



FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO III

Estados Financieros al 31 de diciembre 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

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

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS 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



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes
Fondo de Inversión FYNOSA Desarrollo Inmobiliario III

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión FYNOSA Desarrollo Inmobiliario III, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión FYNOSA Desarrollo Inmobiliario III, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB).

Bases para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión FYNOSA Desarrollo Inmobiliario III 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 proporcionamos una base de nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos – Estados complementarios

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III



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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

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

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión FYNsa Desarrollo Inmobiliario III. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión FYNsa Desarrollo Inmobiliario III para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III



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

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

Sergio Bascuñán Rivera
Socio
6.521.673-6

Santiago, 28 de marzo de 2025

Powered by: **Firma electrónica avanzada**
 SERGIO EDUARDO
BASCUNAN RIVERA
2025.03.28 13:19:00 -0300



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Notas	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	228.902	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	4.411.606	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		4.640.508	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		4.832.823	4.577.402
PASIVOS	Nota	31.12.2024	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	3.064	3.911
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		8.875	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		256.268	256.765
Dividendos provisorios		-	(41.007)
Total Patrimonio Neto		4.823.948	4.567.680
TOTAL PASIVO		4.832.823	4.577.402



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS		01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
	Nota	M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION			
Intereses y reajustes	10	332.819	287.912
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		779	6.175
Resultado en venta de instrumentos financieros		2.432	48.662
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		336.030	342.749
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	25	(69.726)	(69.726)
Honorarios por custodia y administración	1	-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	27	(10.036)	(16.258)
Total gastos de operación		(79.762)	(85.984)
Utilidad(pérdida)de la operación		256.268	256.765
Costos financieros		-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		256.268	256.765
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		256.268	256.765
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		256.268	256.765



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 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: ▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	256.268	-	256.268
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	215.758	(256.765)	41.007	-
Totales (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	423.456	256.268	-	4.823.948

Al 31 de diciembre 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: ▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	256.765	-	256.765
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	207.698	(207.698)	-	-
Totales (+ ó -)	4.144.224	-	-	-	-	-	207.698	256.765	(41.007)	4.567.680



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	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	194.458	54.837
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	31.312	-
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	(73.485)	(77.666)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	145.161	(656.987)
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	145.161	(697.994)
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	228.902	(83.741)



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 Notaria 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

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	31.12.2024
Dólares Estadounidenses	996,46
UF	38.416,69

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:

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
PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el fondo no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(a) Nuevos pronunciamientos contables
Pronunciamientos contables vigentes

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

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

Pronunciamientos contables aún no vigentes

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

I. Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

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

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

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.

- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Pronunciamientos contables aún no vigentes**Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF****Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).**

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

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

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

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

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

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

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

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

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

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

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

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

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus estados Financieros.

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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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.

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 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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M\$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	2.410	0,050%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	226.492	4,687%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	4.411.606	91,284%
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	Costo	192.315	3,979%
			4.832.823	100%

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M\$	% 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%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

b) Riesgo de tipo de cambio:

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	\$	2.410
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	226.492
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.411.606
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	\$	192.315
			4.832.823
Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	3.064
			8.875

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo 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 M\$
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 31 de diciembre 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	3,50%	4.411.606
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	0%	192.315
			4.603.921
Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	3.064

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
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 M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	3.911



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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.).

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

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de Activo

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencio menor a 30 días	Vencio de 30 días a 1 año	Vencio a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	2.410	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	226.492	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	4.411.606	-
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas Abiertas	-	-	-	192.315
	Total	2.410	226.492	4.411.606	192.315

Pasivos	Descripción	Vencio menor a 30 días	Vencio de 30 días a 1 año	Vencio a más de 1 año
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	5.811	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	3.064	-	-
	Total	8.875	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencio menor a 30 días	Vencio de 30 días a 1 año	Vencio 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

Pasivos	Descripción	Vencio menor a 30 días	Vencio de 30 días a 1 año	Vencio 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	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.939.445
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	1.414.471
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	37.917
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	466.242
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	75.715
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2025	Sin clasificación	477.816
Total					4.411.606

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,



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

o la transferencia de un pasivo a la fecha de la medición, el valor razonable se obtendrá de suponer una transacción en dicha fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo.

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>				
Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	228.902	-	-	228.902
	228.902	-	-	228.902

<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>				
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	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Banco Security	2.410	-
Fondo Mutuo	226.492	83.741
Total	228.902	83.741



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 31 de diciembre 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	31.12.2024				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	226.492	-	226.492	4,6865%	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	226.492	-	226.492	4,6865%	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	226.492	-	226.492	4,6865%	83.741	-	83.741	1,8295%

Movimiento de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31.12.2024	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	2.432	48.662
Compras	220.500	782.061
Ventas	(80475)	(1.530.016)
Otros Movimientos	294	1.318
Totales	226.492	83.741



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

Instrumento	31.12.2024				31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Títulos de Deuda</u>								
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	4.411.606	-	4.411.606	91,28%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%
Subtotal	4.411.606	-	4.411.606	91,28%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	4.411.606	-	4.411.606	91,28%	4.301.346	-	4.301.346	93,97%

Movimiento de activos financieros a costo amortizado	31.12.2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero	4.301.346	3.386.140
Intereses y reajustes	332.500	287.912
Compras	-	627.294
Ventas	(222.240)	-
Intereses Percibidos	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Totales	4.411.606	4.301.346



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

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

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Inversiones Inm y Constructora Radial	192.315	192.315
Total	192.315	192.315

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
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 31 de diciembre del 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Provisión de Auditoría	768	1.472
Servicios de contabilidad	-	1.313
Otros	2.296	1.126
Total	3.064	3.911

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre 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	31.12.2024			
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	31.12.2024			
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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta una rentabilidad de:

Serie A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	5,5144%	5,5144%	11,5833%
Real	1,0448%	1,0448%	1,9817%

Serie B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	6,0725%	6,0725%	12,7815%
Real	1,5793%	1,5793%	3,0768%

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

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

Al 31 de diciembre de 2024

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	MS			MS		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.411.606	95,12%	91,28%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	226.492	4,88%	4,69%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	4.638.098	100%	95,97%	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2023

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	MS			MS		
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	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	69.726	69.726
Comisión de administración Variable	-	-
Total	69.726	69.726

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

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Bolsa de Comercio	442	210
Gastos Legales y Notariales	1.360	7.339
Gastos Operacionales	1.280	2.028
Gastos Banco	32	17
Auditoría Externa	1.531	1.500
Outsourcing Contabilidad	5.390	5.164
Total	10.036	16.258
% Sobre el activo del fondo	0,2077%	0,3552%



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
10	37.716,1300	37.716,1300	3.940.355	4
11	38.675,4900	38.675,4900	3.971.392	4
12	38.188,5300	38.188,5300	3.989.708	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
10	38.356,6900	38.356,6900	823.211	1
11	38.675,4900	38.675,4900	830.053	1
12	38.870,5600	38.870,5600	834.240	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 31 de diciembre 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	76.754.562-2	CHILE	DIRECTA	29%		NO	34.839.392	577.332	35.416.725	23.589.145	14.830.138	38.419.283	(3.002.558)	6.133.780	(6.230.944)	(97.164)
					Total		34.839.392	577.332	35.416.725	23.589.145	14.830.138	38.419.283	(3.002.558)	6.133.780	(6.230.944)	(97.164)

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	76.754.562-2	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 31 de diciembre del 2024, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre del 2024 no existen hechos relevantes.

NOTA 34 – HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 01 de enero del 2025 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 31 de diciembre 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				Valorización al cierre (2)	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje (1)		
											TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Base tasa	Tipo de interés (6)				del capital del emisor	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	50484,4444	UF	38.416,6900	3 : Precio		RL : Real lineal	1.939.445	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	40,1307
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	36819,1667	UF	38.416,6900	3 : Precio		RL : Real lineal	1.414.471	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	29,2680
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	987,0000	UF	38.416,6900	3 : Precio		NA : No aplicable	37.917	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,7846
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	12136,4444	UF	38.416,6900	3 : Precio		RL : Real lineal	466.242	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	9,6474
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	1970,8900	UF	38.416,6900	3 : Precio		NA : No aplicable	75.715	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	1,5667
1 : Activos financieros	CFMSECPLUC	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento no	AA	000 Sin Grupo	64814,6224	\$\$	3.409,1008	3 : Precio		NA : No aplicable	220.960	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	4,5721
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	ACN		1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	1,0000	\$\$	192.315.232,0000	3 : Precio		NA : No aplicable	192.315	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	3,9794
4 : Activos financieros	Inm Const Radial	76754562	CL : Chile	PE	24-08-2025	1 : Instrumento no	0	000 Sin Grupo	12437,7280	UF	38.416,6900	3 : Precio		RL : Real lineal	477.816	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	9,8869
1 : Activos financieros	CFMSECPLUD	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento no	AA	000 Sin Grupo	3408,0721	\$\$	1.623,4528	3 : Precio		NA : No aplicable	5.533	\$\$	CL : Chile	0,0000	0,0000	0,1145
Total															4.830.414			Total		99,9503



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III
ANEXO

ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	34.523	54.837
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	3.211	54.837
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	31.312	-
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	301.507	287.912
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	165.046	154.090
Intereses devengados de títulos de deuda	136.461	133.822
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	(79.762)	(85.984)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(69.726)	(69.726)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.036)	(16.258)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	256.268	256.765



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III
ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(45.239)	(31.147)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	34.523	54.837
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(79.762)	(85.984)
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	(76.386)	(31.147)