FONDO DE INVERSION FYNSA RENTA INMOBILIARIA I

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023 y 2022

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 Operaciones
1.6 Término 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, Clasificación y medición
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 Inversiones valorizadas por el método de participación
2.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos
2.10 Aportes (Capital Pagado)
2.11 Dividendos por pagar
2.12. Provisiones

NOTA 3 – PRONUNCIAMENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

6.1 Área de riesgos financieros
6.2 Gestión de 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 CRITICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN EL RESULTADO

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 14 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

NOTA 21 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

NOTA 22 – EXCESOS DE INVERSION

NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 24 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL Nº 235 DE 2009)

NOTA 25 – 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 26- GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY Nº 20.712)

NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION

NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA

NOTA 29 – CONSOLIDACION DE SUBSIDARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 30 - SANCIONES

NOTA 31 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 32 - HECHOS POSTERIORES

ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	8.977	961
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	10.780.835	10.303.914
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		**10.789.812**	**10.304.875**
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	12	2.930.140	2.444.760
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		**2.930.140**	**2.444.760**
TOTAL ACTIVO		**13.719.952**	**12.749.635**

PASIVOS	Nota	30.09.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	14	1.617	2.085
Remuneraciones sociedad administradora	15	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		**1.617**	**2.085**
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	806.787	786.138
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		**806.787**	**786.138**
PATRIMONIO NETO			
Aportes		5.795.217	5.795.217
Otras reservas		3.267.683	3.267.683
Resultado acumulado		2.898.512	2.031.614
Resultado del ejercicio		950.136	866.898
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		**12.911.548**	**11.961.412**
TOTAL PASIVO		**13.719.952**	**12.749.635**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023 30.09.2023 M$	01.07.2023 30.09.2023 M$	01.01.2022 30.09.2022 M$	01.07.2022 30.09.2022 M$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN					
Intereses y reajustes		635.309	132.289	1.232.825	459.594
Ingresos por dividendos		-	-	-	-
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		-	-	-	-
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	12	464.732	199.202	542.864	138.325
Otros		-	-	-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		**1.100.041**	**331.491**	**1.775.689**	**597.919**
GASTOS					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	25	(140.713)	(47.652)	(133.716)	(46.785)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Gastos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	27	(9.192)	(2.204)	(7.357)	(3.684)
Total gastos de operación		**(149.905)**	**(49.856)**	**(141.073)**	**(50.469)**
Gastos por financiamiento		-	-	-	-
Otros gastos financieros		-	-	-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-	-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		**950.136**	**281.635**	**1.634.616**	**547.450**
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		**950.136**	**281.635**	**1.634.616**	**547.450**
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		**950.136**	**281.635**	**1.634.616**	**547.450**
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		**950.136**	**281.635**	**1.634.616**	**547.450**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de septiembre de 2023

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 -)	5.795.217	-	2.823.902	443.781	3.267.683	2.031.614	866.898	-	11.961.412
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	**5.795.217**	**-**	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.031.614**	**866.898**	**-**	**11.961.412**
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	950.136	-	**950.136**
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-		-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	866.898	(866.898)	-	-
Totales	**5.795.217**	**-**	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.898.512**	**950.136**	**-**	**12.911.548**

Al 30 de septiembre de 2022

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 -)	5.895.217	-	2.823.902	443.781	3.267.683	1.485.001	546.613	-	11.194.514
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	**5.895.217**	**-**	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**1.485.001**	**546.613**	**-**	**11.194.514**
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	1.634.616	-	**1.634.616**
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-		-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	546.613	(546.613)	-	-
Totales	**5.895.217**	**-**	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.031.614**	**1.634.616**	**-**	**12.829.130**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2023 30.09.2023 M$	01.01.2022 30.09.2022 M$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	158.389	140.044
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(1.760)	(3.508)
Otros gastos de operación pagados	(148.613)	(139.722)
Otros ingresos de operación percibidos		
Flujo neto originado por actividades de la operación	**8.016**	**(3.186)**
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	-	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	**8.016**	**(3.186)**
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	**961**	**4.810**
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	**8.977**	**1.624**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I (en adelante el "Fondo"), Run 9283-5, 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 Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 05 de febrero de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAR1.

1.2 Objetivo

El objeto del Fondo es el de invertir sus recursos en activos destinados al negocio inmobiliario ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario y de la compraventa de oficinas o inmuebles comerciales. Para estos efectos, invertirá sus recursos principalmente en acciones de sociedades que participen o desarrollen de alguna forma dichos negocios o proyectos inmobiliarios. Asimismo, podrá invertir en bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras nacionales que se dediquen principalmente a negocios inmobiliarios.

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I fue protocolizado con fecha 6 de enero de 2016 en la notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha

Con fecha 19 de enero de 2016, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

El 24 de junio de 2021 se incorporan las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

a. Se reemplazó el número DOS del Capítulo IX "Otra Información Relevante" por el siguiente:

"DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO:

El plazo de término del Fondo será el día 30 de marzo de 2025.

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."

b. Se reemplazó el numeral 1.8. "Mercado secundario" del número UNO "Aporte y Rescate de Cuotas" del Capítulo VII acerca de "Aporte, Rescate, Valorización de Cuotas y Contabilidad"; por el siguiente: "**Mercado secundario**: Las cuotas del Fondo se registrarán en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores".

c. Se reemplazó el numeral 4.3. "Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación" del número CUATRO "Contabilidad del Fondo" del Capítulo VII acerca de "Aporte, Rescate, Valorización de Cuotas y Contabilidad"; por el siguiente: "**Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación:** El valor contable y el número total de cuotas en circulación se encontrarán disponibles para los inversionistas y el público en general en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl)".

El 01 de junio de 2017 se informa a la Superintendencia de Valores y Seguros las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. En el capítulo II, "Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo", en el número TRES, "Características y Diversificación de las Inversiones" numeral 3.1, se reemplaza el instrumento "Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma de proyectos de renta inmobiliaria" por "(i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia", manteniendo los límites mínimos y máximos de inversión.

Asimismo, y conforme al cambio anterior, se elimina la referencia al instrumento "Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero".

2. En el capítulo VIII, "Gobiernos Corporativos", en el número UNO, "De las Asambleas de Aportantes" numeral 1.4. "Citación", se disminuye el plazo de 30 a 20 días.

El 27 de mayo de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Disminución de los límites establecidos en la Política de Liquidez establecida en el Capítulo III del Reglamento Interno del Fondo de un 1% a 0,01%

2. Modificar el número SEIS del Capítulo IX, del Reglamento Interno del Fondo, por lo siguiente:

   "BENEFICIO TRIBUTARIO.

   Las Cuotas del Fondo serán inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores o en otra bolsa nacional, de tal manera que puedan ser transadas en el mercado secundario formal. Lo anterior, con el objeto de permitir que los Aportantes puedan acogerse a lo dispuesto en el primer caso establecido en el número 2) del artículo 107 de la Ley de Impuesto a la Renta, en la medida que se cumplan los requisitos necesarios para que el Fondo cuente con presencia bursátil.

   De todas formas, y para efectos de acogerse a dicho Beneficio Tributario, la Administradora deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual estos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos."

3. Se modificó el número TRES del Capítulo X del Reglamento Interno del Fondo, de manera que el Fondo pueda 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 disminuir el valor de las cuotas del Fondo por hasta el cien por ciento de su valor.

El 20 de noviembre de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Modificar el numero DOS acerca del *Plazo de duración del Fondo* del Capítulo IX *"Otra Información relevante"* a fin de que el plazo de duración del Fondo sea de 5 años, a contar de la fecha de depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.

2. Modificar toda mención a la Superintendencia de Valores y Seguros, por Comisión para el Mercado Financiero; y Superintendencia por Comisión.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo originalmente inició sus operaciones el 31 de enero de 2013 bajo la razón social de Fondo de Inversión Privado Fynsa R3 y el 13 de mayo de 2013 bajo la razón social de Fondo de Inversiones Privado Fynsa R4, fondos que posteriormente fueron fusionados.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será hasta el día 30 de marzo 2025.

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. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la Superintendencia y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga.

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

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

Los presentes estados financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en Oficio Circular N°592 y 657 complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657, respecto de las inversiones en sociedades en las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIIF 10. En este sentido, la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, y los Estado de resultados integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2023 y 2022.

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 pesos chilenos 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	30.09.2023	31.12.2022
Dólares Estadounidenses	895,60	855,86
UF	36.197,53	35.110,98

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 Inversiones valorizadas por el Método de Participación.

El Fondo posee una inversión en la Inmobiliaria R3 SPA. La valorización de esta se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del fondo.

Además, el Fondo posee una inversión en Inmobiliaria Fundadores SPA. La valorización se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del Fondo. Como el Patrimonio de la inmobiliaria Fundadores es negativo, se refleja este menor valor como una cuenta por pagar de pasivos no corrientes.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

2.12 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

Nuevas NIIF / No hay nuevas NIIF con aplicación en períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.

Nuevas Interpretaciones // No hay nuevas Interpretaciones con aplicación en períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022.

Enmiendas a NIIF

Modificaciones a la NIIF 3 corresponden a modificaciones menores para "Combinaciones de negocios" actualiza referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de NIC 37 e Interpretación 21 "Gravámenes". //// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2022.

Enmienda a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" prohíbe deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras se está preparando el activo para su uso previsto. /// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2022.

Enmienda a la NIC 37, "Provisiones, pasivos y activos contingentes" aclaración para los contratos onerosos costos inevitables a incluir para evaluar si un contrato generará pérdidas. /// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2022.

Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2021. Modificaciones a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41. /// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2022.

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

(ii) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no están vigente:

Nuevas NIIF //// Fecha de aplicación obligatoria

NIIF 17: Contratos de Seguro // Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.

Nuevas Interpretaciones /// No hay nuevas interpretaciones en 2022, con fecha de aplicación futura

NIIF 10, "Estados Financieros Consolidados", y NIC 28, "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. . La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios. /// Fecha efectiva diferida indefinidamente.

Enmienda a NIIF 17 “Contratos de seguro” el objetivo de esta modificación es ayudar a las entidades a implementar la Norma y facilitarles la explicación de su desempeño financiero //// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2023

Enmiendas a NIC 1 y la Declaración de Práctica NIIF 2, orienta a las entidades a decidir qué políticas contables revelar. En este sentido, requiere que las empresas revelen su información material sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables significativas aplicando el concepto de importancia relativa para las revelaciones de dichas políticas contables. //// Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2023

Modificaciones a NIC 8, “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, las modificaciones aclaran cómo las empresas deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. Esa distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2023

Enmienda a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”, aclara que la exención del reconocimiento inicial de impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única, no se aplica a transacciones en las que surgen importes iguales de diferencias temporarias deducibles e imponibles en el reconocimiento inicial, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2023

Enmienda a NIIF 17 y NIIF 9, proporciona a las aseguradoras una opción destinada a aliviar las complejidades operacionales entre la contabilización de los pasivos por contratos de seguros y los activos financieros relacionados en la aplicación inicial de la NIIF 17 a fin de mejorar la utilidad de la información comparativa para los inversores sobre la aplicación inicial de la nueva Norma. Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2023

Enmienda a NIIF 16 “Arrendamientos”, aclara cómo un vendedor / arrendatario mide subsecuentemente el pasivo por arrendamiento que surge de las transacciones de venta con arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.

Enmienda a la NIC 1,” Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2022 sin embargo, dicha fecha fue diferida al 1 de enero de 2024. /// Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros. /// Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024

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

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo registra las variaciones de tasaciones de inmobiliarias en cuentas de resultado.

NOTA 5. POLITICA DE INVERSION 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 activos en los valores e instrumentos que se establecen a continuación:

(i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y

(ii) (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia

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.
(iv) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en el negocio de rentas inmobiliarias a través del desarrollo y/o adquisición de proyectos habitacionales y/o comerciales para su posterior venta o arriendo a terceros.

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.

La valoración de las inversiones del Fondo, serán realizadas por los peritos o valorizadores independientes, designados por Asamblea Ordinaria de Aportantes, quienes deberán dar cumplimiento a las normas de la Ley, el Reglamento de la Ley, las normas que dicte la Superintendencia, así como también, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según, cuál de estas últimas corresponde aplicar, conforme a la legislación vigente.

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

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.

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

1 El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria; siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
Mínimo 80 % Máximo 100 %

Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.
Mínimo 0 % Máximo 20 %

Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
Mínimo 0 % Máximo 20 %

Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
Mínimo 0 % Máximo 20 %
Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras
Mínimo 0 % Máximo 20 %

2 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.

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produzcan respecto de los límites establecidos o en el presente Reglamento Interno, 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 5 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.

NOTA 6 – ADMINISTRACION 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 Nª 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 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 una inversión en Inmobiliarias R3 Spa e Inmobiliaria Fundadores 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 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 30 de septiembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	8.977	0,07%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa cta cte	A valor razonable	-	0,00%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	10.780.835	78,58%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	2.930.140	21,36%
			13.719.952	**100%**

Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	961	0,01%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa cta cte	A valor razonable	-	0,00%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	10.303.914	80,82%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	2.444.760	19,18%
			12.749.635	**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 pagarés por cobrar en unidades de fomento (UF).

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de los activos y pasivos por moneda es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$$	8.977
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa cta cte	$$	-
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	10.780.835
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	$$	2.930.140
			13.719.952

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	$$	1.617
Otros pasivos no corrientes	Otros	$$	806.787
			808.404

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$$	961
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa cta cte	$$	-
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	10.303.914
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	$$	2.444.760
			12.749.635

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	$$	2.085
Otros pasivos no corrientes	Otros	$$	786.138
			788.223

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 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	10.780.835
Otros activos	Otros	%	-
			10.780.835

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	1.617
Otros pasivos	Otros	0%	806.787
			808.404

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	10.303.914
Otros activos	Otros	%	-
			10.303.914

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	2.085
Otros pasivos	Otros	0%	786.138
			788.223

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 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2023

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	8.977	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	10.780.835	-
	Total	**8.977**	**-**	**10.780.835**	**-**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	1.617	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	806.787
	Total	**1.617**	**-**	**806.787**

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	961	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa cta cte	-	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	10.303.914	-
	Total	**961**	**-**	**10.303.914**	**-**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	2.085	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	786.138
	Total	**2.085**	**-**	**786.138**

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. Al respecto, la principal inversión del fondo está en Inmobiliaria R3 SPA e Inmobiliaria Fundadores SPA., siendo las únicas entidades deudoras. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los Directorios de estas compañías.

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 30 de septiembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	9.272.014
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	121.829
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	71.918
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	47.781
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	57.197
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	103.469
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	51.520
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	94.089
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	70.416
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	144.816
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	69.843
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	69.608
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	69.312
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	92.022
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	68.770
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	6.053
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2023	S/C	370.178
					10.780.835

Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	8.876.287
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	114.977
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	68.162
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	45.281
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	54.202
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	98.042
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	48.812
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	89.135
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	66.705
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	137.168
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	66.149
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	65.921
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	65.634
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	87.130
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	65.107
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	5.711
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-03-2023	S/C	349.491
					10.303.914

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que las contrapartes son entidades relacionadas de las cuales se tiene el 100 % de participación. 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 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, en Fondo presenta lo siguiente:

Al 30 de septiembre de 2023

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	8.977	-	-	8.977
				8.977

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	961	-	-	961
				961

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

Al 30 de septiembre 2023, el saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	30.09.2023	31.12.2022
	M$	M$
Cuenta Corriente Banco	8.977	961
Total	**8.977**	**961**

NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN EL RESULTADO

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado.

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo mantiene activos financieros a costo amortizado de acuerdo a lo siguiente:

a) Composición de la cartera

Instrumento	30.09.2023				31.12.2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados								
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	10.780.835	-	10.780.835	78,58%	10.303.914	-	10.303.914	80,82%
Subtotal	10.780.835	-	10.780.835	78,58%	10.303.914	-	10.303.914	80,82%
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**10.780.835**	**-**	**10.780.835**	**78,58%**	**10.303.914**	**-**	**10.303.914**	**80,82%**

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado	30-09-2023 M$	31-12-2022 M$
Saldo de Inicio al 01 de enero	10.303.914	8.998.478
Intereses y reajustes	635.309	1.597.011
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Intereses Percibidos	(158.388)	(291.575)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	**10.780.835**	**10.303.914**

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar

NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo a lo siguiente:

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M$	M$	M$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	2.925.140	-	485.380
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	806.787	(20.650)
Total	**2.930.140**	**806.787**	**464.730**

Al 31 de diciembre de 2022

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M$	M$	M$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	2.439.760	-	(641.555)
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	786.138	105.444
Total	**2.444.760**	**786.138**	**(536.111)**

En el ejercicio 2022 no se percibieron dividendos.

NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 14 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 30 de septiembre 2023, el fondo mantiene cuentas por pagar por operaciones de acuerdo a lo siguiente:

Detalle	30.09.2023	31.12.2022
	M$	M$
Cuentas por pagar	1.617	2.085
Total	**1.617**	**2.085**

NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 30 de septiembre 2023, el fondo no mantiene deudas de remuneración sociedad administradora.

NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Se clasifica en este rubro el menor Valor Patrimonial Proporcional de la inversión Inmobiliaria Fundadores SPA., el monto asciende a M$ 806.787 para el 30 de septiembre de 2023 y de M$ 786.138 para el 31 de diciembre de 2022.

NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de septiembre 2023, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
269.533	-	269.533	269.533

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	269.533	-	-	269.533
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	269.533	-	-	269.533

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
269.533	-	269.533	269.533

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	271.598	-	-	271.598
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(2.065)	-	-	(2.065)
Saldos de cierre	269.533	-	-	269.533

NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no repartió dividendos.

NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 30 de septiembre 2023, la rentabilidad del Fondo ha sido la siguiente:

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	7,9433	1,4135	13,1507
Real	4,7032	-4,0198	-5,9461

La rentabilidad se obtiene por la variación porcentual entre la comparación de los valores cuotas de dos períodos. El valor cuota es determinado por el patrimonio dividido por el número de cuotas. Cuando el patrimonio y valor cuota actual esté rebajado por los dividendos otorgados entre el período base o inicio y el actual, el monto de dividendo por cuota es agregado al valor cuota actual. Respecto de las disminuciones de capital, podría darse una situación similar, la de agregar la porción de disminución por cuota. Para las rentabilidades reales, tratándose de valores cuotas en $, los valores cuotas anteriores son actualizados por la variación de la unidad de fomento.

NOTA 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta valor económico de la cuota.

NOTA 21 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

NOTA 22 – EXCESOS DE INVERSION

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o reglamento interno del Fondo.

NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

NOTA 24 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 30 de septiembre 2023, el Fondo presenta 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)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	-	-	-	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	10.780.835	100,00%	78,58%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	10.780.835	100,00%	78,58%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo presenta 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)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	-	-	-	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	10.303.914	100,00%	80,82%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	10.303.914	100,00%	80,82%	-	-	-

NOTA 25 – PARTES

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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija ("Remuneración Fija") de M$ 140.713 y una remuneración variable ("Remuneración Variable") de M$0.-

Detalle	30.09.2023	30.09.2022
	M$	M$
Comisión de administración Fija	140.713	133.716
Comisión de administración Variable	-	-
Total	**140.713**	**133.716**

Remuneración Fija:

La Remuneración Fija corresponderá hasta un doceavo de un 1,5% IVA Incluido, calculada sobre el total del patrimonio del Fondo calculado mensualmente.

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 por Administración a que se refiere el presente numeral se actualizará según la variación que experimente dicha tasa.

La Remuneración Fija se calculará sobre el patrimonio del Fondo, devengándose mensualmente y deduciéndose mensualmente del Fondo, 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, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo mensual.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

Remuneración Variable:

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

Se tomará el valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre del año (expresado en Unidades de Fomento a ese día) haciéndose en todo caso las siguientes adiciones y deducciones: (i) se agregarán las disminuciones de capital efectuadas durante el referido año y el total de dividendos repartidos con cargo al ejercicio correspondiente a dicho año calendario (ambos expresados en Unidades de Fomento a la fecha efectiva de la disminución o pago de dividendos) y; (ii) se deducirán los nuevos aportes realizados al Fondo durante dicho año calendario (expresados en Unidades de Fomento a las fechas de aporte efectivo). El valor así obtenido se denominará "Valor Final".

A continuación, se tomará el valor del patrimonio del Fondo al primer día hábil del año respecto del cual se calcula la Remuneración Variable (expresado en Unidades de Fomento a ese día), obteniéndose el "Valor Inicial".

En seguida, se restará al Valor Final el Valor Inicial, obteniéndose la "Utilidad Obtenida" por el Fondo.

Luego se dividirá la Utilidad Obtenida por el Valor Inicial y el cuociente se multiplicará por cien, obteniéndose de esa forma la "Rentabilidad Obtenida" por el Fondo.

Finalmente, y en la medida que el cuociente de la Rentabilidad Obtenida exceda de UF + 8% anual, calculado sobre el Valor Inicial del patrimonio, sobre dicho exceso, denominado "Exceso de Rentabilidad" la Administradora tendrá derecho a percibir, esta Remuneración Variable, cuyo monto ascenderá a un 23,8% (IVA Incluido) sobre dicho Exceso de Rentabilidad. Conforme lo anterior, el Exceso de Rentabilidad se obtendrá de restar al Valor Final del patrimonio del Fondo el Valor Inicial del mismo, este último debidamente reajustado a UF + 8% anual. Dicho resultado se multiplicará por 23,8% y, por tanto, el monto que así se logre será pagado a la Administradora, por concepto de Remuneración Variable.

La Remuneración Variable será pagada a la Administradora anualmente, deduciéndose del Fondo dentro de los quince primeros días hábiles del mes de enero del año siguiente al año de cálculo de dicha remuneración, en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento Interno.

Esta Remuneración Variable, se mantendrá vigente por todo el plazo de duración del Fondo, incluyendo cualquiera de sus prórrogas y hasta su liquidación.

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

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	0.01 %	37	-	-	37	1.772	0.01 %
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

A continuación, se detallan las transacciones que el Fondo ha efectuado con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con otros partícipes del Fondo.

Al 30 de septiembre 2023

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M$	Efecto en resultado M$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(140.713)	(140.713)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	308.888	308.888
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos –Pagares	40.902	40.902

Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M$	Efecto en resultado M$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(182.509)	(182.509)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	496.902	496.902
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos –Pagares	65.638	65.638

NOTA 26 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712).

Al 30 de septiembre 2023, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Compañía HDI Seguros S.A.	Banco de Chile	10.000	10.01.2023	10.01.2024

Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía de Seguros HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2022	10.01.2023

NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Al 30 de septiembre 2023 y 2022, los gastos por operación del Fondo corresponden a lo siguiente:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto del Trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Anterior	Monto del Trimestre
	01.01.2023	01.07.2023	01.01.2022	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2022
	M$	M$	M$	M$
Gastos Generales	5.335	911	4.029	2.300
Asesorías Contables	3.857	1.293	3.004	1.060
Honorarios y otros	-	-	-	-
Otras Comisiones	-	-	324	324
Totales	**9.192**	**2.204**	**7.357**	**3.684**
% Sobre el activo del fondo	0,0670%	0,0150%	0,0535%	0,0257%

NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA

Año 2023

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
1	44.836,2756	48.434,0700	12.084.856	3
2	45.414,2911	48.434,0700	12.240.650	3
3	45.768,3233	48.434,0700	12.336.073	3
4	46.380,7009	48.434,0700	12.501.129	3
5	46.754,2988	43.380,7000	12.601.826	3
6	46.858,5047	43.380,7000	12.629.913	3
7	47.066,2265	43.380,7000	12.685.901	3
8	47.495,9461	43.380,7000	12.801.725	3
9	47.903,4020	43.380,7000	12.911.548	3

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

Año 2022

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
1	41.708,2800	43.617,8300	11.327.886	3
2	42.305,3500	43.617,8300	11.490.049	3
3	42.756,3580	43.617,8300	11.612.541	3
4	43.590,9257	43.617,8300	11.839.208	3
5	44.479,8997	43.617,8300	12.080.652	3
6	45.220,0652	43.617,8300	12.281.679	3
7	45.900,9749	43.617,8300	12.466.613	3
8	46.678,3590	43.617,8300	12.677.749	3
9	47.235,7287	46.678,3600	12.829.130	3
10	48.047,1624	47.238,6600	13.049.513	3
11	48.434,0661	47.238,6600	13.154.595	3
12	44.378,2843	48.434,0700	11.961.412	3

NOTA 29 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 30 de septiembre de 2023

RUT	Razón Social	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	292.284	26.455.361	26.747.645	123.635	23.698.870	23.822.505	2.925.140	2.145.085	(1.659.703)	485.382
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	9.779	1.784.891	1.794.670	1.806	2.594.651	2.596.457	(801.787)	107.873	(128.523)	(20.650)
					Totales		**302.063**	**28.240.252**	**28.542.315**	**125.441**	**26.293.521**	**26.418.962**	**2.123.353**	**2.252.956**	**(1.788.226)**	**464.732**

Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Razón Social	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	137.849	26.033.759	26.171.608	102.463	23.629.385	23.731.848	2.439.760	2.338.582	(2.980.137)	(641.555)
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	13.322	1.731.966	1.745.288	971.744	1.554.682	2.526.426	(781.138)	282.942	(177.498)	105.444
					Totales		**151.171**	**27.765.725**	**27.916.896**	**1.074.207**	**25.184.067**	**26.258.274**	**1.658.622**	**2.621.524**	**(3.157.635)**	**(536.111)**

NOTA 30 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre 2023 y durante todo el año 2022, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 31 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 30 de septiembre de 2023, el Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I, no presenta Hechos Relevantes que informar.

NOTA 32 – HECHOS POSTERIORES

Entre el 30 de septiembre 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

CARTERA DE INVERSIÓN
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	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje		
									TIR, valor par o precio	Código de valorización	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del total de activo del fondo
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	256150,4685	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	9.272.014	$$	CL : Chile	67,5805
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	3365,6660	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	121829	$$	CL : Chile	0,8880
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1986,8333	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	71918	$$	CL : Chile	0,5242
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1320,0000	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	47.781	$$	CL : Chile	0,3483
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1580,1333	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	57.197	$$	CL : Chile	0,4169
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	2858,4644	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	103.469	$$	CL : Chile	0,7541
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1423,2977	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	51520	$$	CL : Chile	0,3755
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	2599,3333	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	94.089	$$	CL : Chile	0,6858
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1945,3333	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	70.416	$$	CL : Chile	0,5132
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	4000,7222	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	144.816	$$	CL : Chile	1,0555
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1929,5000	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	69.843	$$	CL : Chile	0,5091
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1923,0000	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	69.608	$$	CL : Chile	0,5073
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1914,8333	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	69.312	$$	CL : Chile	0,5052
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	2542,2220	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	92.022	$$	CL : Chile	0,6707
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	1899,8330	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	68.770	$$	CL : Chile	0,5012
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	167,2000	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	6.053	$$	CL : Chile	0,0441
4 : Activos financieros a costo amo	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL : C	PE	31-12-2023	000 Sin Grupo	10226,6072	UF	36.197,5300	3 : Pre	RL : Real linea	370.178	$$	CL : Chile	2,6981
											TOTAL	**10.780.835**			**78,58**

CARTERA DE INVERSIÓN
INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (3)	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL: Chile	OT	1 : Instrumento no sujeto a restricciones	100	100,0000	2.925.140	2.925.140	0	0	$$	CL : Chile	21,3203
INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL: Chile	OT	1 : Instrumento no sujeto a restricciones	100	100,0000	5.000	5.000	(806.787)	0	$$	CL : Chile	0,0364
							TOTAL	**2.725.594**				**TOTAL**	**20,2901**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	30.09.2023	30.09.2022
	M$	M$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	**-**	**-**
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos 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	**1.100.041**	**1.775.689**
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	-	-
anteValorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	635.309	1.232.825
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	464.732	542.864
Gastos del ejercicio	**(149.905)**	**(141.073)**
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(140.713)	(133.716)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(9.192)	(7.357)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	**950.136**	**1.634.616**

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	30.09.2023	30.09.2022
	M$	M$
Beneficio neto percibido del ejercicio	**(149.905)**	**(141.073)**
Utilidad (perdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(149.905)	(141.073)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	**(2.291.276)**	**(1.871.084)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	**(2.291.276)**	**(1.871.084)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	**(2.449.665)**	**(2.011.128)**
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	158.389	140.044
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	**(2.441.181)**	**(2.012.157)**