FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO

Estados Financieros al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificado
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

$	-	Pesos chilenos
M$	-	Miles de pesos chilenos
UF	-	Unidades de Fomento
USD	-	Dólares Estadounidenses
€	-	Euros

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo
1.2 Objetivo
1.3 Aprobación Reglamento Interno
1.4 Modificaciones al Reglamento Interno
1.5 Inicio de Operaciones
1.6 Término de Operaciones

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

2.1 Bases de preparación
2.2 Período cubierto
2.3 Conversión de moneda extranjera
a) Moneda funcional y de presentación
b) Transacciones y saldos
2.4 Activos y pasivos financieros
2.4.1 Activos financieros a costo amortizado
2.4.2 Activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales
2.4.3 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados
2.4.4 Pasivos financieros
2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros
2.6 Efectivo y efectivo equivalente
2.7 Cuentas y documentos por cobrar/pagar por operaciones
2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos
2.9 Aportes (Capital Pagado)
2.10 Dividendos por pagar
2.11 Provisiones

NOTA 3 – PRONUNCIAMENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de riesgos financieros
6.2 Riesgo financiero
a) Riesgo de mercado
b) Riesgo de tipo de cambio
c) Riesgo de tasa de interés
6.3 Riesgo de Liquidez
6.4 Riesgo de Crédito

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 23 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 26 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL Nº 235 DE 2009)

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

a) Remuneración por administración
b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros
c) Transacciones con personas relacionadas

NOTA 28 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY Nº 20.712)

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 31 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 32 - SANCIONES

NOTA 33 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 34 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.03.2021 M$	31.12.2020 M$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	1.132.144	860.163
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	11.636.378	11.980.588
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	118	118
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		**12.768.640**	**12.840.869**
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos	15	6.281	6.281
Total Activo No Corriente		**6.281**	**6.281**
TOTAL ACTIVO		**12.774.921**	**12.847.150**

PASIVOS	Nota	31.03.2021 M$	31.12.2020 M$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	353	2.093
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		**353**	**2.093**
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		**-**	**-**
PATRIMONIO NETO			
Aportes		10.042.714	10.307.042
Otras reservas		754.362	754.362
Resultado acumulado		1.783.653	1.148.417
Resultado del ejercicio		193.839	635.236
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		**12.774.568**	**12.845.057**
TOTAL PASIVO		**12.774.921**	**12.847.150**

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	31.03.2021 M$	31.03.2020 M$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes		235.771	242.770
Ingresos por dividendos	15	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		140	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros		-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		**235.911**	**242.770**
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	27	(40.057)	(41.360)
Honorarios por custodia y administración			-
Gastos de transacción			
Otros gastos de operación	29	(2.015)	(3.831)
Total gastos de operación		**(42.072)**	**(45.191)**
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		**193.839**	**197.579**
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		**193.839**	**197.579**
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		**193.839**	**197.579**
Otros Resultados Integrales			
Cobertura de Flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		**193.839**	**197.579**

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2021

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	**10.307.042**	**0**	**0**	**754.362**	**754.362**	**1.148.417**	**635.236**	**0**	**12.845.057**
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Subtotal (+ o -)	**10.307.042**	**0**	**0**	**754.362**	**754.362**	**1.148.417**	**635.236**	**0**	**12.845.057**
Aportes (+)	**0**	0	0	0	**0**	**0**	0	0	**0**
Repartos de patrimonio (-)	**(264.328)**	0	0	**0**	**0**	**0**	0	0	**(264.328)**
Reparto de dividendos (-)	**0**	0	0	**0**	**0**	**0**	0	0	**0**
Resultados integrales del ejercicio:	**0**	0	0	**0**	**0**	**0**	193.839	0	**193.839**
Otros resultados integrales (+ o -)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	0	**0**
Otros movimientos (+ o -)	**0**	**0**	**0**	0	0	635.236	(635.236)	0	**0**
Totales (+ o -)	**10.042.714**	**0**	**0**	**754.362**	**754.362**	**1.783.653**	**193.839**	**0**	**12.774.568**

Al 31 de marzo de 2020

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	**11.250.605**			**754.362**	**754.362**	**497.420**	**650.997**	**-**	**13.153.384**
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	**11.250.605**			**754.362**	**754.362**	**497.420**	**650.997**	**-**	**13.153.384**
Aportes (+)	**-**	-	-	-	**-**	**-**	-	-	**-**
Repartos de patrimonio (-)	**(513.320)**	-	-	**-**	**-**	**-**	-	-	**(513.320)**
Reparto de dividendos (-)	**-**	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	**-**	-	-	-	-	-	197.579	-	**197.579**
Otros resultados integrales (+ o -)	**-**	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Otros movimientos (+ o -)	**-**	-	-	-	-	650.997	(650.997)	-	-
Totales (+ o -)	**10.737.285**			**754.362**	**754.362**	**1.148.417**	**197.579**		**12.837.643**

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2021 31.03.2021 M$	01.01.2020 31.03.2020 M$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	(71.674)
Venta de activos financieros	573.374	747.362
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	6.747	49.860
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	33.859
Pago de cuentas y documentos por pagar	(2.093)	(340)
Otros gastos de operación pagados	(41.719)	(43.891)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	**536.309**	**715.176**
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	**-**	**-**
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(264.328)	(513.320)
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	**(264.328)**	**(513.320)**
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	**271.981**	**201.856**
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	**860.163**	**280.131**
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	**-**	**-**
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	**1.132.144**	**481.987**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I (en adelante el "Fondo"), Run 9300-9, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

Este Fondo se rige por lo establecido en la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, por las normas que imparte la Comisión para el Mercado Financiero y por las disposiciones de su propio reglamento interno.

El Fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A., en adelante la "Administradora", cuya existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión para el Mercado Financiero.

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 07 de marzo de 2016, las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAD2. Las cuotas de la Serie Institucional del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNSAD1.

1.2 Objetivo

El objetivo principal del Fondo será invertir o participar indirectamente, a través de sociedades por acciones o sociedades anónimas, en todo tipo de negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile (en adelante como los "Proyectos Inmobiliarios"). Asimismo, podrá invertir en bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, emitidos por aquellas sociedades por acciones o sociedades anónimas antes mencionadas.

El Fondo invertirá en sociedades que tengan por objeto el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios con horizonte de mediano plazo, que buscan realizar la inversión inicial y posteriormente obtener utilidades en un período de 24 a 36 meses en promedio.

En todo caso, será requisito que las sociedades en las que invierta o participe el Fondo cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I fue protocolizado con fecha 15 de febrero de 2016 en la notaría de don Eduardo Avello Concha.

Con fecha 18 de febrero de 2016, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 20 de mayo de 2020, se ingresan modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

Se modificó el número DOS "Plazo de duración del Fondo" del Capítulo IX "Otra información relevante" en el sentido de extenderlo por dos años de su plazo original, reemplazando dicho número por el siguiente:

"El plazo de duración del Fondo se extenderá hasta el 30 de septiembre de 2023.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes disidentes".

Con fecha 30 de enero de 2019, se ingresan modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. En el capítulo III, "Política de Liquidez", se disminuye de un 4% a un 0,5% el monto de los activos del Fondo que deben ser invertidos en títulos de fácil liquidación.

2. En el capítulo X, "Aumentos y Disminuciones de Capital", se sustituye íntegramente el número DOS. "Disminuciones de capital" por el siguiente:

"DOS. DISMINUCIONES DE CAPITAL.

2.1. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma y condiciones que la misma Asamblea acuerde.

2.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2.1. precedentemente, el Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los

Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que determine la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja, según decida la Administradora.

Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente artículo. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará mediante cheque o transferencia electrónica.

En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de Cuotas, el valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, que será el que resulte de dividir el patrimonio del 2 Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley, en el número de Cuotas suscritas y pagadas previo a tal disminución.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.3, La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas.”.

Con fecha 25 de abril de 2018, se realiza asamblea extraordinaria de aportantes donde se acuerda la modificación del Reglamento Interno del fondo. Con fecha 09 de mayo de 2018, se ingresan las modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. En el capítulo I, "*Características del Fondo"*, en el número DOS, "*Antecedentes Generales*" numeral 2.1., se sustituye la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la referencia a la Comisión para el Mercado Financiero o "Comisión". Asimismo, y como consecuencia de la modificación antes señalada, se ha suprimido cualquier referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros de manera de hacer referencia en adelante a dicha Comisión.

2. En el capítulo I, "*Características del Fondo"*, en el número DOS, "*Antecedentes Generales*" numeral 2.2., se incorpora un nuevo segundo párrafo que es el siguiente:

3. En el capítulo II, "*Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo"*, en el número CUATRO, "*Operaciones que Realizará el Fondo*" numeral 4.3., se modifica íntegramente, permitiendo la realización de operaciones con retroventa o retro compra, estableciendo al efecto la regulación para ello.

4. En el capítulo IV, "*Política de Endeudamiento"*, en el numeral 4.1., se aumenta el límite de endeudamiento a un 40% del patrimonio del Fondo.

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

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 1 de marzo de 2016.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 5 años, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes disidentes.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todo el año presentado, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Estos Estados Financieros, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

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.

Estos Estados Financieros han sido preparados por la Administración utilizando su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales que ellas conllevan.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, y los Estados de Resultados integrales, de Cambios en el Patrimonio neto y de Flujos de Efectivo, para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en Pesos Chilenos. La Administración considera el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda distinta son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda distinta son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el Estado de Resultado Integral.

Las paridades al cierre de cada año son las siguientes:

Moneda	31.03.2021	31.12.2020
Dólares Estadounidenses	721,82	710,95
UF	29.394.77	29.070.33

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar del 1 de enero de 2018, el Fondo a ha aplicado las disposiciones establecidas en IFRS 9, que establece que para efectos de clasificación y medición de sus activos financieros, el Fondo debe considerar su modelo de negocios para gestionar sus instrumentos financieros y las características de los flujos contractuales de dichos instrumentos. El Fondo ha clasificado sus activos financieros en las siguientes categorías:

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.

2.4.2 Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros resultados integrales

En esta categoría se clasifican aquellos instrumentos financieros que forman parte de un modelo de negocios, cuyo objetivo es mantenerlos para obtener los flujos de efectivo contractuales o bien, para vender dichos activos financieros. Asimismo, las condiciones contractuales del activo financiero, dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que corresponden a pagos de capital e intereses.
Adicionalmente, el Fondo puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

Los activos financieros se miden a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se clasifiquen a Costo amortizado o a Valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. Adicionalmente, el Fondo puede hacer una designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial, como activo financiero a valor razonable por resultados, si con esto se eliminan asimetrías contables.

2.4.4 Pasivos financieros

El Fondo clasifica todos sus pasivos a Costo amortizado, excepto lo siguiente:

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.

- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.

- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.

- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

El Fondo puede optar por designar un pasivo a valor razonable con efectos en resultados, en el reconocimiento inicial, si con ello se eliminan asimetrías contables o bien, si un grupo de instrumentos financieros se gestionan y miden sobre la base del valor razonable como parte de su modelo de negocios.

2.5 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.

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen Fondos Mutuos Nacionales rescatables a un día.

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

Corresponden a los activos o pasivos propios de la operación del fondo.

2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

Los ingresos financieros se reconocen sobre de base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes.

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

2.10 Dividendos por Pagar

Al 31 de diciembre de cada año, se confeccionarán los estados financieros anuales del Fondo, los que serán auditados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero, los que serán designados por la Asamblea Ordinaria de cada año y deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros, debiendo informar por escrito a la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes sobre el cumplimiento de su mandato.

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por "Beneficios Netos Percibidos" por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.
Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento al día de distribución del mismo.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando surge una obligación como resultado de hechos pasados cuyo importe y momento de cancelación no siempre son determinadas. Se registran a valor justo considerando la mejor información disponible a la fecha de reconocimiento.

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación.

i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en este estado financiero.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

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

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)

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

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término "material", para asegurar consistencia.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El Nuevo Marco conceptual:

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

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

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

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

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

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

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

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

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

a) El cambio en los pagos de arrendamientos resulta en una contraprestación revisada para el arrendatario que es sustancialmente la misma, o menor que, la contraprestación para el arrendamiento inmediatamente precedente al cambio;

b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021 (una concesión de arrendamiento cumple esta condición si resulta en una reducción de los pagos de arrendamiento en o después del 30 de junio de 2021 y pagos de arrendamientos incrementados que se extienden más allá del 30 de junio de 2021); y
c) No hay un cambio sustancial a los otros términos y condiciones del arrendamiento

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido impacto sobre los estados financieros del Fondo.

ii. Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

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

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

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

NIIF 17, Contratos de Seguros, continuación.

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

La Administración anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

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

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.
Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una definición de "liquidación" para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

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

La Administración anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Con fecha 1 de enero de 2018, el Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Asimismo, con esta misma fecha, el Fondo aplicó IFRS 15, sobre reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

La aplicación de estas nuevas normas no tuvo impactos significativos en los estados financieros del Fondo.

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo no presenta otros cambios contables, en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo y disponible en la oficina de la Administradora ubicada en Isidora Goyenechea N°3477 piso 11, Las Condes, en nuestro sitio Web www.fynsa.cl y en la página de la comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá al menos el 80% de sus recursos en los valores e instrumentos que se establecen a continuación:

(i) Acciones y bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión de las sociedades, El Fondo puede invertir al menos el 80% de sus recursos, son de aquellas sociedades que desarrollen negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir hasta un 20% de sus activos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

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

(ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;

(iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y
(iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como del Tipo 1, 2 y/o 3 de la sección II de la Circular Nº 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Límite máximo de inversión por emisor: Mínimo 0% - Máximo 100%

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: Mínimo 0% - Máximo 100%

Asimismo, el Fondo estará especialmente autorizado para celebrar todo tipo de contratos con sociedades relacionadas a la Administradora. Con todo, los actos, contratos, negocios y operaciones celebrados entre el Fondo y las sociedades relacionadas a la Administradora deberán siempre observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado y respetando los límites detallados en el presente Reglamento Interno.

Inversión en cuotas de fondos administrados por terceros, la Administradora o por personas relacionadas:

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes y, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produjeren respecto de los límites establecidos cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeren por causas ajenas a la Administradora, se deberá regularizar los excesos de inversión dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Una vez producido un exceso de inversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones en dichos instrumentos.

La Administradora deberá comunicar de manera veraz, suficiente y oportuna a los partícipes y al público en general, toda información esencial que se refiera a la pérdida de las condiciones de las inversiones del Fondo y el impacto potencial que ello podría conllevar para el mismo.

No se contemplan límites de inversión adicionales o más restrictivos que aquellos establecidos en la legislación y normativa vigente.

Asimismo, el Fondo deberá cumplir con lo siguiente: **(i)** Las acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por cada una de las sociedades, no podrá representar más de un 20% del patrimonio del Fondo.

(ii) Así también se han establecido límites para los proveedores que presten servicios en los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo participe:

- Una misma constructora podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.

- Una misma inmobiliaria podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, las que deberán contar con estados financieros anuales que serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, pudiendo establecer en ellas las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial para ventas a terceros.

La Administradora valorizará las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo anualmente, a costo histórico, sumando y restando según sea el caso, las amortizaciones que se hubieren completado en el período.

La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.

Clasificación de riesgo. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no contarán con una clasificación de riesgo.

Mercados a los cuales dirigirá las inversiones. El Fondo dirigirá sus inversiones exclusivamente al mercado nacional.

Condiciones que deben cumplir esos mercados. El mercado al cual el Fondo dirigirá principalmente sus inversiones será el mercado nacional. Los mercados en que se inviertan los recursos del Fondo deberán cumplir con las condiciones y requisitos mínimos que establezca para estos efectos la Comisión.

Gravámenes y Prohibiciones. Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de naturaleza alguna, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en la que éste participe, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

La Administración del Fondo mantiene una estrategia de gestión del riesgo financiero, basada en políticas, procedimientos e indicadores de gestión, todos ellos orientados a efectuar una cobertura, control y adecuada gestión sobre los riesgos a que está expuesto el Fondo.

La Administración ha clasificado estos riesgos de acuerdo a lo siguiente:

- Riesgos financieros
    - Riesgo de mercado
    - Riesgo de tipo de cambio
    - Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito

De acuerdo a lo señalado en la Circular N°1869, el Directorio de la Administradora ha establecido políticas y procedimientos que permiten fijar los límites de riesgo aceptables de exposición a los riesgos, periodicidad de evaluaciones y métricas de medición.

La Administradora posee una estructura organizacional apta para la administración y el control de todos los riesgos derivados de las actividades.

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado a las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El Fondo mantiene inversiones en Inmobiliaria El Peral Spa, Inmobiliaria Los Cactus Spa, Inmobiliaria Lyon Spa, Inmobiliaria El Tranque Spa, Inmobiliaria Casanova Spa, Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa, Inmobiliaria Vitacura Spa, Inmobiliaria Capitán Orella Spa, cuya capacidad de generación de flujos operacionales positivos impacta directamente en la valorización de mercado de dicha inversión.

Para ello la Administración del Fondo realiza un seguimiento mensual al desempeño de sus inversiones.

Al cierre de cada periodo, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 31 de marzo de 2021

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	181.806	1,423%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	950.338	7,439%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,000%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	11.636.378	91,088%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.281	0,049%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			12.774.921	**100%**

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	71.103	0,553%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	789.060	6,142%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,000%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	11.980.588	93,255%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.281	0,049%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			12.847.150	**100%**

b) Riesgo de tipo de cambio:

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno, que corresponde a la moneda de presentación de los estados financieros. El Fondo mantiene sus pagarés en la unidad reajustable UF (unidades de fomento). Al respecto no es un riesgo relevante, ya que la inflación en Chile es menor.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de los activos y pasivos por moneda, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2021

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	$	0
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$	181.806
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	$	950.338
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	11.636.378
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	$	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	$	118
			12.774.921

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	$	353
			353

Al 31 de diciembre de 2020

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	$	0
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$	71.103
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	$	789.060
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	11.980.588
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	$	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	$	118
			12.847.150

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	$	2.093
			2.093

c) Riesgo de tasa de interés:

Corresponde al riesgo de una pérdida patrimonial para el Fondo, debido a las fluctuaciones de las tasas de interés de mercado, utilizadas en la valuación de sus activos y pasivos financieros al cierre de cada periodo.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2021

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	11.636.378
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			11.636.496

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	353
			353

Al 31 de diciembre de 2020

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	11.980.588
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			11.980.706

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	2.093

6.3 Riesgo de Liquidez

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

El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones y las solicitudes de rescate, planificando las necesidades de caja en escenarios normales o bien, en

escenarios extremos, estableciendo los planes de acción ante estos tipos de eventos. La administración de este riesgo se realiza a través de una optimización de los excedentes de caja diarios, y de la inversión en instrumentos de alta liquidez (fondos mutuos, money Market, etc.).

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Administración estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago, para los próximos y el futuro previsible.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2021

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	181.806	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	950.338	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	-	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	7.833.983	3.802.395
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	118	-	-
	Total	**181.806**	**950.456**	**7.833.983**	**3.808.676**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	353	-	-
	Total	**353**	**-**	**-**

Al 31 de diciembre de 2020

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	71.103	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	789.060	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	-	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	8.885.533	3.095.055
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	118	-	-
	Total	**71.103**	**789.178**	**8.885.533**	**3.101.336**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	2.093	-	-

6.4 Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Además, las principales inversiones del fondo corresponden a las inmobiliarias deudoras. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los Directorios de estas compañías.

Al cierre de cada año, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de marzo de 2021

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-03-2021	Sin Clasificación	645.038
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	20-10-2021	Sin Clasificación	293.426
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	08-03-2021	Sin Clasificación	854.542
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	30-03-2022	Sin Clasificación	311.312
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	29-03-2022	Sin Clasificación	1.705.219
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-07-2021	Sin Clasificación	1.618.919
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	687.766
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	27.250
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	923.895
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	889.159
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	1.679
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	2.067.853
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	12-03-2024	Sin Clasificación	674.346
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	59.054
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	78.959
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	58.337
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	15-11-2024	Sin Clasificación	130.436
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	77.777
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	127.807
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	76.800
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	177.544
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	71.633
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	75.863
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2023	Sin Clasificación	1.764
					11.636.378

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	11-03-2021	Sin Clasificación	771.738
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	69.641
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	15-04-2021	Sin Clasificación	89.622
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	21-09-2021	Sin Clasificación	44.541
	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	20-10-2021	Sin Clasificación	519.246
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	08-03-2021	Sin Clasificación	837.942
	Pagaré El Peral Spa	Costo amortizado	30-03-2022	Sin Clasificación	305.259
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	29-03-2022	Sin Clasificación	1.672.062
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-07-2021	Sin Clasificación	1.587.288
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	674.192
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	26.696
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	905.669
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	871.603
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-03-2022	Sin Clasificación	1.592
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	2.025.789
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	12-03-2024	Sin Clasificación	660.825
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	57.865
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	77.362
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-07-2021	Sin Clasificación	57.156
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	15-11-2024	Sin Clasificación	127.790
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	76.194
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	125.191
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	75.227
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	173.896
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2021	Sin Clasificación	70.158
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-08-2021	Sin Clasificación	74.300
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2023	Sin Clasificación	1.744
					11.980.588

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que las contrapartes son empresas relacionadas de las cuales se tiene una relación directa, y con un alto porcentaje de participación en todas las empresas. Dado esto, no se han constituido provisiones por incobrabilidad, según lo requerido por NIIF 9 “Instrumentos financieros”, ya que corresponden a créditos clasificados en la Fase I, sin evidencia de deterioro.

Estimación del valor razonable

De acuerdo a NIIF 13 Medición de Valor Razonable (aplicada desde el 1 de enero de 2013), se entiende por “valor razonable”, el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso), en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida), independientemente de si ese precio es observable directamente o estimando utilizando otra técnica de valoración. Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, al medir el valor razonable, la Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de medición.

La medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: (a) en el mercado principal del activo o pasivo; o (b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo. Cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo, o la transferencia de un pasivo a la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

Cuando se utilizan técnicas de valorización, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de marzo de 2021

Activos	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	Total M$
Efectivo y efectivo equivalente	1.132.144	-	-	1.132.144
	1.132.144	**-**	**-**	**1.132.144**

Al 31 de diciembre de 2020

Activos	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	Total M$
Efectivo y efectivo equivalente	860.163	-	-	860.163
	860.163	**-**	**-**	**860.163**

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de la política de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Al respecto, para los estados financieros presentados, en general, no existen estimaciones ni supuestos que generen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos.

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente, se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	31.03.2021 M$	31.12.2020 M$
Caja	-	-
Banco Security	42.461	71.103
Banco Bice	139.345	-
Fondo Mutuo Security Plus serie C	950.338	789.060
Cuenta Corriente Fynsa	-	-
Total	**1.132.144**	**860.163**

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. -

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	31.03.2021				31.12.2020			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M$	M$	M$	%	M$	M$	M$	M$
Títulos de Deuda	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos de deuda de corto plazo registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos de deuda de securitización	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de deuda	11.636.378	0	11.636.378	91,088%	11.980.588	0	11.980.588	97,564%
Subtotal	**11.636.378**	**0**	**11.636.378**	**91,088%**	**11.980.588**	**0**	**11.980.588**	**93,255%**
Inversiones No Registradas	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectos de comercio no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Bonos no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutuos hipotecarios endosables	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de deuda no registrados	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Valores o instrumentos autorizados	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Otras Inversiones	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Otras Inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	**11.636.378**	**0**	**11.636.378**	**91,088%**	**11.980.588**	**0**	**11.980.588**	**93,255%**

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31.03.2021	31.12.2020
	M$	M$
Cuentas por Cobrar	118	118
Total	**118**	**118**

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene Otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación. -

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de los otros activos es el siguiente:

Detalle	31.03.2021	31.12.2020
	M$	M$
Inv. En Inmobiliaria El Peral Spa	599	599
Inv. En Inmobiliaria Los Cactus Spa	418	418
Inv. En Inmobiliaria Lyon Spa	902	902
Inv. En Inmobiliaria El Tranque Spa	794	794
Inv. En Inmobiliaria Casanova Spa	803	803
Inv. En Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa	805	805
Inv. En Inmobiliaria Vitacura Spa	960	960
Inv. En Inmobiliaria Capital Orella Spa	1.000	1.000
Total	**6.281**	**6.281**

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31.12.2020	31.12.2019
	M$	M$
Servicios Contables	353	348
Asesorías	-	-
Pagarés	-	-
Provisión Auditoria	-	1.745
Total	**353**	**2.093**

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el fondo no mantiene otros documentos y cuentas por pagar.

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de marzo de 2021, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	401.385	401.385	401.385

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	325.807	325.807	325.807
Serie Institucional	200.000	75.578	75.578	75.578
	1.000.000	401.385	401.385	401.385

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	332.582	332.582	332.582	332.582
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(6.775)	(6.775)	(6.775)	(6.775)
Saldos de cierre	325.807	325.807	325.807	325.807

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	77.150	77.150	77.150	77.150
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.572)	(1.572)	(1.572)	(1.572)
Saldos de cierre	75.578	75.578	75.578	75.578

Al 31 de diciembre de 2020, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	409.732	409.732	409.732

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	332.582	332.582	332.582
Serie Institucional	200.000	77.150	77.150	77.150
	1.000.000	409.732	409.732	409.732

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	357.790	357.790	357.790	357.790
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(25.208)	(25.208)	(25.208)	(25.208)
Saldos de cierre	332.582	332.582	332.582	332.582

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	82.998	82.998	82.998	82.998
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(5.848)	(5.848)	(5.848)	(5.848)
Saldos de cierre	77.150	77.150	77.150	77.150

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, el Fondo no ha repartido beneficios.

Fecha de distribución	Monto por cuota M$	Monto Total Distribuido M$	Tipo de Dividendo
-	-	-	-

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Las rentabilidades del Fondo durante los últimos dos años, han sido las siguientes:

Serie Institucional

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	1,7246	5,8336	13.6754
Real	0,6018	2,9630	6,6022

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	1,4695	4,8605	10,9336
Real	0,3495	2,0163	4,0310

NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

NOTA 23 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSION

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021, el Fondo no presenta excesos de inversión. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

NOTA 26 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	Monto Custodiado M$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	11.636.378	92,45%	91,09%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	950.339	7,55%	7,44%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	**12.586.716**	**100%**	**98,53%**	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	Monto Custodiado M$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	11.980.588	93,82%	93,25%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	789.060	6,18%	6,14%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	**12.769.648**	**100%**	**96,39%**	-	-	-

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración por Administración

El detalle de la remuneración a la administradora es el siguiente:

Detalle	31.03.2021	31.03.2020
	M$	M$
Comisión de administración	40.057	41.360
Total	**40.057**	**41.360**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija ("Remuneración Fija") y una remuneración variable ("Remuneración Variable")

Remuneración Fija:

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie Institucional	Hasta un 0,595% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Ejecutiva	Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las Series Institucional y Ejecutiva se calcula sobre el patrimonio del Fondo, devengándose diariamente y deduciéndose mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Para efectos de calcular la Remuneración Fija de las Series Institucional y Ejecutiva, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo diario. Por su parte, la participación de cada Serie de cuotas en el valor promedio del patrimonio del Fondo se determina según su prorrata que corresponde a las cuotas pagadas de cada Serie en el total de cuotas pagadas del Fondo.

La Administradora lleva un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie y métodos de cálculo de ésta, la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

Se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha corresponde a un 19% por lo que en caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, la Remuneración Fija a que se refiere el presente numeral se actualiza según la variación que experimente dicha tasa.

Remuneración Variable:

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable que se determinará y calculará de la siguiente forma:

a) La Remuneración Variable se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado a través de la suscripción y pago de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa anual real para el Aportante de un 12,00%, aplicada por el tiempo que medie entre cada aporte efectivo de capital y la fecha de restitución efectiva de dicho

capital reajustado, en adelante "Devolución del Aporte". En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos precedentemente, la Administradora no tendrá derecho a la Remuneración Variable.

b) Al término de la Devolución del Aporte, todo monto generado por sobre el capital o monto de los aportes más el reajuste a la tasa anual real del 8,00% calculado entre la fecha en que los aportes se hayan materializado efectivamente y el día efectivo de la devolución de los aportes, se le aplicará una comisión equivalente al 23,80% IVA incluido, de la cantidad distribuida actualizada a una tasa anual real de un 8,00% sobre dicho monto, lo que corresponderá a la Remuneración Variable.

c) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora en una sola cuota, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde la liquidación del Fondo, o a la fecha en que termine el plazo de duración de éste.

La Administradora pondrá a disposición de los partícipes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Remuneración Variable se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se entregará a los partícipes los estados financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Remuneración Variable y de la rentabilidad del Fondo.

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

Serie Ejecutiva

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-		-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

Serie Institucional

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.

NOTA 28 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2020	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2021	10.01.2022

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2019	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	10.000	10.01.2020	10.01.2021

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31.03.2021 M$	31.03.2020 M$
Servicios Computacionales	-	-
Gastos Legales y Notariales	-	105
Comisiones Market Maker	1.198	1.165
Seguros	-	-
Asesorías Legales	268	1.796
Derechos Bolsa	173	168
Outsourcing Contabilidad	353	343
Auditoria Externa	6	-
Asesorías Contables	-	-
Gastos Bancarios	17	119
Servicios Legales	-	-
Plataforma Electrónica	-	135
Total	**2.015**	**3.831**
% Sobre el activo del fondo	**0,016%**	**0,030%**

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Para el año 2021

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M$	
1	32.689,36	32.689,36	2.521.984	1
2	32.916,90	32.916,90	2.539.538	1
3	33.121,92	33.121,92	2.503.288	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M$	
1	31.174,02	31.174,02	10.367.919	2
2	31.377,44	31.377,44	10.435.570	2
3	31.525,66	31.525,66	10.271.280	2

Para el año 2020

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M$	
1	30.850,31	30.850,31	2.560.514	1
2	31.045,50	31.045,50	2.576.715	1
3	31.296,21	31.296,21	2.497.031	1
4	31.459,54	31.459,54	2.510.063	1
5	31.559,59	31.559,59	2.518.045	1
6	31.614,31	31.614,31	2.522.411	1
7	31.660,52	31.660,52	2.526.098	1
8	31.818,08	31.818,08	2.538.669	1
9	31.958,74	31.958,74	2.465.616	1
10	32.172,40	32.172,40	2.482.101	1
11	32.445,59	32.445,59	2.503.177	1
12	32.560,37	32.560,37	2.512.033	1

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M$	
1	29.712,49	29.712,49	10.630.832	3
2	29.884,56	29.884,56	10.692.398	3
3	30.064,37	30.064,37	10.340.611	3
4	30.204,34	30.204,34	10.388.753	3
5	30.280,92	30.280,92	10.415.092	3
6	30.312,13	30.312,13	10.425.826	3
7	30.334,80	30.334,80	10.433.625	3
8	30.468,83	30.468,83	10.479.724	3
9	30.538,93	30.538,93	10.156.697	3
10	30.728,93	30.728,93	10.219.888	3
11	30.978,31	30.978,31	10.302.827	3
12	31.069,10	31.069,10	10.333.024	3

NOTA 31 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de marzo de 2021, el Fondo posee control directo o indirecto en las siguientes sociedades

Sociedad	% de participación del fondo	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
INMOBILIARIA EL PERAL SPA	59,90%	-	3.296.781	0	3.296.781	1.299.421	1.600.838	2.900.259	396.522	956.434	(793.487)	162.947
INMOBILIARIA LYON SPA	90,20%	-	50.769	0	50.769	2.019	0	2.019	48.750	3.950	(33.058)	(29.108)
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	41,83%	-	1.164.194	0	1.164.194	239.638	414.235	653.873	510.321	324.656	(263.458)	61.198
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	79,40%	-	11.484.583	227.757	11.712.340	2.096.142	10.198.305	12.294.447	(582.107)	19	(64.434)	(64.415)
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	80,30%	-	274.473	2.045.175	2.319.648	598.055	1.763.806	2.361.861	(42.213)	11	(8.430)	(8.419)
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	80,50%	-	498.980	3.273.650	3.772.630	738.371	3.086.600	3.824.971	(52.341)	29	(12.087)	(12.058)
INMOBILIARIA VITACURA SPA	84,30%	-	6.071.498	280.566	6.352.064	1.116.192	6.056.667	7.172.859	(820.795)	4	(63.340)	(63.336)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	100,00%	-	5.506.171	239.938	5.746.109	2.864.223	3.595.819	6.460.042	(713.933)	-	(66.316)	(66.316)
	Totales		**28.347.449**	**6.067.086**	**34.414.535**	**8.954.061**	**26.716.270**	**35.670.331**	**(1.255.796)**	**1.285.103**	**(1.304.610)**	**(19.507)**

NOTA 31 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo posee control directo o indirecto en las sociedades

Sociedad	% de participación del fondo	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
INMOBILIARIA EL PERAL SPA	59,90%	-	2.202.175	246.485	2.448.660	177.720	1.839.192	2.016.912	431.748	1.435.618	(1.421.928)	13.690
INMOBILIARIA LYON SPA	90,20%	-	50.769	0	50.769	2.019	0	2.019	48.750	3.950	(33.058)	(29.108)
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	41,83%	-	2.283.942	0	2.056.763	368.466	1.485.826	1.854.292	202.471	3.383.688	(3.245.481)	138.207
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	79,40%	-	562.774	15.166.402	15.729.176	216.528	16.123.983	16.340.511	(611.335)	505	(343.104)	(342.599)
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	80,30%	-	399.286	1.791.092	2.190.378	120.889	2.103.283	2.224.172	(33.794)	533	(18.686)	(18.153)
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	80,50%	-	856.228	2.720.488	3.576.716	459.048	3.157.951	3.616.999	(40.283)	489	(26.213)	(25.724)
INMOBILIARIA VITACURA SPA	84,30%	-	4.575.169	94.180	4.669.349	2.453.367	3.242.826	5.696.193	(1.026.844)	8	(349.924)	(349.916)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	100,00%	-	3.024.803	237.092	3.261.895	1.305.968	2.664.210	3.970.178	(708.283)	138.139	(585.585)	(447.446)
	Totales		**13.955.146**	**20.255.739**	**33.983.706**	**5.104.005**	**30.617.271**	**35.721.276**	**(1.737.570)**	**4.962.930**	**(6.023.979)**	**(1.061.049)**

NOTA 32 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020 y 2019, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una emergencia de salud pública de importancia internacional. Por su parte, durante el año 2020, las autoridades del país adoptaron diversas medidas para enfrentar la pandemia producida por el COVID-19, incluyendo la declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, así como decretar cuarentenas obligatorias en diversos lugares del país, afectando en consecuencia a la industria. Por su parte, durante el año 2020, el Gobierno de Chile implementó distintas medidas tendientes a mitigar los impactos económicos de la pandemia, así como para incentivar la reactivación económica. Consecuentemente, durante el año 2020, las operaciones del Fondo se vieron afectadas.

A comienzos de febrero de 2021, se dio comienzo al proceso de vacunación contra el COVID-19, el cual, a la fecha ya ha permitido la aplicación de la vacuna en aproximadamente 8.000.000 de personas. No obstante ello, y en atención al aumento sostenido de los casos, el día 13 de marzo de 2021, se publicó en el Diario Oficial el Decreto del Ministerio del Interior que decreta la prórroga del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública en el territorio de Chile, prorrogando hasta el día 30 de junio de 2021. Asimismo, durante los meses de enero y febrero del año 2021, y especialmente durante el mes de marzo de 2021, se endurecieron las medidas adoptadas por la autoridad sanitaria con el fin de evitar un rebrote o incremento en los contagios por el COVID-19, decretando nuevamente cuarentenas obligatorias para distintas localidades del país. Todo lo anterior, eventualmente podrá tener un impacto en las operaciones del Fondo durante el año 2021, según como se desarrolle la pandemia, así como los avances que se produzcan en el proceso de vacunación en el país.

Con fecha 15 de marzo de 2021, se efectúa disminución de Capital, por un monto de UF5.000.

Con 23 de marzo de 2021, se efectúa disminución de Capital, por un monto de UF4.000.

NOTA 34 – HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 31 de marzo de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido otros hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera del Fondo.

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

CARTERA DE INVERSION: INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización							Porcentaje (1)		
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidació	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1 : Activos fina	CFMSECPLUC	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumen	AA	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	352178,9293	UF	2.698,4537	3 : Preci	0	NA : No ap	950.338	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,4391
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL : Chile	PE	11-03-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	21943,9717	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	645.038	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	5,0493
1 : Activos fina	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL : Chile	PE	15-04-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	9982,2519	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	293.426	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	2,2969
1 : Activos fina	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	08-03-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	29071,2259	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	854.542	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	6,6892
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL PERAL SPA	76545348	CL : Chile	PE	30-03-2022	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	10590,7275	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	311.312	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	2,4369
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	29-03-2022	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	58010,9659	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	1.705.219	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	13,3482
1 : Activos fina	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	24-07-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	55075,0695	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	1.618.919	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	12,6726
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	23397,5636	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	687.766	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	5,3837
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	27-03-2022	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	927,0357	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	27.250	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,2133
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	31430,5912	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	923.895	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,2321
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	30248,8844	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	889.159	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	6,9602
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	27-03-2022	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	57,1190	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	1.679	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0131
1 : Activos fina	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	30-09-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	70347,6503	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	2.067.853	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	16,1868
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	12-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	22941,0198	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	674.346	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	5,2787
1 : Activos fina	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	25-07-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2008,9968	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	59.054	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4623
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2686,1581	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	78.959	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6181
1 : Activos fina	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	25-07-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1984,6047	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	58.337	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4567
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	15-11-2024	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4437,3880	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	130.436	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0210
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL PERAL	76545348	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	599.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	599	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0047
1 : Activos fina	INMOBILIARIA LOS CACTUS	76536362	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	418.300,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	418	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0033
1 : Activos fina	INMOBILIARIA LYON SPA	76539133	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	902.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	902	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0071
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	794.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	794	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0062
1 : Activos fina	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	803.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	803	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0063
1 : Activos fina	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	805.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	805	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0063
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	960.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	960	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0075
1 : Activos fina	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	$$	1.000.000,0000	3 : Preci	0	NA : No ap	1.000	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0078
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	13-05-2025	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2645,9469	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	77.777	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6088
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4347,9503	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	127.807	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0005
1 : Activos fina	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	07-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2612,7097	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	76.800	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6012
1 : Activos fina	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	30-09-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6039,9860	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	177.544	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,3898
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2436,9301	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	71.633	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5607
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	30-09-2023	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2580,8333	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	75.863	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5938
1 : Activos fina	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	16-08-2021	1 : Instrumento no sujeto a		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	60,0107	UF	29.394,7700	3 : Preci	0	RL : Real l	1.764	$$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0138
														TOTAL	12.592.997				TOTAL	98,5760

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.03.2021	31.03.2020
	M$	M$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	**140**	**1.721**
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	140	1.721
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	**-**	**-**
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	**232.771**	**241.049**
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	
Valorización de títulos de deuda	118.390	-
Intereses devengados de títulos de deuda	117.381	241.049
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Gastos del ejercicio	**(42.072)**	**(45.191)**
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(40.057)	(41.360)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(2.015)	(3.831)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	**193.839**	**197.579**

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.03.2021	31.03.2020
	M$	M$
Beneficio neto percibido del ejercicio	**(41.932)**	**(43.470)**
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	140	1.721
Pérdida no realizada de inversiones		
Gasto del ejercicio	(42.072)	(45.191)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio		
Dividendos provisorios		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	**126.946**	**(70.411)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	**126.946**	**(70.411)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	120.339	(70.411)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	6.607	
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	**-**	**-**
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	**85.014**	**(113.881)**