



FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO III

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023

CONTENIDO

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- 6.1 Gestión de riesgos financieros
- 6.2 Riesgo financiero
 - a) Riesgo de mercado
 - b) Riesgo de tipo de cambio
 - c) Riesgo de tasa de interés
- 6.3 Riesgo de Liquidez
- 6.4 Riesgo de Crédito

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 23 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 26 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

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

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 31 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 32 - SANCIONES

NOTA 33 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 34 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Notas	30.09.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	25.603	83.741
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	4.530.796	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		4.556.399	83.741
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	4.301.346
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos	15	192.315	192.315
Total Activo No Corriente		192.315	4.493.661
TOTAL ACTIVO		4.748.714	4.577.402
PASIVOS	Nota	30.09.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	17	5.811	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	18	1.353	3.911
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		7.164	9.722
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		4.144.224	4.144.224
Otras reservas		-	-
Resultado acumulado		423.456	207.698
Resultado del ejercicio		173.870	256.765
Dividendos provisorios		-	(41.007)
Total Patrimonio Neto		4.741.550	4.567.680
TOTAL PASIVO		4.748.714	4.577.402



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2024	01.01.2023	01.07.2024	01.07.2023
		30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
		M\$	M\$	M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes	10	229.450	187.365	73.004	41.715
Ingresos por dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.168	5.361	(251)	(15.878)
Resultado en venta de instrumentos financieros		1.409	47.445	694	26.573
Resultado por venta de inmuebles		-	-	-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-	-	-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	25	-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		232.027	240.171	73.447	52.410
GASTOS					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	25	(52.295)	(52.295)	(17.432)	(17.432)
Honorarios por custodia y administración	1	-	-	-	-
Gastos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	27	(5.862)	(11.841)	(2.102)	(8.069)
Total gastos de operación		(58.157)	(64.136)	(19.534)	(25.501)
Utilidad(pérdida)de la operación		173.870	176.035	53.913	26.909
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		173.870	176.035	53.913	26.909
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		173.870	176.035	53.913	26.909
Otros Resultados Integrales					
Cobertura de Flujo de caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-	-	-
Total otros resultados integrales		-	-	-	-
Total Resultado Integral		173.870	176.035	53.913	26.909



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de septiembre de 2024

Concepto	Aportes	2024								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	207.698	256.765	(41.007)	4.567.680
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	207.698	256.765	(41.007)	4.567.680
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	173.870	-	173.870
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	173.870	-	173.870
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	215.758	(256.765)	41.007	-
Totales (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	423.456	173.870	-	4.741.550

Al 30 de septiembre de 2023

Concepto	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	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	-	207.698	-	4.351.922
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	-	207.698	-	4.351.922
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.007)	(41.007)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	176.035	-	176.035
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	176.035	-	176.035
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	207.698	(207.698)	-	-
Totales (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	207.698	176.035	(41.007)	4.486.950



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2024	01.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	(627.294)
Venta de activos financieros	2.577	52.806
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(7.124)	(6.864)
Otros gastos de operación pagados	(53.591)	(58.265)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(58.138)	(639.617)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	-	-
Reparto de dividendos	-	(41.007)
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-	(41.007)
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	(58.138)	(680.624)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	83.741	781.735
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	25.603	101.111



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III (en adelante el “Fondo”), Run 10376-4, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 07 de noviembre de 2022, las cuotas de la Serie A del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDI3A. Las cuotas de la Serie B del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI3B.

1.2 Objetivo

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, pagarés, efectos de comercio u otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones (en adelante, las “Sociedades”), cuyo giro principal sea la inversión directa o indirecta de sus recursos en toda clase de activos y proyectos inmobiliarios.

Las Sociedades no estarán sujetas a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “Comisión”). No obstante, a ello, sus estados financieros anuales deberán ser auditados por empresas de auditoría externa de aquellas referidas en el Título XXVIII de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III fue protocolizado con fecha 07 de noviembre 2022 en la notaría Leiva Segunda Notaría de Santiago.

Con fecha 07 de noviembre de 2022, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 30 de septiembre de 2024 no se han realizado modificación al Reglamento Interno.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 10 de noviembre de 2022.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será hasta el día 31 de mayo de 2026.

En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por el plazo que ésta libremente determine, por la mayoría absoluta de las cuotas suscritas y pagadas, prórroga que podrá acordarse cuantas veces estime conveniente la Asamblea. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos 5 días corridos de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

Estos Estados Financieros, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo.

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para el período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2024 y el 01 de enero y el 30 de septiembre de 2023.

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre del periodo son las siguientes:

Moneda	30.09.2024
Dólares Estadounidenses	897,68
UF	37.910,42

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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

2.4.4 Pasivos financieros

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

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

2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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

2.10 Dividendos por Pagar

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

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley N° 20.712.-

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero.

2.11 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

3.1. 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 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.
Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.	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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

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

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, NIC 11 “Contratos de Construcción”, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

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

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

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son

atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

3.2 Mejoras y modificaciones, continuación:

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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.

3.3 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 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 existen



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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 estructurado 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

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus estados Financieros.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

5.1 El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores e instrumentos, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en su caja y en bancos:

A) Acciones emitidas por las Sociedades

B) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por las Sociedades.

C) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.

D) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

E) Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile.

F) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo.

5.2. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones.

5.3. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ésta, sujeto al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

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

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

5.6. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.

5.7. El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

5.8. Las inversiones del Fondo podrán estar denominadas en cualquiera clase de monedas, sin limitación alguna.

Límites 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:

Acciones emitidas por las Sociedades: Hasta un 100%.

Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por las Sociedades: Hasta un 100%.

Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.

Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.

Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile: Hasta un 30%.

Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo: Hasta un 30%.

Con todo, el Fondo deberá invertir al menos el 51% de sus activos en los valores e instrumentos señalados en las letras A) y B) de la sección 5.1. del número CINCO del presente Capítulo considerados en su conjunto.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

- 1) Inversión directa en instrumentos o bienes emitidos por un mismo emisor: Hasta un 100%.
- 2) Inversión en instrumentos o bienes emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionada: Hasta un 100%.

El Fondo estará especialmente autorizado para celebrar todo tipo de contratos con sociedades relacionadas a la Administradora. Con todo, los actos, contratos, negocios y operaciones celebrados entre el Fondo y las sociedades relacionadas a la Administradora deberán siempre observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

prevalecen en el mercado y respetando los límites detallados en el presente Reglamento Interno.

Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales precedentes, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los párrafos 1 y 2. precedentes, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o

de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en los párrafos 1 y 2. precedentes, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y que las condiciones de dicha inversión sean a costos de mercado.

Los límites de inversión de los activos del Fondo a que se refiere el presente Reglamento Interno no tendrán aplicación durante: (i) los primeros 12 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha de depósito de una modificación al presente Reglamento Interno en el Registro Público de

Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión; (iii) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y en caso de disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta

la fecha de su pago; (iv) Durante los últimos 12 meses de vigencia del Fondo; y (v) Durante la 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 presente Reglamento Interno.

Los excesos de inversión que se produzcan por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley N° 20.712. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

De acuerdo a 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.

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado a las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones.

Al 30 de septiembre 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 30 de septiembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto MS	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	caja	A valor razonable	144	0,003%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	25.459	0,536%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	4.530.796	95,411%
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	Costo	192.315	4,050%
			4.748.714	100%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto MS	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	caja	A valor razonable	-	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	83.741	1,829%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	4.301.346	93,969%
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	Costo	192.315	4,201%
			4.577.402	100%

b) Riesgo de tipo de cambio:

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos, por moneda, es la siguiente:

Al 30 de septiembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	144
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	25.459
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.530.796
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	\$	192.315
			4.748.714

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	1.353
			7.164

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	83.741
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.301.346
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	\$	192.315
			4.577.402

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	3.911
			9.722



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Riesgo de tasa de interés:

Corresponde al riesgo de una pérdida patrimonial para el Fondo, debido a las fluctuaciones de las tasas de interés de mercado, utilizadas en la valuación de sus activos y pasivos financieros al cierre de cada periodo.

Al 30 de septiembre 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	3,50%	4.530.796
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	0%	192.315
			4.723.111

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	1.353

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	3,50%	4.301.346
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	0%	192.315
			4.493.661

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	3.911

6.3 Riesgo de Liquidez

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 30 de septiembre de 2024

<u>Tipo de Activo</u>					
Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	144	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	25.459	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	4.530.796	-
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas Abierta:	-	-	-	192.315
	Total	144	25.459	4.530.796	192.315

<u>Tipo de Pasivo</u>				
Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	5.811	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	1.353	-	-
	Total	7.164	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

<u>Tipo de activo</u>					
Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	83.741	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	4.301.346
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Acciones de Soc. Anónimas	-	-	-	192.315
	Total	-	83.741	-	4.493.661

<u>Tipo de Pasivo</u>				
Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	5.811	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	3.911	-	-
	Total	9.722	-	-

6.4 Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora.

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Al 30 de septiembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.894.721
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.382.008
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	37.418
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	455.804
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	74.717
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	686.128
Total					4.530.796

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.800.063
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.312.169
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	36.311
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	431.510
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	72.508
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	648.785
Total					4.301.346

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

Estimación del valor razonable

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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 30 de septiembre 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo presenta lo siguiente:

Al 30 de septiembre de 2024

Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	25.603	-	-	25.603
	25.603	-	-	25.603

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	83.741	-	-	83.741
	83.741	-	-	83.741

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

El saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Banco Security	144	-
Fondo Mutuo	25.459	83.741
Total	25.603	83.741



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene los siguientes Activos financieros a valor razonable con efecto en el resultado.

Instrumento	30.09.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
Títulos de Renta Variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	25.459	-	25.459	0,5361%	83.741	-	83.741	1,8295%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	25.459	-	25.459	0,5361%	83.741	-	83.741	1,8295%
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	25.459	-	25.459	0,5361%	83.741	-	83.741	1,8295%

Movimiento de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	30-09-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero	83.741	781.717
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	1.409	48.662
Compras	-	782.061
Ventas	(60.687)	(1.530.016)
Otros Movimientos	996	1.318
Totales	25.459	83.741



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	30.09.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Deuda								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	4.530.796	-	4.530.796	95,41%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%
Subtotal	4.530.796	-	4.530.796	95,41%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%
Inversiones No Registradas								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	4.530.796	-	4.530.796	95,41%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%

Movimiento de activos financieros a costo amortizado	30-09-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero	4.301.346	3.386.140
Intereses y reajustes	229.450	287.912
Compras	-	627.294
Ventas	-	-
Intereses Percibidos	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Totales	4.530.796	4.301.346



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el fondo no mantiene Inversiones valorizadas por el método de la participación.

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el fondo no mantiene propiedades de inversión

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	30.09.2024	31.12.2023
	MS	MS
Inversiones Inm y Constructora Radial	192.315	192.315
Total	192.315	192.315

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por pagar por operaciones.

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el monto presentado corresponde a comisiones por pagar:

Detalle	30.09.2024	31.12.2023
	MS	MS
Comisión de administración	5.811	5.811
Total	5.811	5.811



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Provisión de Auditoría	-	1.472
Servicios de contabilidad	-	1.313
Otros	1.353	1.126
Total	1.353	3.911

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de septiembre del 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie A	104.474	104.474	104.474	104.474
Serie B	21.462	21.462	21.462	21.462

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A	30.09.2024			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	104.474	104.474	104.474	104.474
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	104.474	104.474	104.474	104.474

Serie B	30.09.2024			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	21.462	21.462	21.462	21.462
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	21.462	21.462	21.462	21.462



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie A	104.474	104.474	104.474	104.474
Serie B	21.462	21.462	21.462	21.462

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A	31.12.2023			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	104.474	104.474	104.474	104.474
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	104.474	104.474	104.474	104.474

Serie B	31.12.2023			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	21.462	21.462	21.462	21.462
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	21.462	21.462	21.462	21.462

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre de 2024 el Fondo no ha repartido beneficios. El año 2023 el Fondo repartió dividendos por M\$ 41.007.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo presenta una rentabilidad de:

Serie A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses
Nominal	3,7353%	5,5772%
Real	0,6677%	0,8069%

Serie B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses
Nominal	4,1490%	6,1417%
Real	1,0692%	1,3459%

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

NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

NOTA 23 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no presentó excesos de inversión.

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 26 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

Al 30 de septiembre de 2024

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.530.796	99,44%	95,41%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	25.459	0,56%	0,54%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	4.556.255	100%	95,95%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.301.346	98,09%	93,97%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	83.741	1,91%	1,830%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	4.385.087	100%	95,80%	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por Administración

El detalle de la remuneración a la administradora es el siguiente:

Detalle	30.09.2024	30.09.2023
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	52.295	52.295
Comisión de administración Variable	-	-
Total	52.295	52.295

Remuneración Fija:

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie A	Hasta un 1,785% anual, IVA Incluido
Serie B	Hasta un 1,19% anual, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las Series de cuotas se calculará sobre el capital del Fondo, devengándose y deduciéndose mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. En caso de que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar el monto total de la Remuneración Fija, ésta deberá contabilizarse como una cuenta por pagar, que deberá pagarse en su totalidad una vez que el Fondo cuente con recursos disponibles y suficientes para ello.

La Administradora lleva un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie y métodos de cálculo de ésta, la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

Se deja constancia que la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella conforme al artículo 100 de la Ley N° 18.045, podrían tener derecho a percibir comisiones de colocación por su gestión en la colocación privada de los instrumentos y/o valores en que invierta el Fondo. En consideración a lo anterior, se deja expresa constancia que dichas comisiones de colocación no constituirán bajo ningún concepto gastos, remuneraciones, ingresos, beneficios o comisiones adicionales para el Fondo.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Remuneración Variable:

No contempla.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la Comisión de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Fija se actualizará según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva. La actualización de la Remuneración Fija a que se refiere el numeral 2.1. anterior, será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

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

Serie A

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

Serie B

Tenedor	% sobre patrimonio neto	Cuotas al inicio del ejercicio	Cuotas adquiridas en el año	Cuotas rescatadas en el año	Cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre el ejercicio M\$	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Seguro.	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	10-01-2024	10-01-2025
Póliza de Seguro.	Konsegur S.A	Banco Security	10.000	10-01-2023	10-01-2024

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 30 de septiembre del 2024 y al 30 de septiembre del 2023, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	30.09.2024	30.09.2023	01.07.2024	01.07.2023
	M\$	M\$	30.09.2024	30.09.2023
Bolsa de Comercio	442	210	224	-
Gastos Legales y Notariales	1.014	7.008	342	6.391
Gastos Operacionales	355	727	178	386
Gastos Banco	29	17	5	-
Auditoría Externa	3	28	-	1
Outsourcing Contabilidad	4.019	3.851	1.353	1.293
Total	5.862	11.841	2.102	8.069
% Sobre el activo del fondo	0,1234%	0,2635%	0,0433%	0,1791%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Año 2024

Serie A

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	M\$	
1	36.175,3864	36.175,3864	3.779.387	2
2	36.320,2112	36.320,2112	3.794.518	2
3	36.579,4870	36.579,4870	3.821.605	2
4	36.768,8222	36.768,8222	3.841.386	2
5	36.969,4595	36.969,4595	3.862.347	3
6	37.126,1567	37.126,1567	3.878.718	3
7	37.166,6100	37.166,6100	3.882.945	4
8	37.363,1300	37.363,1300	3.903.476	4
9	37.544,6400	37.544,6400	3.922.438	4

Serie B

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	M\$	
1	36.644,1834	36.644,1834	786.457	1
2	36.807,3687	36.807,3687	789.960	1
3	37.086,6280	37.086,6280	795.953	1
4	37.295,1161	37.295,1161	800.428	1
5	37.515,1750	37.515,1750	805.151	1
6	37.690,7570	37.690,7570	808.919	1
7	37.748,4200	37.748,4200	810.157	1
8	37.964,6300	37.964,6300	814.797	1
9	38.165,7000	38.165,7000	819.112	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Año 2023

Serie A

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	M\$	
1	34.703,5907	34.703,5907	3.625.623	1
2	34.937,0446	34.937,0446	3.650.013	1
3	35.077,9088	35.077,9088	3.664.729	2
4	35.335,5434	35.335,5434	3.691.646	2
5	35.560,9364	35.560,9364	3.715.193	2
6	35.356,3893	35.356,3893	3.693.823	2
7	35.378,1951	35.378,1951	3.696.102	2
8	35.512,4782	35.512,4782	3.710.131	2
9	35.561,3329	35.561,3329	3.715.235	2
10	35.771,6483	35.771,6483	3.737.207	2
11	35.969,5067	35.969,5067	3.757.878	2
12	36.192,7293	36.192,7293	3.781.199	2

Serie B

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	M\$	
1	34.961,8420	34.961,8420	750.351	1
2	35.213,3087	35.213,3087	755.748	1
3	35.371,5325	35.371,5325	759.144	1
4	35.647,6567	35.647,6567	765.070	1
5	35.891,3419	35.891,3419	770.300	1
6	35.701,2103	35.701,2103	766.219	1
7	35.739,5564	35.739,5564	767.042	1
8	35.891,5607	35.891,5607	770.305	1
9	35.957,3090	35.957,3090	771.716	1
10	36.186,3609	36.186,3609	776.632	1
11	36.402,9301	36.402,9301	781.280	1
12	36.645,2818	36.645,2818	786.481	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 31 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 30 de septiembre de 2024.

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
Inmobiliaria y Constructora Radial S.A	76.754.562-	CHILE	DIRECTA	29%		NO	5.669.276.598	28.009.533.814	33.678.810.412	244.782.994	36.061.428.633	36.306.211.627	(2.627.401.215)	5.946.262.276	5.668.269.016	277.993.260
Total							5.669.276.598	28.009.533.814	33.678.810.412	244.782.994	36.061.428.633	36.306.211.627	-2.627.401.215	5.946.262.276	5.668.269.016	277.993.260

Al 31 de diciembre de 2023

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
Inmobiliaria y Constructora Radial S.A	76.754.562-	CHILE	DIRECTA	29%		NO	36.128.161	935.269	37.063.430	19.274.297	14.837.349	34.111.646	2.951.784	11.445.515	(5.026.681)	6.418.834
Total							36.128.161	935.269	37.063.430	19.274.297	14.837.349	34.111.646	2.951.784	11.445.515	(5.026.681)	6.418.834



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 32 – SANCIONES

Al 30 de septiembre del 2024, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES

Al 30 de septiembre del 2024 no existen hechos relevantes.

NOTA 34 – HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 30 de septiembre del 2024 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no se han producido otros hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera del Fondo.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

CARTERAS DE INVERSION: INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Al 30 de septiembre del 2024

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Situación del instrumento (4)	Clasificación de riesgo	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje (1)						
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	49978,8889	UF	37.910,4200	3 : Precio		RL : Real lineal	1.894.721	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	39,8997	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	36454,5833	UF	37.910,4200	3 : Precio		RL : Real lineal	1.382.008	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	29,1028	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	987,0000	UF	37.910,4200	3 : Precio		NA : No aplicable	37.418	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,7880	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	12023,2000	UF	37.910,4200	3 : Precio		RL : Real lineal	455.804	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	9,5985	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1970,8900	UF	37.910,4200	3 : Precio		NA : No aplicable	74.717	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,5734	
financieros a valor razonable con efecto en resultados	CFMSECPULUCE	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento no sujeto a restricciones	AA	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	15880,1916	\$\$	1.603,1587	3 : Precio		NA : No aplicable	25.458	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,5361	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	192.315.232,0000	3 : Precio		NA : No aplicable	192.315	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	4,0498	
4 : Activos financieros a costo amortizado	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	18098,6583	UF	37.910,4200	3 : Precio		RL : Real lineal	686.128	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	14,4487	
															TOTAL	4.748.568				TOTAL	99,9970



**Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III
ANEXO**

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	30.09.2024	30.09.2023
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	2.577	47.445
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.577	47.445
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	229.450	192.726
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	5.361
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	113.852	93.986
Intereses devengados de títulos de deuda	115.598	93.379
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Gastos del ejercicio	(58.157)	(64.136)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(52.295)	(52.295)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.862)	(11.841)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	173.870	176.035



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III
ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	30.09.024	30.09.2023
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(55.580)	(16.691)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	2.577	47.445
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(58.157)	(64.136)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(31.147)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(31.147)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(31.147)	41.007
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	(41.007)
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	(86.727)	(16.691)