



## **ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### **FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

---

#### **CONTENIDO**

Dictamen de Auditores Externos

Estados de Situación Financiera Clasificados

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

US\$ - Dólar estadounidense

MUS\$ - Miles de Dólares estadounidenses

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes  
Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US I

### *Opinión*

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US 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 UPPER Renta Residencial US 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*

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

### *Énfasis en un asunto – Inversión en el extranjero*

Como se describe en la Nota 2.a a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto

### *Otros asuntos – Estados complementarios*

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones y los estados de resultados devengados y realizados y de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros contables, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementarios se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con os estados financieros tomados como un todo.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

La Administración de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US I para continuar como una empresa en marcha en al menos 12 meses.

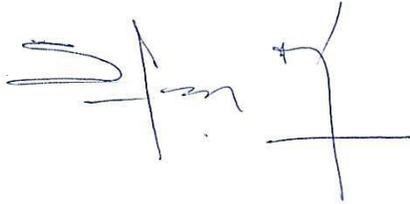
### *Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros*

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 UPPER Renta Residencial US 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 UPPER Renta Residencial US I para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

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



Sergio Bascañán Rivera  
Socio  
6.521.673-6

Powered by Firma electrónica avanzada  
 ecert **SERGIO EDUARDO  
BASCUNAN RIVERA**  
2025.03.28 13:42:36 -0300

Santiago, 28 de marzo de 2025

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

<b>CONTENIDO</b> .....	1
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS .....	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES .....	7
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	8
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO .....	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	11
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	11
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	13
a. Bases de Preparación .....	13
b. Comparación de la Información .....	13
c. Período Cubierto.....	13
d. Principios Contables .....	13
e. Nuevos pronunciamientos contables .....	13
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	24
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera.....	24
b. Transacciones y Saldos .....	24
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros .....	25
d. Reconocimiento, Baja y Medición .....	25
e. Estimación del Valor Razonable .....	26
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros .....	26
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones.....	27
h. Efectivo y Efectivo Equivalente.....	27
i. Estado de Flujos de Efectivo .....	27
j. Aportes (Capital Pagado).....	27
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos.....	28
l. Dividendos por Pagar.....	28
m. Tributación .....	28
n. Garantías.....	28
o. Segmentos. ....	28
p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes .....	29

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

NOTA 4 -	POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	29
NOTA 5 -	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS .....	34
NOTA 6 -	JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS .....	38
NOTA 7 -	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE.....	39
NOTA 8 -	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	39
NOTA 9 -	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	39
NOTA 10 -	INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	41
NOTA 11 -	PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	43
NOTA 12 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES .....	43
NOTA 13 -	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	43
NOTA 14 -	OTROS PASIVOS FINANCIEROS .....	43
NOTA 15 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES.....	43
NOTA 16 -	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR .....	43
NOTA 17 -	INTERESES Y REAJUSTES .....	44
NOTA 18 -	CUOTAS EMITIDAS .....	44
NOTA 19 -	REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES .....	45
NOTA 20 -	RENTABILIDAD DEL FONDO.....	45
NOTA 21 -	VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA .....	45
NOTA 22 -	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN.....	45
NOTA 23 -	EXCESOS DE INVERSIÓN .....	45
NOTA 24 -	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES .....	46
NOTA 25 -	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	47
NOTA 26 -	PARTES RELACIONADAS .....	48
NOTA 27 -	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N°20.712).....	49
NOTA 28 -	COSTOS DE TRANSACCIÓN .....	49
NOTA 29 -	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	49

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

NOTA 30 -	COSTOS FINANCIEROS .....	49
NOTA 31 -	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA .....	50
NOTA 32 -	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS .....	51
NOTA 33 -	SANCIONES.....	51
NOTA 34 -	HECHOS RELEVANTES .....	51
NOTA 35 -	HECHOS POSTERIORES .....	51
NOTA 36 -	INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	51
	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES .....	52
	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO .....	53
	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS .....	54



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	Nota	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
<b>ACTIVO</b>			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	2	4
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	76	157
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>78</b>	<b>161</b>
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	24.140	17.830
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	-	8.019
Propiedades de Inversión (+)	11	-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>Total Activo No Corriente (+)</b>		<b>24.140</b>	<b>25.849</b>
<b>Total Activo (+)</b>		<b>24.218</b>	<b>26.010</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**

	Nota	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
<b>PASIVO</b>			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	13	-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)	14	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	15	-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	26	145	39
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	206	206
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>Total Pasivo Corriente (+)</b>		<b>351</b>	<b>245</b>
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>Total Pasivo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes (+)		25.311	19.647
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		6.118	5.833
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(7.562)	285
Dividendos provisorios (-)		-	-
<b>Total Patrimonio Neto (+ ó -)</b>		<b>23.867</b>	<b>25.765</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos (+)</b>		<b>24.218</b>	<b>26.010</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

	Nota	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
Ingresos/Pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes (+)	17	1.508	1.359
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		5	(4)
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		10	2
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	6
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		(8.617)	(606)
Otros (+ ó -)		-	-
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>		<b>(7.094)</b>	<b>757</b>
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-	-
Comisión de administración (-)	26	(441)	(443)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	29	(27)	(29)
<b>Total gastos de operación (-)</b>		<b>(468)</b>	<b>(472)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)</b>		<b>(7.562)</b>	<b>285</b>
<b>Costos financieros (-)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)</b>		<b>(7.562)</b>	<b>285</b>
<b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio (+ ó -)</b>		<b>(7.562)</b>	<b>285</b>
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
<b>Total de otros resultados integrales (+ ó -)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral (+ ó -)</b>		<b>(7.562)</b>	<b>285</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Al 31 de diciembre de 2024:

	Aportes MUSD	Otras reservas					Resultados acumulados MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Dividendos Provisorios MUSD	Total MUSD
		Cobertura de flujo de caja MUSD	Conversión MUSD	Inversiones valorizadas por el método de la participación MUSD		Otros MUSD				
Saldo inicio	19.647	-	-	-	-	-	5.833	285	-	25.765
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>19.647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.833</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>25.765</b>
Aportes	5.664	-	-	-	-	-	-	-	-	5.664
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(7.562)	-	(7.562)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	285	(285)	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>25.311</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.118</b>	<b>(7.562)</b>	<b>-</b>	<b>23.867</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Al 31 de diciembre de 2023:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones		Total otras reservas				
				valorizadas por el método de la participación	Otros					
MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	
Saldo inicio	17.461	-	-	-	-	-	88	5.745	-	23.294
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>17.461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>5.745</b>	<b>-</b>	<b>23.294</b>
Aportes	2.186	-	-	-	-	-	-	-	-	2.186
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	285	-	285
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	5.745	(5.745)	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>19.647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.833</b>	<b>285</b>	<b>-</b>	<b>25.765</b>

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO**

	Nota	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(8.121)	(3.654)
Venta de activos financieros (+)		2.812	1.962
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(245)	(70)
Otros gastos de operación pagados (-)		(117)	(427)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(5.671)</b>	<b>(2.189)</b>
Flujos 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 (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		5.664	2.186
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>5.664</b>	<b>2.186</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>(7)</b>	<b>(3)</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		4	11
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		5	(4)
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>2</b>	<b>4</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Fynsa Upper Residencial US I, RUN 10093-5 (el 'Fondo'), está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes.

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 de 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'). La sociedad administradora fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión de Mercado Financiero.

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda, emitidos por una o más entidades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América (en adelante, las "Entidades"), cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios del tipo residencial en los Estados Unidos de América.

El Reglamento Interno del Fondo fue aprobado por Sesión Extraordinaria de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. con fecha 31 de mayo de 2021, cuya Acta fue protocolizada con fecha 11 de septiembre de 2021 en la notaría de Santiago de Luis Tavalori Oliveros.

Con fecha 11 de septiembre de 2021, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión de Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

El Fondo tiene dos series de cuotas, la Serie A e I, bajo el nemotécnico CFI-FYNUAE y CFI-FYNUIE, inscritas en el Registro de Valores de la CMF y en la Bolsa de Comercio.

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Fynsa Upper Residencial US I, RUN 10093-5, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión de Mercado Financiero.

El plazo de duración del Fondo será de cinco años contados desde la fecha en que dé inicio a sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas, plazo que podrá ser prorrogado por una sola vez por la Administradora y hasta por dos años, previo aviso a los Aportantes por los medios que franquea el presente Reglamento Interno con treinta días corridos de anticipación a la fecha de expiración del plazo original.

La aprobación para la emisión de los presentes Estados Financieros fue en sesión de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A celebrada con fecha 28 de marzo de 2025.

Con fecha 12 de mayo de 2022 se realiza modificación al Reglamento Interno, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. En el capítulo A) "CARACTERÍSTICAS DEL FONDO", número 1. "Características Generales", se reemplaza el literal d) por el siguiente: "d) Tipo de Inversionista: Fondo de Inversión dirigido al público en general."

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2. En el capítulo B) “POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN”, número 2. “Política de Inversiones”, sección 2.1., numeral (iii), se reemplaza el literal h) por el siguiente:

“h) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos.”

3. En el capítulo B) “POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN”, número 3. “Características y diversificación de las inversiones”, sección 3.1. se reemplaza el numeral (x) por el siguiente:

“(x) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: Hasta un 30%.”

4. En el capítulo F) “SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS”, número 1. “Series”, se reemplaza el Requisito de ingreso de la Serie A correspondiente a aportes o compromisos de aporte vía contratos de promesa por montos iguales o superiores a “US\$50.000” por “US\$10.000”. 2

5. En el capítulo F) “SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS”, número 2. “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”, sección 2.1. subsección 2.1. “Remuneración Fija”, se elimina el primer párrafo.

6. En el capítulo G) “APORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS”, número 4. “Contabilidad del Fondo”, se reemplaza el literal c) por el siguiente:

“c) Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación: El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación, separado por series, serán difundidos a través de la página web de la Administradora, [www.fynsa.cl](http://www.fynsa.cl), o la que la reemplace, y en las oficinas de su casa matriz y agentes autorizados. El valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informará a través de la página web de la administradora [www.fynsa.cl](http://www.fynsa.cl) de forma trimestral.”

7. Se incorporan otras modificaciones de forma que no alteran el contenido.

Con fecha 12 de septiembre de 2024 se realiza modificación al Reglamento Interno, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. Se modificó la sección F) “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, número 1. “Series”, donde se eliminó la referencia al número de cuotas emitidas tanto respecto de la Serie A como de la Serie I. Adicionalmente se efectuaron otros ajustes menores que no alteran el contenido del Reglamento Interno.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de Fynsa Upper Residencial US I han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a las normas impartidas por la Comisión de Mercado Financiero.

**a. Bases de Preparación**

Fynsa Upper Residencial US I, ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante también “IASB”), representando la adopción integral de las referidas normas internacionales.

En la preparación de los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, los mismos, pueden estar sujetos a cambios.

**b. Comparación de la Información**

A partir del ejercicio 2021, se presenta la información financiera bajo NIIF, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

**c. Período Cubierto**

Los presentes Estados Financieros son presentados en los siguientes períodos:

	<b>Período Cubierto</b>
Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-12-2024 y 31-12-2023
Estado de Resultados Integrales por Función	Acumulado al 31-12-2024 y 31-12-2023
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Acumulado al 31-12-2024 y 31-12-2023
Estado de Flujo de Efectivo	Acumulado al 31-12-2024 y 31-12-2023

**d. Principios Contables**

Los Estados Financieros de Fynsa Upper Residencial US I correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con las NIIF, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

**e. 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:

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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.

<b>Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
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.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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).**

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

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

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

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

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

- 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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

- 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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

### Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

- 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.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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 con esas modificaciones.

**NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera**

El rendimiento del fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses, que ha sido definida como la moneda funcional del Fondo.

**b. Transacciones y Saldos**

Las transacciones en otras monedas distintas de dólares estadounidenses son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros expresados en moneda distinta al dólar estadounidense son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u><b>31-12-2024</b></u>	<u><b>31-12-2023</b></u>
Unidades de Fomento (UF)	38.416,69	36.789,36
Dólar Estadounidense	996,46	877,12

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el Estado de Resultados Integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el Estado de Resultado Integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el Estado de

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Resultados Integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

### c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros

#### Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos Financieros a Costo Amortizado.

#### 1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

#### 2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado tienen el objetivo de recibir los flujos de fondos contractuales de dichos instrumentos. Se presentan a su costo amortizado a la fecha de cierre de los estados financieros.

#### 3) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva, son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

### d. Reconocimiento, Baja y Medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el Estado de Resultados Integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en Estado de Resultados Integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, en base al método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del Estado de Resultados Integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

### **e. Estimación del Valor Razonable**

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

### **f. 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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### **g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones**

Incluye las siguientes partidas:

#### **1) Cuentas por Cobrar y Pagar a Intermediarios**

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos, o instrumentos ya vencidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

#### **2) Anticipos por promesas de compra**

Corresponde a promesas de compraventas firmadas por el fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas a costo de adquisición a la fecha de cierre del ejercicio.

### **h. Efectivo y Efectivo Equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizada para administrar su caja.

### **i. Estado de Flujos de Efectivo**

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- a) Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios realizados por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- c) Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- d) Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

### **j. 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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago y se registran en el Estado de Resultados Integrales como ingresos por dividendos.

### l. Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el menos el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la política que tendrá la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios en forma trimestral con cargo a tales resultados, en la medida que cuenta con los recursos disponibles para ello. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. (ver nota 18).

### m. Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

Por sus eventuales inversiones en el exterior, el Fondo podría incurrir en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital. Tales rentas o ganancias se registran sin rebajar los impuestos de retención en el Estado de Resultados Integrales. Los impuestos de retención se presentan como un ítem separado en el Estado de Resultados Integrales, bajo el nombre “Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior”.

### n. Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el Estado de Situación Financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en notas a los Estados de Situación Financiera.

### o. Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

### p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción del Fondo, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

## NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión de Mercado Financiero, con fecha 11 de septiembre de 2021, el cual se puede encontrar en las oficinas de la Administradora ubicadas en Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes o en la página web [www.fynsa.cl](http://www.fynsa.cl).

### 1. Objeto del Fondo

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda, emitidos por una o más entidades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América (en adelante, las “Entidades”), cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios del tipo residencial en los Estados Unidos de América.

El Fondo deberá mantener invertido a lo menos un 70% de sus activos en los instrumentos, títulos y/o contratos señalados en el párrafo anterior, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los párrafos siguientes.

En relación con la inversión del Fondo en las Entidades señaladas en el primer párrafo del numeral 1. anterior, se deja expresa constancia que:

- (i) El Fondo podrá coinvertir con otras sociedades, fondos o entidades que sean administrados, gestionados y/o asesorados por la Administradora, o cualquiera de sus personas relacionadas.
- (ii) Podrá invertir en una o más sociedades constituidas conforme a las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de Norteamérica, las cuales tendrán el tratamiento tributario de corporations, pero se organizarán como limited liability companies, (en adelante también “US Blocker”).

El Fondo suscribirá un Operational Agreement respecto de cada una de las Entidades en las que invierta, en la que se establecerán sus derechos económicos, y en la que no tendrá derecho a voto, a fin de cumplir con las exigencias

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

tributarias de los Estados Unidos para acogerse a determinados tratamiento o exenciones.

### 2. Política de Inversiones

**2.1.** Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes instrumentos, títulos y/o contratos:

- (i) Acciones, derechos sociales o participaciones de las Entidades.
- (ii) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las Entidades.
- (iii) Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, en los siguientes valores e instrumentos:
  - a. Títulos emitidos 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.
  - b. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción.
  - c. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por ésta.
  - d. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción.
  - e. Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, nacionales o extranjeras.
  - f. Bonos, efectos de comercio, contratos u otros títulos o instrumentos representativos de deuda y títulos de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “Comisión”).
  - g. Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.
  - h. Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos.

**2.2.** Salvo que el presente Reglamento Interno establezca lo contrario, los bienes, valores, instrumentos o contratos de emisores nacionales y extranjeros en los que invierta el Fondo, no deberán contar necesariamente con clasificación de riesgo. Conforme lo anterior, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en bienes, valores,

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

instrumentos o contratos que no cuenten con clasificación de riesgo.

**2.3.** El Fondo invertirá tanto en el mercado nacional como en mercados extranjeros que cuenten con estándares a lo menos similares a los del mercado local, en relación con la revelación de información, transparencia de las operaciones y sistemas institucionales de regulación, supervisión, vigilancia y sanción sobre los emisores y sus títulos.

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

**2.5.** Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza ni ha garantizado de forma alguna rentabilidad positiva de sus inversiones.

**2.6.** El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos indicados en el artículo 61 de la Ley y en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el número 3 siguiente.

**2.7.** El Fondo podrá realizar las operaciones a que se refiere el artículo 23 de la Ley en relación con la letra h) del artículo 22 de la misma Ley, esto es, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a personas relacionadas con la Administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionadas a aquella, en la medida que cumplan las condiciones establecidas en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique y/o reemplace en el futuro.

**2.8.** El Fondo podrá asimismo invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en la medida que se cumpla con lo establecido Enel artículo 62 de la Ley.

**2.9.** Las monedas mantenidas por el Fondo y la denominación de los instrumentos en que se efectuarán las inversiones estarán denominadas principalmente en dólares de los Estados Unidos de América (en adelante, “Dólares”), sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el presente Reglamento Interno.

### 3. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

#### 3.1. Límite de inversión por tipo de instrumento.

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, con respecto al activo total del Fondo:

- (i) Acciones, derechos sociales o participaciones en las Entidades: Hasta un 100%.
- (ii) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las Entidades: Hasta un 100%.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

- (iii) Títulos emitidos 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: Hasta un 10%.
- (iv) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- (v) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por ésta: Hasta un 30%.
- (vi) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- (vii) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, nacionales o extranjeras: Hasta un 30%.
- (viii) Bonos, efectos de comercio, contratos u otros títulos o instrumentos representativos de deuda y títulos de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión: Hasta un 30%.
- (ix) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.
- (x) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: Hasta un 30%.”

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:

- (i) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% o el porcentaje inferior para efectos de dar cumplimiento a los límites indicados en el numeral 3.1. precedente.
- (ii) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10%.

**3.2.** Finalmente, en la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

**3.3.** Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno, se estará a la información contenida en la contabilidad del

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Fondo.

**3.4.** Los límites indicados en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno no se aplicarán: (i) durante los primeros 6 meses contados desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 60 días siguientes contados desde la fecha del depósito del Reglamento Interno que dé cuenta de cualquier modificación a esta letra B); (iii) durante los 120 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas cuotas contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerda su emisión; (iv) durante los 6 meses siguientes de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 10% de su patrimonio; (v) por un período de 6 meses contado desde la enajenación, liquidación o vencimiento de uno o más instrumentos representativos de 20% del activo del Fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación; (vi) en los casos que se requiere contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha que se acuerde un dividendo o disminución de capital y la fecha de pago, por el periodo de 120 días contados desde el día del acuerdo o hecho que da lugar al requisito de liquidez; y, (vii) durante el período de liquidación del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el Reglamento Interno.

**3.5.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 3.5. precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

**4.** Operaciones que realizará el Fondo:

**4.1.** El Fondo no contempla realizar operaciones de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores u operaciones con retroventa o retrocompra.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 5.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

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

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

#### 5.2 Riesgo Financiero

##### 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 está expuesto a pérdidas económicas ocasionadas por movimientos adversos en los factores de mercado, tales como precios, tasa de interés y monedas, afectando el valor de cualquier operación o contrato.

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

Al 31 de diciembre de 2024

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto MUSD	%Total del Activo
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Banco	A valor razonable	2	0,01
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Fondo Mutuo	A valor razonable	76	0,31
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	24.140	99,68
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocional	-	-
<b>Totales</b>			<b>24.218</b>	<b>100</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto MUSD	%Total del Activo
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Banco	A valor razonable	4	0,02
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Fondo Mutuo	A valor razonable	157	0,60
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	17.830	68,55
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocional	8.019	30,83
<b>Totales</b>			<b>26.010</b>	<b>100</b>

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### Riesgo Precio

Las inversiones del Fondo se encuentran expuestas al riesgo de precio, que se refiere a una potencial pérdida causada por cambios adversos en los precios de mercado de los activos en los cuales mantiene sus inversiones.

El Fondo mitiga el riesgo de precio mediante la diversificación de los instrumentos en que invierte según emisor y región geográfica. Adicionalmente, este riesgo se mitiga por el tipo de activo en el que invierte principalmente el fondo, esto es, cuotas de fondos mutuos extranjeros y en títulos representativos de índices, ya que dichos instrumentos a su vez también presentan una diversificación de sus inversiones, por lo cual se diluye el potencial impacto en el Fondo de una disminución en el precio de un activo en particular.

### Riesgo Tipo de Cambio:

El Fondo invierte principalmente en instrumentos financieros y participa en transacciones que están principalmente expresadas en su moneda funcional, por lo tanto, no genera riesgo de tipo de cambio sustancial. Sin embargo, puede invertir en instrumentos que tengan indirectamente exposición al tipo de cambio.

### Riesgo Tasa de Interés:

Se entiende por riesgo de tasa de interés, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés.

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

Al 31 de diciembre de 2024

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	24.140
<b>Totales</b>			<b>24.140</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	17.830
<b>Totales</b>			<b>17.830</b>

### 5.3 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.).

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 cierre de cada periodo, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y Efectivo Equivalente	Banco	2	-	-	-
Activos financieros a valor razonable	Fondos Mutuo	-	76	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	-	24.140
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	-
<b>Totales</b>		<b>2</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>24.140</b>

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	206	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	145	-	-
<b>Totales</b>		<b>145</b>	<b>206</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y Efectivo Equivalente	Banco	4	-	-	-
Activos financieros a valor razonable	Fondos Mutuo	-	157	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	-	17.830
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	8.019
<b>Totales</b>		<b>4</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>25.849</b>

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	207	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	39	-	-
<b>Totales</b>		<b>39</b>	<b>207</b>	<b>-</b>

Cifras expresadas en MUSD.

### 5.4 Riesgo de Crédito:

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse al potencial no pago de las obligaciones por parte de alguno de los emisores de instrumentos que contiene el Fondo.

De acuerdo con la política de inversión, el Fondo invierte en instrumentos de deuda y está expuesto a este riesgo. El riesgo de crédito se encuentra concentrado, ya que el Fondo solo invierte en los instrumentos de deuda de la Sociedad en la cual tiene participación.

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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

AL 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	458
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	01-10-2029	S/C	2.449
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	03-12-2029	S/C	2.427
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	06-08-2026	S/C	688
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	1.539
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-08-2028	S/C	1.397
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	13-09-2026	S/C	1.051
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-07-2026	S/C	7.443
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-11-2026	S/C	716
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	19-05-2027	S/C	749
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	20-12-2026	S/C	876
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	24-05-2027	S/C	299
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	26-10-2027	S/C	966
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	27-09-2026	S/C	891
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	28-07-2027	S/C	2.191
<b>Totales</b>					<b>24.140</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	423
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	06-08-2026	S/C	639
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	1.424
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-08-2028	S/C	1.280
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	13-09-2026	S/C	975
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-07-2026	S/C	6.910
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-11-2026	S/C	663
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	19-05-2027	S/C	692
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	20-12-2026	S/C	811
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	24-05-2027	S/C	276
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	26-10-2027	S/C	890
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	27-09-2026	S/C	826
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	28-07-2027	S/C	2.021
<b>Totales</b>					<b>17.830</b>

### 5.5 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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

### Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 2023, la Administradora del Fondo la siguiente jerarquía de valor razonable, para los instrumentos financieros a valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2024

Activo	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Efectivo y Efectivo Equivalente	2	-	-	2
Activos Financieros a Valor Razonable	76	-	-	76
<b>Totales</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78</b>

Al 31 de diciembre de 2023

Activo	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Efectivo y Efectivo Equivalente	4	-	-	4
Activos Financieros a Valor Razonable	157	-	-	157
<b>Totales</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>161</b>

### 5.6 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. No hay requerimientos externos de capital.

El importe de este puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminución de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El objetivo del Fondo es salvaguardar la capacidad de este, con el objetivo de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital y así apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir deuda.

## NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2024	31-12-2023
			MUSD	MUSD
Fynsa Corredores de Bolsa	Cuenta mercantil	Dólares Estadounidenses	-	-
Banco Security	921462290	Pesos Chilenos	2	4
Banco Security	921462306	Dólares Estadounidenses	-	-
<b>Total</b>			<b>2</b>	<b>4</b>

**NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
<u>Títulos de Renta Variable</u>								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	76	-	76	0,3138%	157	-	157	0,6036%
<b>Subtotal</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>0,3138%</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>0,6036%</b>
<u>Títulos de Deuda</u>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Inversiones No Registradas</u>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Otras Inversiones</u>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>0,3138%</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>157</b>	<b>0,6036%</b>

(b) Efectos en Resultados:

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
Resultados realizados	-	6
Resultados no realizados	10	2
<b>Total ganancia (pérdidas)</b>	<b>10</b>	<b>8</b>

(c) Movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	157	-
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	10	8
Compras	2.721	2.111
Ventas	(2.812)	(1.962)
Otros movimientos	-	-
<b>Totales</b>	<b>76</b>	<b>157</b>

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
<b>Títulos de Deuda</b>								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inversiones No Registradas</b>								
Otros títulos de deuda no registrados	-	24.140	24.140	99,6779%	-	17.830	17.830	68,5506%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	<b>24.140</b>	<b>24.140</b>	<b>99,6779%</b>	-	<b>17.830</b>	<b>17.830</b>	<b>68,5506%</b>
<b>Otras Inversiones</b>								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	<b>24.140</b>	<b>24.140</b>	<b>99,6779%</b>	-	<b>17.830</b>	<b>17.830</b>	<b>68,5506%</b>

(b) Movimiento de los activos financieros a costo amortizado:

	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	17.830	15.237
Intereses y reajustes	1.508	1.359
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	4.802	1.234
Ventas	-	-
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>24.140</b>	<b>17.830</b>
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024:

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total, activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
				Capital	Votos											
N/A	Fynsaupper US I LLC	Dólar Estadounidense	Estados Unidos	89,6931%	-	11.256	-	11.256	18.078	-	18.078	(6.822)	(15.263)	(1.575)	(16.838)	

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de Cierre MUSD
N/A	Fynsaupper US I LLC	8.019	-	-	(2.627)	598	-	-	-
<b>Total</b>		8.019	-	-	(2.627)	598	-	-	-

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2024 MUSD
SIN INFORMACIÓN	-

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

Al 31 de diciembre de 2023:

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total, activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
				Capital	Votos											
N/A	Fynsaupper US I LLC	Dólar Estadounidense	Estados Unidos	89,6931%	-	26.604	-	26.604	17.664	-	17.664	8.940	39	(1.116)	(1.077)	26.604

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de Cierre MUSD
N/A	Fynsaupper US I LLC	8.316	-	-	360	309	-	-	8.019
<b>Total</b>		8.316	-	-	360	309	-	-	8.019

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2023 MUSD
SIN INFORMACIÓN	-

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El fondo no mantiene Propiedades de Inversión sobre activos a la fecha de los presentes Estados Financieros.

**NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES**

El fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones a la fecha de los presentes Estados Financieros.

**NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

El fondo no mantiene Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado a la fecha de los presentes Estados Financieros.

**NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

El fondo no mantiene Otros Pasivos Financieros a la fecha de los presentes Estados Financieros.

**NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES**

El fondo no mantiene Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones a la fecha de los presentes Estados Financieros.

**NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2024 MUSD</b>	<b>31-12-2023 MUSD</b>
Contabilidad	4	4
Anticipo Vencimiento	200	200
Otros Gastos	2	2
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>206</b>

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 17 - INTERESES Y REAJUSTES**

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.508	1.359
<b>Total</b>	<b>1.508</b>	<b>1.359</b>

**NOTA 18 - CUOTAS EMITIDAS**

Las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 28.818.667 al 31 de diciembre de 2024 y 17.712.648 al 31 de diciembre de 2023 para la serie A, con un valor cuota de US\$0,8282 y US\$1,4546 por cuota respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 la Serie I no ha iniciado operaciones.

**(a) Al 31 de diciembre de 2024**

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	75.000.000	-	28.818.667	28.818.667
I	50.000.000	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	17.712.648	17.712.648	17.712.648
Emisiones del período	-	11.106.019	11.106.019	11.106.019
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	<b>-</b>	<b>28.818.667</b>	<b>28.818.667</b>	<b>28.818.667</b>

**(b) Al 31 de diciembre de 2023**

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	75.000.000	-	17.712.648	17.712.648
I	50.000.000	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

<b>A</b>	<b>Cuotas comprometidas</b>	<b>Cuotas suscritas</b>	<b>Cuotas pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo inicio	-	16.203.813	16.203.813	16.203.813
Emisiones del período	-	1.508.835	1.508.835	1.508.835
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldo al Cierre</b>	<b>-</b>	<b>17.712.648</b>	<b>17.712.648</b>	<b>17.712.648</b>

**NOTA 19 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

El Fondo no ha distribuido dividendos durante el año 2024 y 2023.

**NOTA 20 - RENTABILIDAD DEL FONDO**

A continuación, se indica la rentabilidad obtenida por el fondo (valor cuota) por la Serie Ejecutiva e Institucional en los períodos que se indican:

<b>Tipo de rentabilidad</b>	<b>Rentabilidad Acumulada</b>		
	<b>Periodo Actual (*)</b>	<b>Últimos 12 meses</b>	<b>Últimos 24 meses</b>
Nominal	-43,0634%	-43,0634%	-42,3861%
Real	-43,0634%	-43,0634%	-42,3861%

“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.”

(\*)El fondo comenzó sus operaciones el 19-07-2021.

**NOTA 21 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

**NOTA 22 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN**

A la fecha de los presentes Estados Financieros el Fondo no presenta inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión.

**NOTA 23 - EXCESOS DE INVERSIÓN**

No existen excesos de inversión de acuerdo con los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el



## **FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

reglamento interno del fondo respectivo.

### **NOTA 24 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023, no existen gravámenes ni prohibiciones sobre los activos del fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**NOTA 25 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)**

La Sociedad Administradora custodia físicamente en sus oficinas los contratos originales que forman parte del 100% de la inversión del fondo, cumpliendo con lo que exige Título III letra A, en la Norma de Carácter General N°235 de 2009.

Al 31 de diciembre de 2024:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	24.140	100,0000%	99,6779%
Fynsa Corredores de Bolsa	76	100,00000%	0,3138%	-	-	-
<b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>	<b>76</b>	<b>100,0000%</b>	<b>0,3138%</b>	<b>24.140</b>	<b>100,0000%</b>	<b>99,6779%</b>

Al 31 de diciembre de 2023:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado MUSD	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado MUSD	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	25.849	100,0000%	99,3810%
Fynsa Corredores de Bolsa	157	100,00000%	0,6036%	-	-	-
<b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>	<b>157</b>	<b>100,0000%</b>	<b>0,6036%</b>	<b>25.849</b>	<b>100,0000%</b>	<b>99,3810%</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### NOTA 26 - PARTES RELACIONADAS

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

#### a. Remuneración por administración

El fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A. (la 'administradora'), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La Sociedad Administradora recibe a cambio, por concepto de remuneración por la administración del Fondo, una Comisión Fija de Administración anual de hasta un 1,785% para la Serie A, hasta un 0,1% para la Serie I, calculado sobre el valor del Patrimonio del Fondo. La comisión antes indicada incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que corresponda cargar en conformidad a la Ley.

##### i. Gasto de Remuneración por Administración

Tipo de Gasto	01-01-2024 31-12-2024 MUSD	01-01-2023 31-12-2023 MUSD
Comisión de Administración Fija	441	443
Comisión de Administración Variable	-	-
TOTAL	441	443

##### ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2024 MUSD	31-12-2023 MUSD
Remuneración por pagar a Fynsa Administrador	145	39

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; no mantienen cuotas del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 27 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N° 20.712)**

El detalle de la garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 12 de la Ley N° 20.712, se presenta en el cuadro a continuación:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)	
Póliza de Seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10/01/2024	10/01/2025

**NOTA 28 - COSTOS DE TRANSACCIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Costos de Transacción en el Fondo ascienden a MUS\$0.

**NOTA 29 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del fondo, acumulado en el período actual y del período anterior, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en su respectivo Reglamento Interno.

Tipo de Gasto	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
Otros gastos	21	22
Asesorías Legales	6	7
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>29</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,1115%</b>	<b>0,1115%</b>

**NOTA 30 - COSTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los Costos Financieros en el Fondo ascienden a MUS\$0.

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**NOTA 31 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

A continuación, se presenta información estadística del fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo con el siguiente cuadro:

**Serie A**

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	1,4592	1,4592	25.846	9
Febrero	1,4634	1,4634	25.921	9
Marzo	1,4679	1,4679	26.001	9
Abril	1,4723	1,4723	26.078	9
Mayo	1,4768	1,4768	26.158	9
Septiembre	1,2629	1,2629	22.370	12
Julio	1,1740	1,1740	20.795	13
Agosto	1,1790	1,1790	20.883	13
Septiembre	1,1838	1,1838	20.967	13
Octubre	0,9277	0,9277	26.736	14
Noviembre	0,8240	0,8240	23.746	14
Diciembre	0,8282	0,8282	23.867	14

31-12-2023				
Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° aportantes
Enero	1,4421	1,4421	23.368	4
Febrero	1,4461	1,4461	23.432	4
Marzo	1,4378	1,4378	23.298	5
Abril	1,4418	1,4418	23.610	5
Mayo	1,4460	1, 4460	23.679	5
Septiembre	1,4504	1,4504	23.750	5
Julio	1,4546	1,4546	25.764	9
Agosto	1,4911	1,4200	26.412	9
Septiembre	1,4955	1,4200	26.490	9
Octubre	1,4745	1,4745	26.118	9
Noviembre	1,4608	1,4608	25.875	9
Diciembre	1,4546	1,4546	25.765	9

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

### **NOTA 32 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

El fondo no tiene subsidiarias o filiales ni asociadas o coligadas a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

### **NOTA 33 - SANCIONES**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador

### **NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES**

No existen hechos que revelar.

### **NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES**

A juicio de la Administración, entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no se han producido hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera de la Sociedad.

### **NOTA 36 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS**

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**ANEXO I: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL MUSD	EXTRANJERO MUSD	TOTAL MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	76	-	76	0,3138%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	24.140	24.140	99,6779%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>76</b>	<b>24.140</b>	<b>24.216</b>	<b>99,9917%</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

DESCRIPCIÓN	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	-	4
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	6
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(8.617)</b>	<b>(606)</b>
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 o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(8.617)	(606)
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>1.518</b>	<b>1.361</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	10	2
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.508	1.359
Valorización de bienes raíces	-	-
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	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(468)</b>	<b>(472)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(441)	(443)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(27)	(29)
Otros gastos	-	-
<b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>5</b>	<b>(4)</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.562)</b>	<b>285</b>

**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

**ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

DESCRIPCIÓN	01-01-2024	01-01-2023
	31-12-2024	31-12-2023
	MUSD	MUSD
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(9.085)</b>	<b>(1.076)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	6
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(8.617)	(606)
Gastos del ejercicio (menos)	(468)	(472)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	(4)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(1.667)</b>	<b>(591)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.667)	(591)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.667)	(591)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(10.752)</b>	<b>(1.667)</b>