de Fondos de inversión	-	11.362.424	11.362.424	71,8551
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	
Bonos registrados	-	-	-	
Otros títulos de deuda	-	-	-	
Totales	30.000	14.917.033	14.947.033	94,5239

Al 31 de diciembre de 2019

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	3.387.940	-	3.387.940	20,3740
Cuotas de Fondos de inversión	-	12.050.912	12.050.912	72,4705
Depósitos a plazo y otros títulos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	
Bonos registrados	-	-	-	
Otros títulos de deuda	-	-	-	
Totales	3.387.940	12.050.912	15.438.852	92,8445

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO, continuación

1.2 Estado de resultado devengado y realizado

	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Utilidad/Pérdida neta realizada de inversiones	<u>(422.648)</u>	<u>126.941</u>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de Fondos de inversión	2.557	-
Enajenación de cuotas de Fondos mutuos	24.713	498.500
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos percibidos	439.320	272.673
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	(889.238)	(644.232)
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
	<u>(12.382.364)</u>	<u>-</u>
Pérdida no realizada de inversiones		
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	(8.728.989)	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	(3.476.282)	-
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	(177.094)	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
	<u>13.427.045</u>	<u>583.355</u>
Utilidad no realizada de inversiones		
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de Fondos de inversión	9.715.713	-
Valorización de cuotas de Fondos mutuos	3.168.700	583.355
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores	-	-
Dividendos devengados	34.109	-
Valorización de títulos de deuda	10	-
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	248.472	-
Otras inversiones y operaciones	260.040	-
	<u>(146.916)</u>	<u>(100.236)</u>
Gastos del período		
Comisión de la sociedad administradora	(128.801)	(89.483)
Otros Gastos	(18.115)	(10.753)
	<u>11.808</u>	<u>7.865</u>
Diferencias de cambio		
Resultado neto del período	<u>486.924</u>	<u>617.925</u>

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
PROPERTY I**

Estados Complementarios a los Estados Financieros

1. ANEXO, continuación

1.3 Estado de utilidad para la distribución de dividendos

	01-01-2020	01-01-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido en el ejercicio	(12.940.121)	26.705
Utilidad neta realizada de inversiones	(422.648)	126.941
Pérdida no realizada de inversiones	(12.382.364)	-
Gastos del ejercicio	(146.916)	(100.236)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	11.808	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	223.510	196.805
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	223.510	196.805
Utilidad (pérdida) realizado no distribuida inicial	223.510	(64.049)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	411.782
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	(150.928)
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	(150.928)
Pérdida devengada acumulada inicial	-	150.928
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	(12.716.611)	223.510

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
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 2020

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	8455	CL	CFM	0	1	NA	0	16.395,2748	CA	1829,2100	3	0	RC	30.000	\$\$	CL	-	-	0,1897	
TOTAL															30.000					TOTAL	0,1897

Al 31 de diciembre de 2019

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				Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentajes			
											TIR, valor par o precio	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés				del capital del emisor	del activo del emisor	del activo del fondo	
1	CFMEURSASE	8455	CL	CFM		1	NA	0	1.879.342,4629	CA	1802,7260	3		RC	3.387.940	\$\$	CL	-	-	20,3740	
TOTAL															3.387.940					TOTAL	20,3740

**FONDO DE INVERSIÓN ZURICH
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 2020

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Código ISN o CUSIP	Nomenclatura 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	Unidad de valorización				Porcentajes						
												TR, valor por 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	LU0282931434	ABEEPB LX	ABERDEEN EURO BAL PRPO-B	US	CFME		1	NA	0	46592,0400	EU	76308,5783	3	0	NA	3.554.609	PROM	US	0,00	0,00	22,4791	
1	LU0259348670	ENCOREU	LASALLE A F M EUROPE S.À R. L	US	CFIE		1	NA	0	4253975,0740	EU	830,1549	3	0	NA	3.531.458	PROM	US	0,00	0,00	22,3327	
1	PE21703	PE21703	PGM REAL ESTATE	US	CFIE		1	NA	0	1499,9400	EU	943211,7537	3	0	NA	1.414.761	PROM	US	0,00	0,00	8,9468	
1	DE0007915779	PEUCORE	PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND	US	CFIE		1	NA	1187	38668,0000	EU	76064,0555	3	0	NA	2.728.266	PROM	US	0,00	0,00	17,2533	
1	DE0007915770	PEUCOREG	PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND	US	CFIE		1	NA	1187	11438,7000	EU	76116,4532	3	0	NA	870.673	PROM	US	0,00	0,00	5,5061	
1	GB00B1FHV761	RPERRCP	ROCKSPRING	US	CFIE		1	NA	1179	73,0000	EU	38592683,5744	3	0	NA	2.817.266	PROM	US	0,00	0,00	17,8162	
TOTAL																14.917.033					TOTAL	94,3341

Al 31 de diciembre de 2019

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera	Código ISN o CUSIP	Nomenclatura 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	Unidad de valorización				Porcentajes						
												TR, valor por 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	LU0282931434	ABEEPB LX	ABERDEEN EURO BAL PRPO-B	LU	CFME		1	NA	0	46592,0400	CA	72054,5044	3	0	NA	3.395.792	PROM	US	0,00	0,00	20,2410	
1	LU0259348670	ENCOREU	LASALLE A F M EUROPE S.À R. L	LU	CFIE		1	NA	0	4253975,0740	CA	812,0446	3	0	NA	3.454.417	PROM	US	0,00	0,00	20,7740	
1	DE0007915779	PEUCORE	PRINCIPAL EUROPEAN CORE FUND	DE	CFIE		1	NA	0	38368,0000	CA	71609,0295	3	0	NA	2.698.497	PROM	US	0,00	0,00	15,4465	
1	GB00B1FHV761	RPERRCP	ROCKSPRING	GB	CFIE		1	NA	0	73,0000	CA	38499802,0102	3	0	NA	2.842.296	PROM	US	0,00	0,00	16,0100	
TOTAL																12.691.912					TOTAL	72,4705