



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

FONDO DE INVERSION FYNsa DESARROLLO INMOBILIARIO I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

Dictamen de 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

**DICTAMEN DE AUDITORES EXTERNOS
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
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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB).

Bases para la opinión

Efectuamos 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.

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 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 contables, 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 de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB). 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 al menos 12 meses.

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 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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I



Crowe Auditores Consultores Limitada
Member Crowe Global
Isidora Goyenechea 2939, oficina 304
Las Condes – Santiago – Chile
(562) 6489 17 35
www.crowe.com/cl

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.

Sergio Bascuñán Rivera
Socio
6.521.673-6

Santiago, 28 de marzo de 2025

Powered by Firma electrónica avanzada
SERGIO EDUARDO
BASCUNAN RIVERA
2025.03.28 13:41:01 -0300

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	80.278	11.641
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	18.261.339	16.458.942
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	118	118
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		18.341.735	16.470.701
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	358.800	979.426
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	6.226	6.281
Total Activo No Corriente		365.026	985.707
TOTAL ACTIVO		18.706.761	17.456.408
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	18	0	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	1.960	1.489
Remuneraciones sociedad administradora	17	66.780	201.473
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	19	8.019.996	5.060.648
Total Pasivo Corriente		8.088.736	5.263.610
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		1.395.722	2.796.273
Resultado del ejercicio		(1.574.773)	(1.400.551)
Dividendos provisorios		0	0
Total Patrimonio Neto		10.618.025	12.192.798
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		18.706.761	17.456.408

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		1.387.542	1.358.107
Ingresos por dividendos		0	0
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		1.454	1.320
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		(2.960.892)	-2.730.996
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		(1.571.896)	(1.371.569)
GASTOS			
Depreciaciones		0	0
Remuneración del Comité de Vigilancia		0	0
Comisión de administración	27	0	(10.535)
Honorarios por custodia y administración		0	0
Gastos de transacción		0	0
Otros gastos de operación	29	(2.877)	(18.447)
Total gastos de operación		(2.877)	(28.982)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		(1.574.773)	(1.400.551)
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		(1.574.773)	(1.400.551)
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(1.574.773)	(1.400.551)
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		(1.574.773)	(1.400.551)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2024

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	2.796.273	(1.400.551)	0	12.192.798
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	2.796.273	(1.400.551)	0	12.192.798
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	(1.574.773)	0	(1.574.773)
Otros resultados integrales (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ o -)	0	0	0	0	0	(1.400.551)	1.400.551	0	0
Totales (+ o -)	10.042.714	0	0	754.362	754.362	1.395.722	(1.437.973)	0	10.658.025

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
	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	(235.117)	(322.205)
Venta de activos financieros	116.968	561.118
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	325.429	36.723
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	0
Dividendos recibidos	-	0
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	0
Pago de cuentas y documentos por pagar	(134.693)	0
Otros gastos de operación pagados	(3.950)	(13.166)
Otros ingresos de operación percibidos	-	0
Flujo neto originado por actividades de la operación	68.637	262.470
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
Pago de préstamos	-	(591.902)
Otros pasivos financieros obtenidos	-	0
Pagos de otros pasivos financieros	-	0
Aportes	-	0
Reparto de patrimonio	-	0
Reparto de dividendos	-	0
Otros	-	
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-	(345.412)
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	68.637	(82.942)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	11.641	94.583
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	0
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	80.278	11.641



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 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 con 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 2024 y al 31 de diciembre 2023, 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 2024 y 2023.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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	31.12.2024	31.12.2023
Dólares Estadounidenses	996,46	877,12
UF	38.416,69	36.789,36

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

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

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Adicionalmente, el Fondo puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en Otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

2.4.4 Pasivos financieros

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

- Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, incluyendo los derivados, que se miden con posterioridad a su valor razonable.
- Pasivos financieros que surgen de una transferencia de activos que no cumplen las condiciones para ser dados de baja o sean registrados con el enfoque de implicación continuada.
- Pasivos financieros que surgen de contratos de garantía financiera.
- Pasivos financieros originados por compromisos de concesión de préstamos a una tasa inferior a la de mercado.
- Pasivos financieros provenientes de una combinación de negocios.

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el Estado de Situación Financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

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

2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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

2.10 Dividendos por Pagar

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

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%–, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se

considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el.

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

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán

de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

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

2.11 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES
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 el fondo no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(a) Nuevos pronunciamientos contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Pronunciamentos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros [consolidados]. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

I. Pronunciamentos contables vigentes

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

II. Pronunciamientos contables aún no vigentes

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante.

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: **Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Ganancia o pérdida por baja en cuentas.** La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.** La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio.** La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario.** La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Precio de transacción.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: **Determinación de un “agente de facto”.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: **Método del costo**. La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
- Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
 - Operaciones
 - Inversiones
 - Financiamiento
 - Impuestos a las ganancias
 - Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
 - Resultado operativo
 - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias
 - Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.
- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

- La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas
- Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
- Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
 - Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño
 - Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
 - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
 - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
 - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma, sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el periodo de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del periodo anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del periodo actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un periodo de presentación de informes anterior al periodo de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

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 2024, 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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

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

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

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

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

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

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

Excesos de Inversión:

Los excesos que se 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:



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

La Administración ha clasificado estos riesgos de acuerdo 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 2024

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	201	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	80.077	0,428%
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	A valor razonable	-	0,000%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	18.620.139	99,537%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.226	0,033%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			18.706.761	100%

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%



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 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos por moneda es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	\$	0
Efectivo y efectivo equivalente	SalDOS en bancos	\$	201
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	80.077
Efectivo y efectivo equivalente	Fynsa Cta Cte	\$	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	18.620.139
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.226
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	118
			18.706.761

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	66.780
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	\$	8.019.996
			8.088.736

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 M\$
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
			5.263.610



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 2024 y 31 de diciembre de 2023, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	18.620.139
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			18.620.257

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	66.780
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	8.019.996
			8.088.736

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



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 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	18.620.139
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			18.620.257

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	66.780
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	8.019.996
			8.088.736

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 2024

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	31-03-2025	Sin Clasificación	35.651
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.261.120
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.204.294
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.392.857
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	107.821
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	40.711
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.369.074
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.317.905
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.461
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	3.089.442
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.003.677
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	87.979
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	117.790
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	87.042
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	194.747
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	116.246
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	191.311
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	114.969
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	266.020
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	107.403
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	113.744
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.305
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	01-04-2026	Sin Clasificación	27.240
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	318.051
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	23.714
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	122.640
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-05-2026	Sin Clasificación	331.561
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	99.874
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	236.834
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	230.210
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	91.699
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	255.930
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	93.765
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	157.794
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	146.583
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	30.975
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	144.774
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	64.019
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	42.488
	Pagaré inm El Peral	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	3.464
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	305.903
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	274.461
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	108.060
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	246.142
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	105.364
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	320.080
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	68.827
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	298.690
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	15-04-2025	Sin Clasificación	112.623
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	15-04-2025	Sin Clasificación	23.423
Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-07-2025	Sin Clasificación	9.774	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	29-08-2025	Sin Clasificación	100.609	

18.620.139



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

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	80.278	-	-	80.278
	80.278	-	-	80.278

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



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	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Banco Security	201	-
Fondo Mutuo Security Plus serie C	80.077	11.641
Total	80.278	11.641



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo mantiene los siguientes activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	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	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	80.077	-	80.077	0.4281%	11.641	-	11.641	0.0667%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	80.077	-	80.077	0.4281%	11.641	-	11.641	0.0667%
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	80.077	-	80.077	0.4281%	11.641	-	11.641	0.0667%

Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero	11.641	76.582
Aumento (disminución) neto por otros cambios en valor Razonable	-	-
Compras	1.454	756
Ventas	71.181	15.837
Otros movimientos	(4.199)	(81.534)
Totales	80.077	11.641



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	18.620.139	-	18.620.139	99.5369%	17.438.368	-	17.438.368	99.8967%
Subtotal	18.620.139	-	18.620.139	99.5369%	17.438.368	-	17.438.368	99.8967%
Inversiones No Registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.620.139	-	18.620.139	99.5369%	17.438.368	-	17.438.368	99.8967%

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	17.438.368	16.353.387
Intereses y reajustes	1.387.542	1.358.107
Compras	235.117	322.205
Ventas	(116.913)	(561.121)
Intereses Percibidos	(323.976)	(34.210)
provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	18.620.139	17.438.368



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	118	118
Total	118	118

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al de 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de los otros activos es el siguiente:

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	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	905	960
Inv. En Inmobiliaria Capital Orella Spa	1.000	1.000
Total	6.226	6.281



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Notas de Cobro AGF	-	1.489
Total	-	1.489

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Comisión Administración	66.780	201.473
Total	66.780	201.473

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros pasivos financieros.

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo mantiene el siguiente detalle en otros pasivos.

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	8.019.996	5.060.648
Total	8.019.996	5.060.648



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

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

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

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	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 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

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



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 2024 y al 31 de diciembre 2023, el Fondo no ha repartido beneficios.

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	-12,2327%	-12,2327%	-20,8094%
Real	-15,9505%	-15,9505%	-27,6237%

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	-13,0851%	-13,0851%	-22,1538%
Real	-16,7668%	-16,7668%	-28,8523%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSION

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta excesos de inversión. Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M\$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	18.620.139	99,57%	99,54%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	80.077	0,43%	0,43%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	18.700.216	100%	99,97%	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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%	-	-	-

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	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Comisión de administración	0	10.535
Total	0	10.535

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

Remuneración Fija:

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	0	10.535
Total	0	10.535

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)

Serie Institucional

Serie Ejecutiva

Remuneración Fija

Hasta un 0,595% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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	31.12.2024	31.12.2023
	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:

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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2024	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2024	10.01.2025

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior	Monto del Trimestre
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	01.10.2024 31.12.2024
Servicios Computacionales	355	853	-
Asesorías Legales	-	5.246	-
Derechos Bolsa	443	424	-
Gastos Bancarios	116	56	-
Auditoria Externa	1.540	1.556	1.540
Otros Gastos	423	9.804	420
Total	2.877	18.447	1.960
% Sobre el activo del fondo	0,0154%	0,1057%	0.0024%

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Para el año 2024

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	31.492,2878	31.492,2878	2.380.124	1
2	31.075,4555	31.075,4555	2.348.621	1
3	30.771,8089	30.771,8089	2.325.672	1
4	30.303,0070	30.303,0070	2.290.241	1
5	29.929,6847	29.929,6847	2.262.026	1
6	29.600,5348	29.600,5348	2.237.149	1
7	29.209,0654	29.209,0654	2.207.563	1
8	28.977,3283	28.977,3283	2.190.049	1
9	28.490,1040	28.490,1040	2.153.225	1
10	28.480,9120	28.480,9120	2.152.530	1
11	28.369,1149	28.369,1149	2.144.081	1
12	28.149,2847	28.149,2847	2.127.467	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	29.403,0912	29.403,0912	9.579.733	2
2	28.986,2588	29.403,0912	9.443.926	2
3	28.682,6122	29.403,0912	9.344.996	2
4	28.213,8103	29.403,0912	9.192.257	2
5	27.840,4880	28.213,8100	9.070.626	2
6	27.511,3381	27.840,4800	8.963.387	2
7	27.119,8687	27.840,4800	8.835.843	2
8	26.888,1316	27.840,4800	8.760.341	2
9	26.400,9073	16.271,9200	8.601.600	2
10	26.391,7153	26.400,7600	8.598.606	2
11	26.279,9183	26.400,7600	8.562.181	2
12	26.060,0880	26.400,7600	8.490.559	2

Para el año 2023

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2023, 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%		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

NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y 1 de enero y al 31 de diciembre 2023, 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 2024 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)				
											TIR, valor por o 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	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	928,0153	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	35,651	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1906
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	32827,3973	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	1.261.120	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	6,7415
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	57378,5564	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	2.204.294	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	11,7834
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	62286,9041	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	2.392.857	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	12,7914
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2806,6122	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	107.821	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5764
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1059,7208	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	40.711	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,2176
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	35637,4795	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	1.369.074	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,3186
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	34305,5342	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	1.317.905	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	7,0451
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	64,0676	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	2.461	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0132
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	80419,2593	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	3.089.442	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	16,5151
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	26126,0540	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	1.003.677	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	5,3653
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2290,1315	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	87.979	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4703
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3066,1180	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	117.790	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6297
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2265,7291	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	87.042	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4653
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	5069,3247	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	194.747	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0410
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL PERAL	76545348	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	599.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	599	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0032
1 : Activos financ	INMOBILIARIA LOS CACTUS	76536362	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	418.300,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	418	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0022
1 : Activos financ	INMOBILIARIA LYON SPA	76539133	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	902.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	902	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0048
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	794.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	794	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0042
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	803.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	803	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0043
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	805.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	805	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0043
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	905.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	905	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0048
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	1.000.000,0000	3 : Preci	0 NA : No aplicable	1.000	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0053
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3025,9312	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	116.246	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6214
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	13-05-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4979,9040	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	191.311	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,0227
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2992,6731	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	114.969	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6146
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	76545352	CL : Chile	PE	07-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6924,5922	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	266.020	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,4221
1 : Activos financ	CAPTAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2795,7265	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	107.403	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5741
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2960,8008	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	113.744	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6080



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

1 : Activos financ	INMOBILIARIA VIA CELESTE SPA	76852949	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	60,0000	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	2,305	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0123
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	78613994	CL : Chile	PE	01-04-2026	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	709,0595	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	27,240	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1456
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	8278,9852	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	318,051	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,7002
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	617,2785	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	23,714	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1268
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3192,3744	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	122,640	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6556
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	24-05-2026	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	8630,6420	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	331,561	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,7724
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2599,7591	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	99,874	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5339
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6164,8688	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	236,834	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,2660
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	5992,4585	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	230,210	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,2306
1 : Activos financ	INMOBILIARIA VITACURA SPA	76769296	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2386,9603	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	91,699	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4902
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6661,9475	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	255,930	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,3681
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2440,7235	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	93,765	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5012
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	4107,4272	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	157,794	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,8435
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3815,6166	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	146,583	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,7836
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	806,2951	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	30,975	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1656
1 : Activos financ	INMOBILIARIA CASANOVA SPA	76613994	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3768,5200	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	144,774	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,7739
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1666,4485	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	64,019	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,3422
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1105,9726	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	42,488	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,2271
1 : Activos financ	INMOBILIARIA EL PERAL	76545348	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	90,1735	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	3,464	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,0185
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	7962,7512	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	305,903	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,6353
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	7144,3243	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	274,461	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,4672
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2812,8508	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	108,060	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5777
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6407,1560	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	246,142	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,3158
1 : Activos financ	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2742,6707	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	105,364	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5632
1 : Activos financ	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	8331,8033	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	320,080	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,7110
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1791,5809	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	68,827	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,3679
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	31-03-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	7775,0016	UF	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	298,690	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,5967
1 : Activos financ	CFMSECP LUC	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento AA	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	37601,9144	\$\$	2.129,6036	3 : Preci	0 NA : No aplicable	80,077	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,4281
1 : Activos financ	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	15-04-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2931,6169	\$\$	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	112,623	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,6020
1 : Activos financ	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	15-04-2025	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	609,7168	\$\$	38.416,6900	3 : Preci	0 RL : Real lineal	23,423	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1252
1 : Activos financ	INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	76756962	CL : Chile	PE	45869	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	254,3946	\$\$	38416,69	3 : Preci	0 RL : Real lineal	9773	\$\$	CL : Chile	0	0,0000	0,0522
1 : Activos financ	CAPITAN ORELLA SPA	76786276	CL : Chile	PE	45898	1 : Instrumento no sujeto a res	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2618,88778	\$\$	38416,69	3 : Preci	0 RL : Real lineal	100609	\$\$	CL : Chile	0	0,0000	0,5378
													18.706.442			99,9979		



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	1.454	1.320
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.454	1.320
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(2.960.893)	(2.730.996)
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	(2.960.893)	(2.730.996)
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	1.387.542	1.358.107
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	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	647.581	648.175
Intereses devengados de títulos de deuda	739.962	679.932
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	(2.877)	(28.982)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	-	(10.535)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(2.877)	(18.447)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	(1.574.773)	(1.400.551)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(2.422.894)	(2.758.658)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.454	1.320
Pérdida no realizada de inversiones	(2.960.893)	(2.730.996)
Gasto del ejercicio	(2.877)	(28.982)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(4.541.376)	(2.106.693)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(4.541.376)	(2.106.693)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(4.865.351)	(2.143.416)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	323.975	36.723
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	(7.503.692)	(4.865.351)