



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

FONDO DE INVERSION FYNsa DESARROLLO INMOBILIARIO I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022

CONTENIDO

Dictamen Auditores Externos
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 – PRONUNCIAMIENTOS 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 PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 24 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 27 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 28 – 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 29 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 32 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 33 - SANCIONES

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes y Directores
Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Efectuaremos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base de nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto

Como se describe en la Nota 2.1) a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo mantiene una inversión que representa su principal activo (0,03% y 0,07% en 2023 y 2022, respectivamente, del total de activos del Fondo). El monto de esta inversión se mide de acuerdo con los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota, los cuales están expuestos a cambios que podrían afectar la estimación del valor de la mencionada inversión.

Otros asuntos – Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones y los estados de resultados devengados y realizados y de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar

colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.

Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Powered by  Firma electrónica avanzada
ALVARO EDUARDO
BASCUNAN DOMINGUEZ
2024.03.27 23:52:38 -0300

Álvaro Bascuñán Domínguez
RUT: 13.913.424-9

Santiago, 27 de marzo de 2024

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	11.641	94.583
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	16.458.942	14.423.660
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	118	118
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		16.470.701	14.518.361
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	10	979.426	1.929.727
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		985.707	1.936.008
TOTAL ACTIVO		17.456.408	16.454.369
PASIVOS	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	18	-	333.925
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	1.489	8.049
Remuneraciones sociedad administradora	17	201.473	190.938
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	19	5.060.648	2.328.108
Total Pasivo Corriente		5.263.610	2.861.020
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	10.042.714
Otras reservas		754.362	754.362
Resultado acumulado		2.796.273	2.894.459
Resultado del ejercicio		(1.400.551)	(55.240)
Dividendos provisorios		0	(42.946)
Total Patrimonio Neto		12.192.798	13.593.349

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		1.358.107	2.378.568
Ingresos por dividendos		0	54.949
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		0	0
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		0	0
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.320	3.765
Resultado en venta de instrumentos financieros		0	0
Resultado por venta de inmuebles		0	0
Ingreso por arriendo de bienes raíces		0	0
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		0	0
Otros		(2.730.996)	(2.328.107)
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		(1.371.569)	109.175
GASTOS			
Depreciaciones		0	0
Remuneración del Comité de Vigilancia		0	0
Comisión de administración	27	(10.535)	(136.408)
Honorarios por custodia y administración		0	0
Gastos de transacción		0	0
Otros gastos de operación	29	(18.447)	(28.007)
Total gastos de operación		(28.982)	(164.415)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		(1.400.551)	(55.240)
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		(1.400.551)	(55.240)
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(1.400.551)	(55.240)
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		(1.400.551)	(55.240)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 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 -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	2.894.459	(55.240)	(42.946)	13.593.349
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	2.894.459	(55.240)	(42.946)	13.593.349
Aportes (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparto de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio:	0	0	0	0	0	0	(1.400.551)	0	(1.400.551)
Otros resultados integrales (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ o -)	0	0	0	0	0	(98.186)	55.240	42.946	0
Totales (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	2.796.273	(1.400.551)	0	12.192.798

Al 31 de diciembre 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 -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	1.783.653	1.231.145	(120.339)	13.691.535
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	1.783.653	1.231.145	(120.339)	13.691.535
Aportes (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparto de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	(42.946)	(42.946)
Resultados integrales del ejercicio:	0	0	0	0	0	0	(55.240)	0	(55.240)
Otros resultados integrales (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ o -)	0	0	0	0	0	1.110.806	(1.231.145)	120.339	0
Totales (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	2.894.459	(55.240)	(42.946)	13.593.349



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	0	-
Venta de inmuebles	0	-
Compra de activos financieros	(322.205)	(1.692.420)
Venta de activos financieros	561.118	1.096.314
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	36.723	147.240
Liquidación de instrumentos financieros derivados	0	-
Dividendos recibidos	0	54.949
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	0	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	0	(1.085)
Otros gastos de operación pagados	(13.166)	(14.462)
Otros ingresos de operación percibidos	0	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	262.470	(409.464)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	0	-
Venta de inmuebles	0	-
Compra de activos financieros	0	-
Venta de activos financieros	0	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	0	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	0	-
Dividendos recibidos	0	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	0	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	0	-
Otros gastos de operación pagados	0	-
Otros ingresos de operación percibidos	0	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	0	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	246.490	949.433
Pago de préstamos	(591.902)	(632.022)
Otros pasivos financieros obtenidos	0	-
Pagos de otros pasivos financieros	0	-
Aportes	0	-
Reparto de patrimonio	0	-
Reparto de dividendos	0	(42.946)
Otros		-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(345.412)	274.465
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	(82.942)	(134.999)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	94.583	229.582
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	0	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	11.641	94.583



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 17 de junio de 2022 se modificó el reglamento interno y el detalle es el siguiente.

En el capítulo II “Objeto y Política de Inversión de los recursos del Fondo”, número TRES. “Características y diversificación de las inversiones”, se incorpora un nuevo numeral 3.5. “Excepciones al límite de inversión” del siguiente tenor:

“3.5. Excepciones a los límites de inversión. Los límites de inversión a que se refiere el número 3.1. precedente no serán aplicables en las siguientes circunstancias:

(a) Durante la liquidación del Fondo.

(b) Durante los 24 meses anteriores al vencimiento de la duración del Fondo.

(c) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (i) dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y (ii) disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago.”.

2. En el capítulo III “Política de Liquidez”, se reemplaza el “0,5%” por “0,01%”.

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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.

1.5 Inicio de Operaciones.

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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.

De acuerdo con las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invirtió en sociedades inmobiliarias. Las inversiones están valorizadas a costo amortizado ya que para los primeros años las inmobiliarias se encuentran en proceso de construcción.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022, y los Estados de Resultados integrales, de Cambios en el Patrimonio neto y de Flujos de Efectivo, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre 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 el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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	31.12.2023	31.12.2022
Dólares Estadounidenses	877,12	855,86
UF	36.789,36	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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2024.

NUEVAS NORMAS ¹	Fecha de emisión	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2024.	Las enmiendas apuntan a promover la coherencia en la aplicación de los requisitos al ayudar a las empresas a determinar si, en el estado de situación financiera, las deudas y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta deben clasificarse como corrientes (vencidas o potencialmente vencidas en un año) o no corrientes. Es importante destacar que deben ser aplicadas retrospectivamente y se permite su aplicación anticipada.
Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información Comparativa (Modificación a NIIF 17).	Una entidad que elige aplicar la modificación, la aplicará cuando aplique por primera vez la NIIF 17.	La modificación permite a las entidades que aplican por primera vez la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo presentar información comparativa sobre un activo financiero como si los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9 se hubieran aplicado antes a ese activo financiero.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

<p>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.</p>	<p>La modificación aclara cómo un arrendatario mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta.</p>
---	---	--

<p>Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.</p>	<p>La enmienda aclara cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo.</p>
<p>Acuerdos financieros de proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.</p>	<p>Las enmiendas agregan requisitos de divulgación y "señales" dentro de los requisitos de divulgación existentes, que solicitan a las entidades que proporcionen información cualitativa y cuantitativa sobre los acuerdos de financiación de proveedores.</p>
<p>Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sustentabilidad (NIIF S1).</p>	<p>Periodos anuales iniciados el 1° de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.</p>	<p>Esta Norma requiere que se revele información sobre todos los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. A los efectos de esta Norma, estos riesgos y oportunidades se denominan colectivamente como "riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que razonablemente podría esperarse que afecten las perspectivas de la entidad".</p> <p>Esta Norma también prescribe cómo se debe preparar y reportar las revelaciones financieras relacionadas con la sustentabilidad. Establece requisitos generales para el contenido y la presentación de esas revelaciones para que la información revelada sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones relacionadas con el suministro de recursos a la entidad.</p>
<p>Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)</p>	<p>Períodos anuales de presentación e informes que comienzan a partir del 1° de enero de 2025. Aún no aprobado para su uso en la UE.</p>	<p>Las modificaciones contienen orientación para especificar cuándo una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.</p>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

1 NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera...

NIC 37 “Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato”

En mayo 2021, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

La enmienda será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental

verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, NIC

11 “Contratos de Construcción”, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

NIC 12 “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Mejoras y modificaciones, continuación:

NIC 12 “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”, continuación

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las enmiendas a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)” abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta enmienda debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican 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 2023.

Nota 3 – Principales Criterios Contables Utilizados (Continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya obligación aun no es obligatoria, para las cuales no se ha estructurado adopción anticipada.

Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”. Publicada en enero de 2022, la enmienda 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. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

Enmienda a la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

Enmiendas a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo” y a la NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024.

Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2025.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 diciembre de 2023, 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 N° 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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 produjeran 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 produjeran 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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 con lo siguiente:

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

De acuerdo con 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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 diciembre de 2023

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	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	11.641	0,067%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,000%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	17.438.368	99,897%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.281	0,036%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			17.456.408	100%

Al 31 de diciembre de 2022

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	18.001	0,109%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	76.582	0,465%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,000%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	16.353.387	99,386%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.281	0,038%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			16.454.369	100%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 reajutable UF (unidades de fomento).

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

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	0
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	11.641
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	\$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	17.438.368
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	118
			17.456.408

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	1.489
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	201.473
Otros Pasivos Financieros	Pagaré Por Pagar	UF	-
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	\$	5.060.648
			5.263.610

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	0
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	18.001
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	76.582
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	\$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	16.353.387
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	118
			16.454.369

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	8.049
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	190.938
Otros Pasivos Financieros	Pagaré Por Pagar	UF	333.925
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	\$	2.328.108
			2.861.020



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	17.438.368
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			17.438.486

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	1.489
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	201.473
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	5.060.648
			5.263.610

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	16.353.387
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			16.353.505

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	8.049
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	190.938
Otros Pasivos Financieros	Pagaré Por Pagar	2,5%	333.925
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	2.328.108
			2.861.020



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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. El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones, 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.).

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

Al 31 de diciembre de 2023

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	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	11.641	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	-	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	16.458.942	979.426
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	118	-	-
	Total	-	11.759	16.458.942	985.707

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	1.489	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	201.473	-	-
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	-	5.060.648	-
Otros Pasivos Financieros	Pagaré Por Pagar	-	-	-
	Total	202.962	5.060.648	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	18.001	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	76.582	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	-	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	14.423.660	1.929.727
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.281
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	118	-	-
Total		18.001	76.700	14.423.660	1.936.008

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	8.049	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	190.938	-	-
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	-	2.328.108	-
Otros Pasivos Financieros	Pagaré Por Pagar	-	333.925	-
Total		198.987	2.662.033	-

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.

El Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$	
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	32.907	
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	1.170.809	
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	2.336.780	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	2.220.666	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	99.512	
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	37.683	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	1.269.763	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	1.222.237	
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	2.287	
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	2.859.476	
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	12-03-2024	Sin Clasificación	929.880	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	81.491	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	109.069	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	80.594	
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	15-11-2024	Sin Clasificación	180.291	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	107.590	
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	177.001	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	106.367	
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	246.063	
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	99.329	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	105.194	
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	2.207	
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	01-04-2026	Sin Clasificación	25.176	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	293.945	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	21.917	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	113.334	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-05-2026	Sin Clasificación	306.387	
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	215.129	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	218.823	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	212.679	
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-12-2024	Sin Clasificación	84.705	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	236.390	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	86.580	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	145.695	
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-12-2024	Sin Clasificación	140.094	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	28.593	
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	133.636	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	59.090	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	39.212	
	Pagaré inm El Peral	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	6.512	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	282.254	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	253.213	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	99.682	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	227.044	
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	97.191	
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	295.182	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	63.436	
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2024	Sin Clasificación	275.272	
						17.438.368

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I
Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	20-04-2023	Sin Clasificación	30.231
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	08-04-2023	Sin Clasificación	1.082.284
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	29-04-2023	Sin Clasificación	2.159.951
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-04-2023	Sin Clasificación	2.051.943
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	91.414
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-04-2023	Sin Clasificación	34.724
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	1.172.510
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	1.128.557
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	27-04-2023	Sin Clasificación	2.116
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	2.634.733
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	12-03-2024	Sin Clasificación	857.685
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-04-2023	Sin Clasificación	75.146
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	100.541
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	25-04-2023	Sin Clasificación	74.289
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	15-11-2024	Sin Clasificación	166.159
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	99.130
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	163.019
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	97.962
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	226.569
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	91.444
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	16-04-2023	Sin Clasificación	96.843
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2023	Sin Clasificación	2.107
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	01-04-2026	Sin Clasificación	23.162
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	270.413
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	20.164
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	104.251
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-05-2026	Sin Clasificación	281.816
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	30-04-2023	Sin Clasificación	224.935
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	186.340
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	201.246
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	181.394
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	195.572
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-12-2024	Sin Clasificación	77.881
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	217.326
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	48.360
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	56.943
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	79.572
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	133.894
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	40.097
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-12-2024	Sin Clasificación	133.437
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	26.270
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-12-2023	Sin Clasificación	122.775
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	10.836
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	54.283
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	36.019
	Pagaré inm El Peral	Costo amortizado	17-05-2023	Sin Clasificación	6.512
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	28.729
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	259.202
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	232.504
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	91.516
Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2023	Sin Clasificación	208.433	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2023	Sin Clasificación	89.227	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2023	Sin Clasificación	270.922	



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 valoración, 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 diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	11.641	-	-	11.641
	11.641	-	-	11.641

Al 31 de diciembre de 2022

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	94.583	-	-	94.583
	94.583	-	-	94.583



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 con el siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Caja	-	-
Banco Security	-	18.001
Banco Bice	-	-
Fondo Mutuo Security Plus serie C	11.641	76.582
Cuenta Corriente Fynsa	-	-
Total	11.641	94.583



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo mantiene los siguientes activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Instrumento	31.12.2023				31.12.2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Renta Variable	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0	0	0	0	0	0
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuotas de fondos mutuos	11.641	0	11.641	0.0667%	76.582	0	76.582	0.465%
Cuotas de fondos de inversión	0	0	0	0	0	0	0	0
Certificados de depósitos de valores (CDV)	0	0	0	0	0	0	0	0
Títulos que representen productos	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros títulos de renta variable	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	11.641	0	11.641	0.0667%	76.582	0	76.582	0.465%
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 e 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	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal	11.641	0	11.641	0.0667%	76.582	0	76.582	0.465%

Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero	76.582	229.562
Aumento (disminución) neto por otros cambios en valor Razonable	756	3.724
Compras	15.837	477.469
Ventas	(81.534)	(634.173)
Otros movimientos		
Totales	11.641	76.582



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	31.12.2023				31.12.2022			
	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	17.438.368	0	17.438.368	99.8967%	16.353.387	0	16.353.387	99,386%
Subtotal	17.438.368	0	17.438.368	99.8967%	16.353.387	0	16.353.387	99,386%
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	17.438.368	0	17.438.368	99.8967%	16.353.387	0	16.353.387	99,386%

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	16.353.387	13.514.165
Intereses y reajustes	1.358.107	2.389.043
Compras	322.205	1.692.420
Ventas	(561.121)	(1.098.763)
Intereses Percibidos	(34.210)	(143.478)
provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	17.438.368	16.353.387



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	118	118
Total	118	118

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el detalle de los otros activos es el siguiente:

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Servicios Contables	-	5.115
Asesorías	-	-
Provisión Auditoria	-	703
Notas de Cobro AGF	1.489	1.489
Notas de Cobro SSFF	-	742
Total	1.489	8.049

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene las siguientes remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Comisión Administración	201.473	190.938
Total	201.473	190.838

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo mantiene el siguiente detalle en otros pasivos financieros.

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Pagaré UF10.000 Banco Security	0	333.925
Total	0	333.925

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el fondo mantiene el siguiente detalle en otros pasivos.

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	5.060.648	2.328.108
Total	55.060.648	2.328.108



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2023, 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

Serie	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	325.807	325.807	325.807	325.807
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	325.807	325.807	325.807	325.807

Serie Institucional

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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

Serie	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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

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

Serie Institucional

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

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022, el Fondo repartió los siguientes beneficios.

Fecha de distribución	Monto por cuota M\$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
30 de junio de 2022 -CFIFYNSAD2	105,9141	34.508-	Definitivos
30 de junio de 2022 -CFIFYNSAD1	111,6466	8.438-	Definitivos



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 22 – 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	-9,7721%	-9,7721%	-9,5621%
Real	-13,8884%	-13,8884%	-23,8142%

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	-10,4340%	-10,4340%	-10,8945%
Real	-14,5201%	-14,5201%	-24,9366%

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 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

NOTA 24 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 27 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	17.438.368	99,93%	99,90%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	11.641	0,07%	0,07%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	17.450.009	100%	99,97%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	16.353.387	99,53%	99,39%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	76.582	0,47%	0,47%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	16.429.969	100%	99,85%	-	-	-

NOTA 28 – 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	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Comisión de administración	10.535	136.408
Total	10.535	136.408



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

Remuneración Fija:

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	10.535	136.408
Total	10.535	136.408

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:

Detalle	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Comisión de administración Variable	-	-
Total	-	-

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 29 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2023	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2023	10.01.2024

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2022	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2022	10.01.2023

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Servicios Computacionales	853	475
Gastos Legales y Notariales		
Comisiones Market Maker		
Asesorías Legales	5.246	4.359
Derechos Bolsa	424	384
Outsourcing Contabilidad		4.026
Auditoría Externa	1.556	734
Gastos Bancarios	564	9.836
Otros Gastos	9.804	8.193
Total	18.447	28.007
% Sobre el activo del fondo	0,1057%	0,1702%

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Para el año 2023 en

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	35.809,0576	35.809,0576	2.706.377	1
2	36.105,9928	36.105,9928	2.728.819	1
3	35.122,0226	35.122,0226	2.654.452	1
4	35.468,7733	35.468,7733	2.680.659	1
5	35.219,6918	35.219,6918	2.661.834	1
6	34.720,6530	34.720,6530	2.624.117	1
7	34.604,3438	34.604,3438	2.615.327	1
8	34.165,6030	34.165,6030	2.582.168	1
9	33.707,1463	33.707,1463	2.547.519	1
10	33.358,5814	33.358,5814	2.521.175	1
11	33.007,8721	33.007,8721	2.494.669	1
12	32.072,6330	32.072,6330	2.423.985	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	33.719,8609	33.719,8609	10.986.167	2
2	34.016,7962	34.016,7962	11.082.910	2
3	33.032,8259	33.032,8259	10.762.326	2
4	33.379,5766	33.034,6000	10.875.300	2
5	33.130,4951	33.379,5800	10.794.147	2
6	32.631,4563	33.379,5800	10.631.557	2
7	32.515,1471	33.379,5800	10.593.662	2
8	32.076,4063	32.515,1500	10.450.717	2
9	31.617,9496	32.076,4100	10.301.349	3
10	31.269,3847	31.617,8700	10.187.784	2
11	30.918,6754	31.269,3800	10.073.521	2
12	29.983,4363	30.918,6800	9.768.813	2



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Para el año 2022

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	36.056,4879	36.056,4879	2.725.077	1
2	36.256,3368	36.256,3368	2.740.181	1
3	36.547,0246	36.547,0246	2.762.151	1
4	37.135,1707	37.135,1707	2.806.602	1
5	37.494,8989	37.494,8989	2.833.789	1
6	37.759,5052	37.759,5052	2.853.788	1
7	37.789,0967	37.789,0967	2.856.024	1
8	37.645,1326	37.645,1326	2.845.144	1
9	38.071,6403	38.071,6403	2.877.378	1
10	37.924,6930	37.924,6930	2.866.272	1
11	37.431,5554	37.431,5554	2.829.002	1
12	35.546,2577	35.546,2577	2.686.515	1

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	34.211,5049	34.211,5049	11.146.348	2
2	34.391,5468	34.391,5468	11.205.007	2
3	34.662,3265	34.662,3265	11.293.229	2
4	35.230,4092	35.230,4092	11.478.314	2
5	35.569,7419	35.569,7419	11.588.871	2
6	35.813,7570	35.813,7570	11.668.373	2
7	35.822,6181	35.822,6181	11.671.260	2
8	35.657,9246	35.657,9246	11.617.601	2
9	36.063,8070	36.063,8070	11.749.841	2
10	35.895,9987	35.895,9987	11.695.168	2
11	35.382,1065	35.382,1065	11.527.738	2
12	33.476,3661	33.476,3661	10.906.834	2



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 32 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2023, 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%		12.889	0	12.889	3.862	10.668	14.530	(1.641)		(2.864)	(2.864)
INMOBILIARIA LYON SPA	90,20%		26.953	0	26.953	3.609	0	3.609	23.344	734	(7.409)	(6.675)
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	41,83%		208.966	0	208.966	36.034	0	36.034	172.932	401.229	(424.674)	(23.445)
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	79,40%		542.560	5.558.340	6.100.900	24.210	7.769.047	7.793.257	(1.692.357)	1.267.407	(1.574.449)	(307.042)
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	80,30%		296.286	66.921	363.207	1.554.394	1.483.718	3.038.112	(2.674.905)	437.411	(971.911)	(534.500)
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	80,50%		3.917.030	4.229.907	8.146.937	3.584.290	6.568.106	10.152.396	(2.005.459)	2.740.229	(3.787.436)	(1.047.207)
INMOBILIARIA VITACURA SPA	84,30%		5.631.292	376.637	6.007.929	1.982.516	4.987.681	6.970.197	(962.268)	1.386.625	(1.427.096)	(40.471)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	100,00%		6.180.090	7.198.174	13.378.264	107.818	14.916.279	15.024.097	(1.645.833)	236.792	(703.559)	(466.767)
Totales			16.816.066	17.429.979	34.246.045	7.296.733	35.735.499	43.032.232	(8.786.187)	6.470.427	(8.899.398)	(2.428.971)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Al 31 de diciembre de 2022, 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%		12.889	0	12.889	3.862	10.668	14.530	(1.641)		(2.864)	(2.864)
INMOBILIARIA LYON SPA	90,20%		26.953	0	26.953	3.609	0	3.609	23.344	734	(7.409)	(6.675)
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	41,83%		208.966	0	208.966	36.034	0	36.034	172.932	401.229	(424.674)	(23.445)
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	79,40%		4.135.096	8.086.458	12.221.554	2.934.518	8.459.076	11.393.594	827.960	6.150.037	(4.466.388)	1.683.649
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	80,30%		704.937	3.254.864	3.959.801	529.818	3.686.493	4.216.311	(256.510)	19	-	19
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	80,50%		1.389.806	5.355.971	6.745.777	1.576.490	5.554.705	7.131.195	(385.418)	-	-	-
INMOBILIARIA VITACURA SPA	84,30%		12.879.766	392.134	13.271.900	5.847.023	8.728.074	14.575.097	(1.303.197)	5.757	(176.835)	(171.078)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	100,00%		9.694.948	437.852	10.132.800	0	11.188.324	11.188.324	(1.055.524)	2.469	(155.300)	(152.831)
Totales			29.053.361	17.527.279	46.580.640	10.931.354	37.627.340	48.558.694	(1.978.054)	6.560.245	(5.233.470)	1.326.775



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 1 de enero y al 31 de diciembre 2022, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES

El Fondo no presenta hechos relevantes que señalar.

NOTA 35 – HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 31 de diciembre de 2023 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

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)			
											TR, valor por precio (1)	Código de valorización	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de	Código país de transacción	del capital del emisor
1 : Activos financ	INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	76536362	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	894,4731	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	32,907	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1885
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	31824,6575	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	1.170,808	CL : Chile	0,0000	0,0000	6,7070
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	63517,8082	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	2.336,780	CL : Chile	0,0000	0,0000	13,3864
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	60361,6438	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	2.220,666	CL : Chile	0,0000	0,0000	12,7212
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2704,9042	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	99,512	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5701
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1024,3032	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	37,683	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,2159
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	34514,4110	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	1.269,763	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,2739
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	33222,5753	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	1.222,237	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,0017
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	62,1548	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	2,287	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0131
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	77725,6381	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	2.859,476	CL : Chile	0,0000	0,0000	16,3807
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	12-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	25275,7841	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	929,880	CL : Chile	0,0000	0,0000	5,3269
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2215,0788	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	81,491	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4668
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2964,6809	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	109,069	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6248
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2190,6765	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	80,594	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4617
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	15-11-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4900,6238	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	180,291	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0328
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL PERAL	76545348	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	599,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	599	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0034
1 : Activos financ	INMOBILIARIA LOS CACTUS	76536362	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	418,300000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	418	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0024
1 : Activos financ	INMOBILIARIA LYON SPA	76539133	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	902,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	902	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0052
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	794,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	794	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0045
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	803,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	803	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0046
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	805,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	805	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0046
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	960,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	960	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0055
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	1.000,000000	3 : Precid	0 NA : No aplicable	1.000	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0057
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.924,4940	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	107,590	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6163
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	13-05-2025	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4.811,2031	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	177,001	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0140
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.891,2359	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	106,367	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6093
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	07-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6.688,4386	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	246,063	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,4096
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.699,9448	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	99,329	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5690
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.859,3636	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	105,194	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6026
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	60,0000	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	2,207	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0126
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	01-04-2026	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	684,3319	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	25,176	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1442
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	7.989,9354	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	293,945	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,6839
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	595,7517	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	21,917	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1256
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3.080,6290	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	113,334	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6492
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	24-05-2026	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	8.328,1315	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	306,387	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,7552
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	5.847,5881	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	215,129	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,2324
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	5.947,9963	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	218,823	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,2535
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	5.781,0008	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	212,679	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,2183
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-12-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.302,4293	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	84,705	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4852
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6.425,4975	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	236,390	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,3542
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.353,3929	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	86,580	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4960
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3.960,2450	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	145,695	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,8346
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-12-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3.808,0008	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	140,094	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,8025
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	777,2037	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	28,593	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1638
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3.632,4563	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	133,636	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,7655
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1.606,1678	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	59,090	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,3385
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1.065,8630	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	39,212	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,2246
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL PERAL	76545348	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	177,0205	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	6,512	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0373
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	7.672,1573	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	282,254	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,6169
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6.882,7897	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	253,213	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,4505
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2024	1 : Instrumento no sujeto a re		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2.709,5285	UF	36.789.3600	3 : Precid	0 RL : Real lineal	99,682	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5710
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962																



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	1.320	58.714
Enajenación de acciones de sociedades anónimas		-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión		-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.320	3.765
Enajenación de certificados de depósito de valores		-
Dividendos percibidos	0	54.949
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	(2.730.996)	(2.328.107)
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	(2.730.996)	(2.328.107)
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	1.358.107	2.378.568
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	0	-
Valorización de títulos de deuda	648.175	1.643.072
Intereses devengados de títulos de deuda	679.932	735.496
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	(28.982)	(164.415)
Costos financieros		-
Comisión de la sociedad administradora	(10.535)	(136.408)
Remuneración del comité de vigilancia		-
Gastos operacionales de cargo del fondo		-
Otros gastos	(18.447)	(28.007)
Diferencias de cambio		-
Resultado neto del ejercicio	(1.400.551)	(55.240)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(2.758.658)	(2.433.808)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.320	58.714
Pérdida no realizada de inversiones	(2.730.996)	(2.328.107)
Gasto del ejercicio	(28.982)	(164.415)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio		
Dividendos provisorios		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(2.106.693)	290.392
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(2.106.693)	290.392
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(2.143.416)	143.152
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	36.723	147.240
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio		-
Dividendos definitivos declarados		-
Pérdida devengada acumulada	0	-
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	(4.865.351)	(2.143.416)