FONDO DE INVERSION FYNSA RENTA INMOBILIARIA I

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

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

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

ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

6.1 Área de riesgos financieros
6.2 Gestión de riesgo financiero
a) Riesgo de mercado
b) Riesgo de tipo de cambio
c) Riesgo de tasa de interés

6.3 Riesgo de Liquidez
6.4 Riesgo de Crédito

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 14 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 22 – EXCESOS DE INVERSION

NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 25 – PARTES RELACIONADAS

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

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

NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION

NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA

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

NOTA 30 - SANCIONES

NOTA 31 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 32 - HECHOS POSTERIORES

ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS

Crowe Auditores Consultores Limitada
Member Crowe Global
Isidora Goyenechea 2939, oficina 304
Las Condes – Santiago – Chile
(562) 6469 17 35
www.crowe.com/cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes
Fondo de Inversión FYNSA Renta Inmobiliaria I

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNSA Renta Inmobiliaria 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 Renta Inmobiliaria 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 Renta Inmobiliaria 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 Aceptados 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.

Crowe Auditores Consultores Limitada
Member Crowe Global
Isidora Goyenechea 2939, oficina 304
Las Condes – Santiago – Chile
(562) 6469 17 35
www.crowe.com/cl

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 Renta Inmobiliaria I para continuar como una empresa en marcha en al menos 12 meses.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

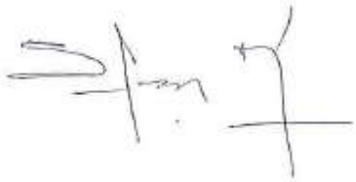
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, 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 Renta Inmobiliaria 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 Renta Inmobiliaria I para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Crowe Auditores Consultores Limitada
Member Crowe Global
Isidora Goyenechea 2939, oficina 304
Las Condes – Santiago – Chile
(562) 6469 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

Powered by ecert
Firma electrónica avanzada
SERGIO EDUARDO
BASCUNAN RIVERA
2025.03.28 13:27:05 -0300

Santiago, 28 de marzo de 2025

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	1.281	2.066
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	11.508.057	10.948.594
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		**11.509.338**	**10.950.660**
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	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	3.726.495	3.092.500
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		**3.726.495**	**3.092.500**
TOTAL ACTIVO		**15.235.833**	**14.043.160**

PASIVOS	Nota	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	14	2.564	3.494
Remuneraciones sociedad administradora	15	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		**2.564**	**3.494**
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	1.615.233	1.501.553
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		**1.615.233**	**1.501.553**
PATRIMONIO NETO			
Aportes		5.635.227	5.715.227
Otras reservas		3.267.683	3.267.683
Resultado acumulado		3.555.203	2.898.512
Resultado del ejercicio		1.159.923	656.691
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		**13.618.036**	**12.538.113**
TOTAL PASIVO		**15.235.833**	**14.043.160**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		848.506	927.804
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		70	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	12	520.316	(67.675)
Otros		-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		**1.368.892**	**860.129**
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	25	(196.409)	(189.533)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	27	(12.560)	(13.905)
Total gastos de operación		**(208.969)**	**(203.438)**
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		**1.159.923**	**656.691**
Costos financieros		**-**	**-**
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		**1.159.923**	**656.691**
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		**1.159.923**	**656.691**
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		**1.159.923**	**656.691**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria 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 -)	**5.715.227**	-	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.898.512**	**656.691**	-	**12.538.113**
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Subtotal (+ o -)	**5.715.227**	-	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.898.512**	**656.691**	-	**12.538.113**
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Repartos de patrimonio (-)	(80.000)	-	-	-	-	-	-	-	**(80.000)**
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	1.159.923	-	**1.159.923**
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-		-	-	-	**-**
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	656.691	(656.691)	-	**-**
Totales	**5.635.227**	-	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**3.555.203**	**1.159.923**	-	**13.618.036**

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 -)	5.795.217	-	2.823.902	443.781	3.267.683	2.031.614	866.898	-	11.961.412
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Subtotal (+ o -)	**5.795.217**	-	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.031.614**	**866.898**	-	**11.961.412**
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Repartos de patrimonio (-)	(79.990)	-	-	-	-	-	-	-	**(79.990)**
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	656.691	-	**656.691**
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-		-	-	-	**-**
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	866.898	(866.898)	-	**-**
Totales	**5.715.227**	-	**2.823.902**	**443.781**	**3.267.683**	**2.898.512**	**656.691**	-	**12.538.113**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2024 31.12.2024 M$	01.01.2023 31.12.2023 M$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	289.117	283.125
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(3.494)	(1.760)
Otros gastos de operación pagados	(206.408)	(200.270)
Otros ingresos de operación percibidos		
Flujo neto originado por actividades de la operación	**79.215**	**81.095**
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(80.000)	(79.990)
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	**(80.000)**	**(79.990)**
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	**(785)**	**1.105**
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	**2.066**	**961**
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	**1.281**	**2.066**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I (en adelante el "Fondo"), Run 9283-5, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 05 de febrero de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAR1.

1.2 Objetivo

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

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

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

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

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

"DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   "BENEFICIO TRIBUTARIO.

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

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

3. Se modificó el número TRES del Capítulo X del Reglamento Interno del Fondo, de manera que el Fondo pueda realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o bien disminuir el valor de las cuotas del Fondo por hasta el cien por ciento de su valor.

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

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

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

1.5 Inicio de Operaciones.

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

1.6 Término de Operaciones.

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

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la Superintendencia y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga.

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

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

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, y los Estado de resultados integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 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 pesos chilenos como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre de cada año son las siguientes:

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

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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

2.4.4 Pasivos financieros

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen Fondos mutuos nacionales rescatables a un día.

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

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

2.8 Inversiones valorizadas por el Método de Participación.

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

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

2.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.10 Aportes (Capital Pagado)

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

2.11 Dividendos por Pagar

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

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

2.12 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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.

Pronunciamientos 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. Pronunciamientos 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.

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.

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 camio 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.

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.

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:

  - 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
- 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.

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 co esas modificaciones.

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta cambios contables.

NOTA 5. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

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

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

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

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

(i) Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
(ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
(iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
(iv) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

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

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

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

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

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

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

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

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

2 Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

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

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

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produzcan respecto de los límites establecidos o en el presente Reglamento Interno, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeren por causas ajenas a la Administradora, se deberá regularizar los excesos de inversión dentro del plazo de 5 meses contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Una vez producido un exceso de inversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones en dichos instrumentos.

NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

- Riesgo de liquidez

- Riesgo de crédito

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

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

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliarias R3 Spa e Inmobiliaria Fundadores Spa, cuya capacidad de generación de flujos operacionales positivos impacta directamente en la valorización de mercado de dicha inversión.

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	30	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	1.251	0,008%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	11.508.057	75,533%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	3.726.495	24,459%
			15.235.833	**100%**

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	531	0,004%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	1.535	0,011%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	10.948.594	77,964%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	3.092.500	22,021%
			14.043.160	**100%**

b) Riesgo de tipo de cambio

La moneda funcional del Fondo es el peso chileno, que corresponde a la moneda de presentación de los estados financieros. El Fondo mantiene pagarés por cobrar en unidades de fomento (UF).

Al 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 M$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$$	30
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	$$	1.251
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	11.508.057
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	$$	3.726.495
			15.235.833

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	$$	2.564
Otros pasivos no corrientes	Otros	$$	1.615.233
			1.617.797

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	$$	531
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	$$	1.535
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	10.948.594
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	$$	3.092.500
			14.043.160

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	$$	3.494
Otros pasivos no corrientes	Otros	$$	1.501.553
			1.505.047

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 interes	Monto M$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	11.508.057
			11.508.057

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	2.564
Otros pasivos	Otros	0%	1.615.233
			1.617.797

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	10.948.594
			10.948.594

Pasivos	Descripción	Tasa de interes	Monto M$
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	3.494
Otros pasivos	Otros	0%	1.501.553
			1.505.047

6.3 Riesgo de Liquidez

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

El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones y las solicitudes de rescate, planificando las necesidades de caja en escenarios normales o bien, en escenarios extremos, estableciendo los planes de acción ante estos tipos de eventos. La administración de este riesgo se realiza a través de una optimización de los excedentes de caja diarios, y de la inversión en instrumentos de alta liquidez (fondos mutuos, money market, etc.).

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

Al 31 de 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	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	30	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	1.251	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	11.508.057
	Total	**30**	**1.251**	**-**	**11.508.057**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	2.564	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	1.615.233
	Total	**2.564**	**-**	**1.615.233**

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	531	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	1.535	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	10.948.594	-
	Total	**531**	**1.535**	**10.948.594**	**-**

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	3.494	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	1.501.553
	Total	**3.494**	**-**	**1.501.553**

6.4 Riesgo de Crédito:

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Al respecto, la principal inversión del fondo está en Inmobiliaria R3 SPA e Inmobiliaria Fundadores SPA., siendo las únicas entidades deudoras. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los Directorios de estas compañías.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	9.842.835
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	135.163
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	79.260
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	52.665
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	63.049
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	114.075
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	56.809
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	103.768
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	77.666
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	159.755
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	77.057
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	76.808
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	76.494
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	101.574
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	75.918
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	6.717
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	408.444
					11.508.057

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	9.402.439
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	124.949
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	73.658
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	48.938
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	58.583
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	105.981
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	52.772
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	96.380
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	72.132
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	148.350
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	71.549
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	71.310
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	71.010
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	94.279
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	70.458
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	6.208
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2024	S/C	379.598
					10.948.594

La Administración estima que el riesgo de deterioro de estos activos se encuentra acotado, dado que las contrapartes son entidades relacionadas de las cuales se tiene el 100 % de participación. Dado esto, no se han constituido provisiones por incobrabilidad, según lo requerido por NIIF 9 “Instrumentos financieros”, ya que corresponden a créditos clasificados en la Fase I, sin evidencia de deterioro.

Estimación del valor razonable

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, en Fondo presenta lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	1.281	-	-	1.281
				1.281

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Nivel 1 MS	Nivel 2 MS	Nivel 3 MS	Total MS
Efectivo y efectivo equivalente	2.066	-	-	2.066
				2.066

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2024	31.12.2023
	M$	M$
Cuenta Corriente Banco	30	531
Fondos Mutuos	1.251	1.535
Total	**1.281**	**2.066**

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado.

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene activos financieros a costo amortizado de acuerdo a lo siguiente:

a) Composición de la cartera

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados								
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	11.508.057	-	11.508.057	75,53%	10.948.594	-	10.948.594	77,96%
Subtotal	11.508.057	-	11.508.057	75,53%	10.948.594	-	10.948.594	77,96%
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	**11.508.057**	**-**	**11.508.057**	**75,53%**	**10.948.594**	**-**	**10.948.594**	**77,96%**

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Saldo de Inicio al 01 de enero	10.948.594	10.303.914
Intereses y reajustes	848.506	927.805
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Intereses Percibidos	(289.043)	(283.125)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	**11.508.057**	**10.948.594**

NOTA 11 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar

NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo a lo siguiente:

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M$	M$	M$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	3.721.495	-	633.995
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	1.615.233	(113.680)
Total	**3.726.495**	**1.615.233**	**468.123**

Al 31 de diciembre de 2023

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M$	M$	M$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	3.087.500	-	647.740
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	1.501.553	(715.416)
Total	**3.092.500**	**1.501.553**	**(67.676)**

En el ejercicio 2023 no se percibieron dividendos.

NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 14 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el fondo mantiene cuentas por pagar por operaciones de acuerdo a lo siguiente:

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M$	M$
Cuentas por pagar	1.796	1.948
Provisiones varias	768	1.546
Total	**2.564**	**3.494**

NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo no mantiene deudas de remuneración sociedad administradora.

NOTA 16 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Se clasifica en este rubro el menor Valor Patrimonial Proporcional de la inversión Inmobiliaria Fundadores SPA., el monto asciende a M$ 1.615.233 para el 31 de diciembre de 2024 y de M$ 1.501.553 para el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
267.891	-	267.891	267.891

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	267.891	-	-	267.891
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	267.891	-	-	267.891

Al 31 de diciembre de 2023, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
267.891	-	267.891	267.891

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	269.533	-	-	269.533
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(1.642)	-	-	(1.642)
Saldos de cierre	267.891	-	-	267.891

NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no repartió dividendos.

NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2024, la rentabilidad del Fondo ha sido la siguiente:

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,2512	9,2512	15,2205
Real	4,6233	4,6233	5,3059

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

NOTA 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta valor económico de la cuota.

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

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 22 – EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o reglamento interno del Fondo.

NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

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

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

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

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	Monto Custodiado M$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	-	-	-	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	11.508.057	100,00%	75,53%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	**11.508.057**	**100,00%**	**75,53%**	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	Monto Custodiado M$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	-	-	-	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	10.948.594	100,00%	77,96%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	**10.948.594**	**100,00%**	**77,96%**	-	-	-

NOTA 25 – 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

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija ("Remuneración Fija") de M$ 196.409 y una remuneración variable ("Remuneración Variable") de M$0.-

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M$	M$
Comisión de administración Fija	196.409	189.533
Comisión de administración Variable	-	-
Total	**196.409**	**189.533**

Remuneración Fija:

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

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

La Remuneración Fija se calculará sobre el patrimonio del Fondo, devengándose mensualmente y deduciéndose mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. Para efectos de calcular la Remuneración Fija, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo mensual.

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

Remuneración Variable:

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

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

(expresados en Unidades de Fomento a las fechas de aporte efectivo). El valor así obtenido se denominará "Valor Final".

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

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

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

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

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

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

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

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	0,000134 %	36	-	-	36	1.830	0,000134 %
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

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

Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M$	Efecto en resultado M$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(196.409)	(196.409)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	361.674	361.674
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos –Pagares	58.888	58.888

Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M$	Efecto en resultado M$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(189.533)	(189.533)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	429.798	429.798
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos –Pagares	56.902	56.902

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

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de la garantía es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de la garantía es el siguiente:

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

NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por operación del Fondo corresponden a lo siguiente:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M$	M$
Gastos Generales	5.218	7.190
Asesorías Contables	7.342	6.715
Honorarios y otros	-	-
Otras Comisiones	-	-
Totales	**12.560**	**13.905**
% Sobre el activo del fondo	0,0824%	0,0990%

NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA

Año 2024

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
1	47.046,4709	46.735,5300	12.603.326	3
2	47.484,8558	47.046,4700	12.720.766	3
3	48.048,2446	45.110,6200	12.871.692	3
4	48.383,6179	45.110,6200	12.961.536	3
5	48.884,4876	48.383,6200	13.095.714	3
6	49.114,4310	43.500,0000	13.157.314	3
7	49.297,7641	43.500,0000	13.206.427	3
8	49.914,6497	43.500,0000	13.371.685	3
9	50.234,0133	43.500,0000	13.457.240	3
10	50.446,8839	43.500,0000	13.514.266	3
11	50.944,3388	35.312,8200	13.647.530	3
12	50.834,2453	35.312,8200	13.618.036	3

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

Año 2023

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
1	44.836,2756	48.434,0700	12.084.856	3
2	45.414,2911	48.434,0700	12.240.650	3
3	45.768,3233	48.434,0700	12.336.073	3
4	46.380,7009	48.434,0700	12.501.129	3
5	46.754,2988	43.380,7000	12.601.826	3
6	46.858,5047	43.380,7000	12.629.913	3
7	47.066,2265	43.380,7000	12.685.901	3
8	47.495,9461	43.380,7000	12.801.725	3
9	47.903,4020	43.380,7000	12.911.548	3
10	48.284,1436	43.380,7000	13.014.170	3
11	48.714,7931	43.380,7000	13.130.244	3
12	46.803,0408	43.380,7000	12.538.113	3

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

Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Razón Social	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	259.289	27.537.532	27.796.821	137.354	23.937.972	24.075.326	3.721.495	2.942.187	(2.308.192)	633.995
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	6.804	1.132.092	1.138.896	2.066	2.747.063	2.749.129	(1.610.233)	150.096	(263.775)	(113.679)
					Totales		**266.093**	**28.669.624**	**28.935.717**	**139.420**	**26.685.035**	**26.824.455**	**2.111.262**	**3.092.283**	**(2.571.967)**	**520.316**

Al 31 de diciembre de 2023

RUT	Razón Social	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	300.511	26.756.499	27.057.010	126.954	23.842.556	23.969.510	3.087.500	2.964.978	(2.317.238)	647.740
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	5.926	1.135.977	1.141.903	1.937	2.636.519	2.638.456	(1.496.553)	144.386	(859.802)	(715.416)
					Totales		**306.437**	**27.892.476**	**28.198.913**	**128.891**	**26.479.075**	**26.607.966**	**1.590.947**	**3.109.364**	**(3.177.040)**	**(67.676)**

NOTA 30 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y durante todo el año 2023, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 31 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I informa que el 17 de diciembre se realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota, por un monto total de $79.999.999.

NOTA 32 – HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero del 2025 se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo, en donde se aprobó prorrogar el plazo de duración del Fondo hasta el 30 de junio de 2030.

fynsa

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I

CARTERA DE INVERSIÓN
INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje		
									TIR, valor par o precio	Código de valorización	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del total de activo del fondo
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	256212,4749	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	9.842.835	$$	CL : Chile	64,6032
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	3518,3333	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	135.163	$$	CL : Chile	0,8871
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2063,1666	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	79.260	$$	CL : Chile	0,5202
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1370,8888	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	52.665	$$	CL : Chile	0,3457
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1641,2000	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	63.049	$$	CL : Chile	0,4138
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2969,4022	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	114.075	$$	CL : Chile	0,7487
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1478,7666	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	56.809	$$	CL : Chile	0,3729
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2701,1111	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	103.768	$$	CL : Chile	0,6811
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2021,6666	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	77.666	$$	CL : Chile	0,5098
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	4158,4777	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	159.755	$$	CL : Chile	1,0485
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2005,8333	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	77.057	$$	CL : Chile	0,5058
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1999,3333	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	76.808	$$	CL : Chile	0,5041
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1991,1667	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	76.494	$$	CL : Chile	0,5021
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	2644,0000	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	101.574	$$	CL : Chile	0,6667
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	1976,1666	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	75.918	$$	CL : Chile	0,4983
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	174,8333	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	6.717	$$	CL : Chile	0,0441
4 : Activos financieros a costo am	INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411585-6	CL : C	PE	31-12-2025	000 Sin Grupo	10631,9601	UF	38.416,6900	3 : Pre	RL : Real linea	408.444	$$	CL : Chile	2,6808
											TOTAL	**11.508.057**			**75,533**

CARTERA DE INVERSIÓN
INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (3)	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)
INMOBILIARIA R3 SPA	76.267.482-3	CL: Chile	OT	1 : Instrumento no sujeto a restricciones	100	100,0000	3.721.495	3.721.495	0	0	$$	CL : Chile	24,4259
INMOBILIARIA FUNDADORES SPA	76.411.585-6	CL: Chile	OT	1 : Instrumento no sujeto a restricciones	100	100,0000	5.000	5.000	-1.121.614	0	$$	CL : Chile	0,0328
							TOTAL	**3.726.495**				**TOTAL**	**24,4587**

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	**70**	**-**
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	70	-
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	**-**	**(67.675)**
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(67.675)
Utilidad no realizada de inversiones	**1.368.822**	**927.804**
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	**-**	**-**
Intereses devengados de títulos de deuda	848.506	927.804
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	520.316	-
Gastos del ejercicio	**(208.969)**	**(203.438)**
Costos financieros	**-**	**-**
Comisión de la sociedad administradora	(196.409)	(189.533)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(12.560)	(13.905)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	**1.159.923**	**656.691**

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2024 M$	31.12.2023 M$
Beneficio neto percibido del ejercicio	**(208.899)**	**(271.113)**
Utilidad (perdida) neta realizada de inversiones	70	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	(67.675)
Gasto del ejercicio	(208.969)	(203.438)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	**(2.148.535)**	**(2.166.540)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	**(2.148.535)**	**(2.166.540)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	**(2.437.653)**	**(2.449.665)**
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	289.117	283.125
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	**(2.357.435)**	**(2.437.653)**