



ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y al 2022

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

CONTENIDO

Dictamen 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 y Directores
Fondo de Inversión Fynsa Upper Residencial US I

Opinión

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

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

Bases para la opinión

Efectuaremos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Fynsa Upper 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

Como se describe en la Nota 2.1) a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo mantiene una inversión que representa su principal activo (31,02% y 35,30% en 2023 y 2022, respectivamente, del total de activos del Fondo). El monto de esta inversión se mide de acuerdo con los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota, los cuales están expuestos a cambios que podrían afectar la estimación del valor de la mencionada inversión.

Otros asuntos – Estados complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones y los estados de resultados devengados y realizados y de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados 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 es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el International Accounting Standards board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

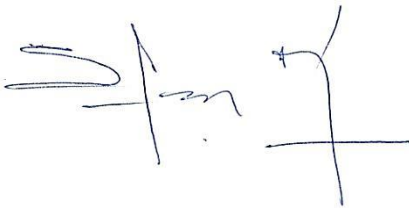
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Fynsa Upper 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 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
6.521.673-6
Socio

Santiago, 27 de marzo de 2024

Powered by  Firma electrónica avanzada
SERGIO EDUARDO
BASCUNAN RIVERA
2024.10.14 10:41:39 -0300

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

CONTENIDO	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	14
e. Nuevos pronunciamientos contables	14
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	19
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera.....	19
b. Transacciones y Saldos	19
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros	19
d. Reconocimiento, Baja y Medición	20
e. Estimación del Valor Razonable	21
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros	21
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones.....	21
h. Efectivo y Efectivo Equivalente.....	22
i. Estado de Flujos de Efectivo	22
j. Aportes (Capital Pagado).....	22
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos.....	22
l. Dividendos por Pagar.....	22
m. Tributación	23
n. Garantías.....	23
o. Segmentos.	23
p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes	23

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

NOTA 4 -	POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	24
NOTA 5 -	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	29
NOTA 6 -	JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	33
NOTA 7 -	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE.....	34
NOTA 8 -	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	34
NOTA 9 -	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	34
NOTA 10 -	INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	36
NOTA 11 -	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	38
NOTA 12 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES	38
NOTA 13 -	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	38
NOTA 14 -	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	38
NOTA 15 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES.....	38
NOTA 16 -	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	38
NOTA 17 -	INTERESES Y REAJUSTES	39
NOTA 18 -	CUOTAS EMITIDAS	39
NOTA 19 -	REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	40
NOTA 20 -	RENTABILIDAD DEL FONDO.....	40
NOTA 21 -	VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	40
NOTA 22 -	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN.....	40
NOTA 23 -	EXCESOS DE INVERSIÓN	41
NOTA 24 -	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	41
NOTA 25 -	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	42
NOTA 26 -	PARTES RELACIONADAS	43
NOTA 27 -	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N°20.712).....	44
NOTA 28 -	COSTOS DE TRANSACCIÓN	44
NOTA 29 -	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	44

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

NOTA 30 -	COSTOS FINANCIEROS	44
NOTA 31 -	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	45
NOTA 32 -	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	46
NOTA 33 -	SANCIONES.....	46
NOTA 34 -	HECHOS RELEVANTES	46
NOTA 35 -	HECHOS POSTERIORES	46
NOTA 36 -	INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	46
	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	47
	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	48
	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	49



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	Nota	31-12-2023 MUSD	31-12-2022 MUSD
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	4	11
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	157	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		161	11
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	17.830	15.237
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	8.019	8.316
Propiedades de Inversión (+)	11	-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		25.849	23.553
Total Activo (+)		26.010	23.564



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	Nota	31-12-2023 MUSD	31-12-2022 MUSD
PASIVO			
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	39	68
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	206	202
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		245	270
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo No Corriente (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		19.647	17.461
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		5.833	88
Resultado del ejercicio (+ ó -)		285	5.745
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		25.765	23.294
Total Patrimonio y Pasivos (+)		26.010	23.564

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2023 31-12-2023 MUSD	01-01-2022 31-12-2022 MUSD
Ingresos/Pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes (+)	17	1.359	1.111
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(4)	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		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 -)		(606)	4.999
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		757	6.110
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-	-
Comisión de administración (-)	26	(443)	(336)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	29	(29)	(29)
Total gastos de operación (-)		(472)	(365)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		285	5.745
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		285	5.745
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		285	5.745
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 -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		285	5.745

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2023:

	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	17.461	-	-	-	-	-	88	5.745	-	23.294
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	17.461	-	-	-	-	-	88	5.745	-	23.294
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)	-	-
Saldo final	19.647	-	-	-	-	-	5.833	285	-	25.765



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	
Saldo inicio	11.221	-	-	-	-	-	88	-	11.309	
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	88	(88)	-	-	
Subtotal	11.221	-	-	-	-	88	-	-	11.309	
Aportes	6.440	-	-	-	-	-	-	-	6.440	
Reparto de patrimonio	(200)	-	-	-	-	-	-	-	(200)	
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	5.745	-	5.745	
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo final	17.461	-	-	-	-	88	5.745	-	23.294	

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

	Nota	01-01-2023 31-12-2023 MUSD	01-01-2022 31-12-2022 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(3.654)	(6.772)
Venta de activos financieros (+)		1.962	621
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	200
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(70)	(19)
Otros gastos de operación pagados (-)		(427)	(295)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(2.189)	(6.265)
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 (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		2.186	6.440
Repartos de patrimonio (-)		-	(200)
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		2.186	6.240
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(3)	(25)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		11	36
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		(4)	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		4	11



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2024.

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.”

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, 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 de forma trimestral.”

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023, 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.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene una inversión en FYNSA Upper LLC por MUSD 8.019, que representa el 89,69% del Patrimonio de dicha entidad, la que a su vez se encuentra valorizada bajo el método de la participación de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

La determinación de dicho valor es efectuada sobre el patrimonio de la entidad al 30 de septiembre 2023.

Además, se incorpora a esta valorización movimientos del último trimestre de existir.

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:

	Período Cubierto
Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-12-2023 y 31-12-2022
Estado de Resultados Integrales por Función	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022
Estado de Flujo de Efectivo	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

d. Principios Contables

Los Estados Financieros de Fynsa Upper Residencial US I correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, 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

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

NUEVAS NORMAS ¹	Fecha de emisión	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anuales es iniciados en o después del 1° de enero de 2024.	Las enmiendas apuntan a promover la coherencia en la aplicación de los requisitos al ayudar a las empresas a determinar si, en el estado de situación financiera, las deudas y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta deben clasificarse como corrientes (vencidas o potencialmente vencidas en un año) o no corrientes. Es importante destacar que deben ser aplicadas retrospectivamente y se permite su aplicación anticipada.
Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información Comparativa (Modificación a NIIF 17).	Una entidad que elige aplicar la modificación, la aplicará cuando aplique por primera vez la NIIF 17.	La modificación permite a las entidades que aplican por primera vez la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo presentar información comparativa sobre un activo financiero como si los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9 se hubieran aplicado antes a ese activo financiero.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16).	Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.	La modificación aclara cómo un arrendatario mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Falta de intercambiabilidad Modificaciones a la NIC 21)	Períodos anuales de presentación e informes que comienzan a partir del 1° de enero de 2025. Aún no aprobado para su uso en la UE.	Las modificaciones contienen orientación para especificar cuándo una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	---	--

1 NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera

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

En mayo 2021, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. La enmienda será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada. Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, NIC11 “Contratos de Construcción”, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

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

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

e.2) Mejoras y modificaciones, continuación:

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no sean iguales

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

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

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

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

e.3) Nuevas normas contables adoptadas

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma NIIF 16 “Arrendamientos” para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurren como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

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

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

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

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto).

La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2023.

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

Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con covenants". Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

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

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

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

La administración estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el período de su primera aplicación.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Unidades de Fomento (UF)	36.789,36	35.110,98
Dólar Estadounidense	877,12	855,86

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 Resultados Integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 financieros 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.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros 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 financieros 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 financieros 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 financieros 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

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 tributarias de los Estados Unidos para acogerse a determinado 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

- (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, 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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 En el 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%.
- (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%.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

- (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.

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022

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 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
Totales			26.010	100

Al 31 de diciembre de 2022

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto MUSD	%Total del Activo
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Banco	A valor razonable	11	0,05
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	15.237	64,66
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocional	8.316	35,29
Totales			23.564	100

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, los activos y pasivos sujetos a riesgos de tasa de interés son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	17.830
Otros Activos	Otros	-	-
Totales			17.830

Pasivo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Otros pasivos	Otros	0%	-
Totales			-

Al 31 de diciembre de 2022

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	15.237
Otros Activos	Otros	-	-
Totales			15.237

Pasivo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Otros pasivos	Otros	0%	-
Totales			-

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.).

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 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
Totales		4	157	-	25.849

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	-	-
Totales		39	207	-

Al 31 de diciembre de 2022

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	11	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	-	15.237
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	8.316
Totales		11	-	-	23.553

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	-	202	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	68	-	-
Totales		68	202	-

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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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
Totales					17.830

Al 31 de diciembre de 2022

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	387
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	06-08-2026	S/C	589
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	1.311
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	13-09-2026	S/C	899
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-07-2026	S/C	6.377
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-11-2026	S/C	611
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	19-05-2027	S/C	635
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	20-12-2026	S/C	747
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	24-05-2027	S/C	254
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	26-10-2027	S/C	814
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	27-09-2026	S/C	761
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	28-07-2027	S/C	1.852
Totales					15.237

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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administradora del Fondo la siguiente jerarquía de valor razonable, para los instrumentos financieros a valor razonable:

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
Totales	161	-	-	161

Al 31 de diciembre de 2022

Activo	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Efectivo y Efectivo Equivalente	11	-	-	11
Totales	11	-	-	11

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 2023 y 2022

NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2023	31-12-2022
			MUSD	MUSD
Fynsa Corredores de Bolsa	Cuenta mercantil	Dólares Estadounidenses	-	4
Banco Security	921462290	Pesos Chilenos	4	7
Banco Security	921462306	Dólares Estadounidenses	-	-
Total			4	11

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

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2023				31-12-2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	MUSD	MUSD	MUSD	de activos	MUSD	MUSD	MUSD	de activos
<u>Titulos de Renta Variable</u>								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	157	-	157	0,6036%	-	-	-	-
Subtotal	157	-	157	0,6036%	-	-	-	-
<u>Titulos de Deuda</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	157	-	157	0,6036%	-	-	-	-

(b) Efectos en Resultados:

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Resultados realizados	6	-
Resultados no realizados	2	-
Total ganancia (pérdidas)	8	-

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

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	-	74
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	8	-
Compras	2.111	547
Ventas	(1.962)	(621)
Otros movimientos	-	-
Totales	157	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2023				31-12-2022			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros títulos de deuda no registrados	-	17.830	17.830	68,5506%	-	15.237	15.237	64,6622%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	17.830	17.830	68,5506%	-	15.237	15.237	64,6622%
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	17.830	17.830	68,5506%	-	15.237	15.237	64,6622%

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

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	15.237	9.146
Intereses y reajustes	1.359	1.111
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	1.234	4.980
Ventas	-	-
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	17.830	15.237
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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
Total		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 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2022:

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	98,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2.072	-	-	4.999	1.245	-	-	8.316
Total		2.072	-	-	4.999	1.245	-	-	8.316

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2022 MUSD
SIN INFORMACIÓN	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I**Al 31 de diciembre de 2023 y 2022****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:

Detalle	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Contabilidad	4	1
Anticipo Vencimiento	200	200
Otros Gastos	2	1
Total	206	202

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 17 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.359	1.111
Total	1.359	1.111

NOTA 18 - CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 17.712.648 al 31 de diciembre de 2023 y 16.203.813 al 31 de diciembre de 2022 para la serie A, con un valor cuota de US\$1,4546 y US\$1,4375 por cuota respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 la Serie I no ha iniciado operaciones.

(a) 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:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
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	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	17.712.648	17.712.648	17.712.648

(b) Al 31 de diciembre de 2022

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	75.000.000	-	16.203.813	16.203.813
I	50.000.000	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	11.207.193	11.207.193	11.207.193
Emisiones del período	-	5.140.959	5.140.959	5.140.959
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(144.339)	(144.339)	(144.339)
Saldo al Cierre	-	16.203.813	16.203.813	16.203.813

NOTA 19 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo no ha distribuido dividendos durante el año 2023 y 2022.

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:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,1896%	1,1896%	44,1483%
Real	1,1896%	1,1896%	44,1483%

“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 del 2023 y 2022, 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.



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 reglamento interno del fondo respectivo.

NOTA 24 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen gravámenes ni prohibiciones sobre los activos del fondo.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023:

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	MUSD			MUSD		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	23.553	100,0000%	99,9533%
Fynsa Corredores de Bolsa	-	0,00000%	0,0000%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	-	0,0000%	0,0000%	23.553	100,0000%	99,9533%



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Comisión de Administración Fija	443	336
Comisión de Administración Variable	-	-
TOTAL	443	336

ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
Remuneración por pagar a Fynsa Administradora General de Fondos S.A	39	68

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 RESIDENCIA US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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	10/01/2023	10/01/2024

NOTA 28 - COSTOS DE TRANSACCIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
Otros gastos	22	24
Asesorías Legales	7	5
Total	29	29
% sobre el activo del fondo	0,1115%	0,1231%

NOTA 30 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Costos Financieros en el Fondo ascienden a MUS\$0.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIA US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

31-12-2023					
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	

31-12-2022					
Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	N° aportantes	
Enero	1,0136	1,0136	12.872	4	
Febrero	1,1555	1,1555	14.674	4	
Marzo	1,1599	1,1599	15.237	4	
Abril	1,3750	1,3750	18.063	4	
Mayo	1,3791	1,3791	19.272	4	
Septiembre	1,3831	1,3831	19.328	4	
Julio	1,3770	1,0031	21.510	4	
Agosto	1,3812	1,0063	21.575	4	
Septiembre	1,3857	1,0088	21.646	4	
Octubre	1,3903	1,3903	22.528	4	
Noviembre	1,3948	1,3948	22.600	4	
Diciembre	1,4375	1,4375	23.294	4	

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIA US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 2023 y 2022, el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

No existen hechos relevantes que informar.

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no se han producido 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 RESIDENCIA US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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	157	-	157	0,6036%
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	-	17.830	17.830	68,5506%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	8.019	8.019	30,8304%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	157	25.849	26.006	99,9846%

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIA US I
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	6	-
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	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(606)	-
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	(606)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.361	6.110
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.359	1.111
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	-	4.999
GASTOS DEL EJERCICIO	(472)	(365)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(443)	(336)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(29)	(29)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	(4)	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	285	5.745

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIA US I

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	MUSD	MUSD
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(1.076)	(365)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	6	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(606)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(472)	(365)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(4)	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(591)	(226)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(591)	(226)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(591)	(226)
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)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.667)	(591)