



## FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO IV

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2025 y 2024

---

### 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

---



**ESTADOS FINANCIEROS**

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

**NOTAS EXPLICATIVAS**

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL**

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

**NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

**NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO**

**NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

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

**NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**



**Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV**

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

**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 IV

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	01.01.2025	01.01.2024
		30.09.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	9	43.154	432.865
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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>43.154</b>	<b>432.865</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
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	2.808.124	2.657.394
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	1.059.546	1.059.546
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>3.867.670</b>	<b>3.716.940</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.910.824</b>	<b>4.149.805</b>
PASIVOS	Nota	01.01.2025	01.01.2024
		30.09.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	17	4.813	5.106
Otros documentos y cuentas por pagar	18	2.044	5.085
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>6.857</b>	<b>10.191</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		3.533.221	3.875.021
Otras reservas		-	-
Resultado acumulado		264.593	102.266
Resultado del ejercicio		106.153	162.327
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>3.903.967</b>	<b>4.139.614</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.910.824</b>	<b>4.149.805</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
		M\$	M\$		
<b>INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION</b>					
Intereses y reajustes	10	150.723	146.060	41.279	46.996
Ingresos por dividendos		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.434	21.675	66	6.048
Resultado en venta de instrumentos financieros		4.261	1.175	491	577
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		-	-	-	-
Otros		-	-	-	-
<b>Total ingresos (pérdidas)netos de la operación</b>		<b>156.418</b>	<b>168.910</b>	<b>41.836</b>	<b>53.621</b>
<b>GASTOS</b>					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	17	(43.829)	(44.852)	(14.395)	(15.097)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Gastos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	29	(6.436)	(6.433)	(2.779)	(1.844)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(50.265)</b>	<b>(51.285)</b>	<b>(17.174)</b>	<b>(16.941)</b>
Gastos por financiamiento		-	-	-	-
Otros gastos financieros		-	-	-	-
<b>Total resultados por operaciones de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Utilidad(pérdida)de la operación		<b>106.153</b>	<b>117.625</b>	<b>24.662</b>	<b>36.680</b>
Costos financieros		-	-	-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		<b>106.153</b>	<b>117.625</b>	<b>24.662</b>	<b>36.680</b>
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>106.153</b>	<b>117.625</b>	<b>24.662</b>	<b>36.680</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>					
Cobertura de Flujo de caja		-	-	-	-
Ajustes por conversión		-	-	-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-	-	-
<b>Total otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>106.153</b>	<b>117.625</b>	<b>24.662</b>	<b>36.680</b>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Concepto	Aportes	2025								
		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				
<b>Saldo inicio (+ ó -)</b>	<b>3.875.021</b>	-	-	-	-	-	<b>102.266</b>	<b>162.327</b>	-	<b>4.139.614</b>
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ ó -)</b>	<b>3.875.021</b>	-	-	-	-	-	<b>102.266</b>	<b>162.327</b>	-	<b>4.139.614</b>
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(341.800)	-	-	-	-	-	-	-	-	(341.800)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	106.153	-	<b>106.153</b>
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	162.327	(162.327)	-	-
<b>Totales (+ ó -)</b>	<b>3.533.221</b>	-	-	-	-	-	<b>264.593</b>	<b>106.153</b>	-	<b>3.903.967</b>

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				
<b>Saldo inicio (+ ó -)</b>	<b>3.727.967</b>	-	-	-	-	-	<b>1.306</b>	<b>100.960</b>	-	<b>3.830.233</b>
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ ó -)</b>	<b>3.727.967</b>	-	-	-	-	-	<b>1.306</b>	<b>100.960</b>	-	<b>3.830.233</b>
Aportes (+)	147.054	-	-	-	-	-	-	-	-	147.054
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	117.625	-	<b>117.625</b>
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	100.960	(100.960)	-	-
<b>Totales (+ ó -)</b>	<b>3.875.021</b>	-	-	-	-	-	<b>102.266</b>	<b>117.625</b>	-	<b>4.094.912</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	5.695	22.850
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	(10.191)	(9.363)
Otros gastos de operación pagados	(43.415)	(44.207)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>(47.911)</b>	<b>(30.720)</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
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	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	147.054
Reparto de patrimonio	(341.800)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>(341.800)</b>	<b>147.054</b>
<b>Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>(389.711)</b>	<b>116.334</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>432.865</b>	<b>372.062</b>
<b>Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>43.154</b>	<b>488.396</b>



**Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL**

#### **1.1 Tipo de Fondo**

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV (en adelante el “Fondo”), Run 10354-3, 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 13 de diciembre de 2022, las cuotas de la Serie Altos Montos del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDI4A. Las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI4E. Las cuotas de la Serie Gestor del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI4G.

#### **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, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea el desarrollo inmobiliario habitacional de viviendas. Las Sociedades no estarán sujetas a la fiscalización de 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 IV

### 1.3 Aprobación de Reglamento Interno

Con fecha 18 de octubre de 2022, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

### 1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 30 de septiembre de 2025, no existe modificación al Reglamento Interno.

### 1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 13 de diciembre de 2022.

### 1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 48 meses, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero.

El plazo de vigencia 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.

De acuerdo con 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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### 2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para el ejercicio comprendido entre el 01 de enero al 30 de septiembre de 2025 y 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	30.09.2025	31.12.2024
Dólares Estadounidenses	962,39	996,46
UF	39.485,65	38.416,69

### 2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar de su inicio, 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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### **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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

### **2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros**

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

### **2.6 Efectivo y efectivo equivalente**

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

### **2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones**

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

### **2.8 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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

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.

### **2.4.11 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**

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:

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

**Pronunciamientos contables aún no vigentes**

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

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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:



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

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

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

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

### Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

#### **NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros**

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

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

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

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

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
  - Resultado operativo
  - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias
  - Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
  - La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas
  - Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmatrimoniales 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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

- El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
- En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

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

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

### NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de septiembre de 2025, 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

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

**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:

- 1) Acciones emitidas por las Sociedades;
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por las Sociedades;
- 3) 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;
- 4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 5) 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; y,



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

6) 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.** Las Sociedades podrán celebrar contratos con personas relacionadas a la Administradora, los cuales deberán observar condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado.

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

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

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

**5.8** El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.

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

**5.10** Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se sujetará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

### **Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:**

El fondo debe cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

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 relacionadas: Hasta un 100%.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

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 numerales 5.1. y 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 numerales 5.1. y 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. Para efectos de lo indicado precedentemente, 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.

Los límites de inversión a que se refiere el punto anterior no serán aplicables en las siguientes circunstancias:

- (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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### **Inversión en cuotas de fondos administrados por terceros, la Administradora o por personas relacionadas:**

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en el punto anterior, 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 del Reglamento Interno.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en el punto anterior, 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 sea a costos de mercado. Para efectos de lo indicado precedentemente, 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 del reglamento interno.

### **Excesos de Inversión:**

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. 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.



## 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 con lo establecido en la Norma de Carácter General N° 507, vigente desde el 1 de febrero de 2025, el Directorio de la Administradora ha aprobado políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno que permiten definir los niveles de apetito por riesgo, establecer límites de exposición aceptables, determinar la periodicidad de las evaluaciones, así como las métricas y metodologías para la medición y monitoreo de los riesgos relevantes, en concordancia con los principios y elementos señalados en dicha normativa.

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

### 6.2 Riesgo Financiero

#### a) Riesgo de Mercado:

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

#### Al 30 de septiembre 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	33	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	43.121	1,103%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	2.808.124	71,804%
Otros Activos	Inversiones	Costo Historico	1.059.546	27,093%
			<b>3.910.824</b>	<b>100%</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Al 31 de diciembre 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	318	0,008%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	432.547	10,423%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	2.657.394	64,037%
Otros Activos	Inversiones	Costo Historico	1.059.546	25,532%
			<b>4.149.805</b>	<b>100%</b>

### b) Riesgo de tipo de cambio:

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de los activos y pasivos, por moneda, es la siguiente:

Al 30 de septiembre 2025

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	33
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	43.121
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	2.808.124
Otros activos	Inversiones	\$	1.059.546
			<b>3.910.824</b>

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	\$	4.813
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	2.044
			<b>6.857</b>

Al 31 de diciembre 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	318
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	432.547
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	2.657.394
Otros activos	Inversiones	\$	1.059.546
			<b>4.149.805</b>

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	\$	5.106
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	5.085
			<b>10.191</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### c) Riesgo de tasa de interés:

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

#### Al 30 de septiembre 2025

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	2.808.124
			<b>2.808.124</b>

  

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	0%	4.813
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	2.044
			<b>6.857</b>

#### Al 31 de diciembre 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	2.657.394
			<b>2.657.394</b>

  

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	0%	5.106
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	5.085
			<b>10.191</b>

### 6.3 Riesgo de Liquidez

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

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

### Al 30 de septiembre 2025

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	33	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	43.121	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	2.808.124
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	1.059.546
	<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>43.121</b>	<b>-</b>	<b>3.867.670</b>

  

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones Soc. Administradora	Cuentas por pagar	-	4.813	-
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	2.044	-
		<b>-</b>	<b>6.857</b>	<b>-</b>

### Al 31 de diciembre 2024

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	318	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	432.547	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	2.657.394
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	1.059.546
	<b>Total</b>	<b>318</b>	<b>432.547</b>	<b>-</b>	<b>3.716.940</b>

  

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones Soc. Administradora	Cuentas por pagar	-	5.106	-
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	5.085	-
		<b>-</b>	<b>10.191</b>	<b>-</b>

## 6.4 Riesgo de Crédito

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Al 30 de septiembre 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	439.037
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	03-02-2027	Sin Clasificación	131.049
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	23-03-2027	Sin Clasificación	80.429
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	29-05-2027	Sin Clasificación	1.684.231
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	05-10-2027	Sin Clasificación	426.272
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	24-10-2028	Sin Clasificación	47.106
					<b>2.808.124</b>

Al 31 de diciembre 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	415.658
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	03-02-2027	Sin Clasificación	124.053
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	23-03-2027	Sin Clasificación	76.126
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	29-05-2027	Sin Clasificación	1.593.811
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	05-10-2027	Sin Clasificación	403.238
	Pagaré Inm. Contigo Bandera	Costo amortizado	24-10-2028	Sin Clasificación	44.508
					<b>2.657.394</b>

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, y con un alto porcentaje de participación en todas las empresas. Dado esto, no se han constituido provisiones por incobrabilidad, según lo requerido por NIIF 9 “Instrumentos financieros”, ya que corresponden a créditos clasificados en la Fase I, sin evidencia de deterioro.

### Estimación del valor razonable

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

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

Cuando se utilizan técnicas de valorización, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, en Fondo presenta lo siguiente:

### Al 30 de septiembre 2025

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	43.154	-	-	43.154
	<b>43.154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.154</b>

### Al 31 de diciembre 2024

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	432.865	-	-	432.865
	<b>432.865</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>432.865</b>

## NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

## NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	30.09.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Banco Security	33	318
Fondos Mutuos Plus Serie A	13	-
Fondos Mutuos Plus Serie D	43.108	432.547
<b>Total</b>	<b>43.154</b>	<b>432.865</b>

(\*) Fondos mutuos valorizados a valor razonable con efecto en resultados.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado.

Instrumento	30.09.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Títulos de Renta Variable</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Títulos de Deuda</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

Movimientos de los Activos a valor razonable con efecto en resultado	30.09.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
compras	-	-
Ventas	-	-
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	30.09.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Títulos de Deuda</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2.808.124	-	2.808.124	71,804%	2.657.394	-	2.657.394	64,04%
<b>Subtotal</b>	<b>2.808.124</b>	<b>-</b>	<b>2.808.124</b>	<b>71,804%</b>	<b>2.657.394</b>	<b>-</b>	<b>2.657.394</b>	<b>64,04%</b>
<b>Inversiones No Registradas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras Inversiones</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>2.808.124</b>	<b>-</b>	<b>2.808.124</b>	<b>71,804%</b>	<b>2.657.394</b>	<b>-</b>	<b>2.657.394</b>	<b>64,04%</b>

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado	30.09.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	2.657.394	2.407.988
Intereses y reajustes	150.730	205.749
Diferencias de cambio	-	-
Compras	-	43.657
Ventas	-	-
Intereses Percibidos	-	-
provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>2.808.124</b>	<b>2.657.394</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

### NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

### NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

### NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

### NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 30 de septiembre de 2025, el fondo mantiene otros activos.

Detalle	30.09.2025
	M\$
Inv. En Inmobiliaria Contigo Bandera Spa	1.059.546
<b>Total</b>	<b>1.059.546</b>

### NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por pagar por operaciones.

### NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, monto presentado corresponde a comisiones por pagar:

Detalle	30.09.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión por Administración Ejecutiva	2.811	2.987
Comisión por Administración Altos Montos	359	380
Comisión por Administración Gestora	1.643	1.739
<b>Total</b>	<b>4.813</b>	<b>5.106</b>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

**NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	30.09.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión de Auditoría	-	768
Cuentas por pagar	634	4.317
Provisión SSFF	1.410	-
<b>Total</b>	<b>2.044</b>	<b>5.085</b>

**NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS**

Al 30 de septiembre de 2025, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
109.758	109.758	109.758	109.758

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	53.447	53.447	53.447	53.447
Serie Altos Montos	10.095	10.095	10.095	10.095
Serie Gestor	46.216	46.216	46.216	46.216
	109.758	109.758	109.758	109.758

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

**Serie Ejecutiva**

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	53.447	53.447	53.447	53.447
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	53.447	53.447	53.447	53.447

**Serie Altos Montos**

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	10.095	10.095	10.095	10.095
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	10.095	10.095	10.095	10.095



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### Serie Gestor

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	46.216	46.216	46.216	46.216
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	46.216	46.216	46.216	46.216

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
109.758	109.758	109.758	109.758

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	53.447	53.447	53.447	53.447
Serie Altos Montos	10.095	10.095	10.095	10.095
Serie Gestor	46.216	46.216	46.216	46.216
	109.758	109.758	109.758	109.758

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

### Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	53.447	53.447	53.447	53.447
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	53.447	53.447	53.447	53.447

### Serie Altos Montos

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	10.095	10.095	10.095	10.095
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	10.095	10.095	10.095	10.095

### Serie Gestor

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	42.167	42.167	42.167	42.167
Colocaciones del período	4.049	4.049	4.049	4.049
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	46.216	46.216	46.216	46.216



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha repartido beneficios.

### NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 30 de septiembre de 2025, el Fondo presenta una rentabilidad de:

#### Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,3422	3,3800	7,5509
Real	-0,4284	-0,7442	-1,4053

#### Serie Altos Montos

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	2,7730	3,9699	8,8110
Real	-0,0093	-0,1778	-0,2501

#### Serie Gestor

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,2773	3,9699	8,8131
Real	-0,0093	-0,1778	-0,2482

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

### NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.



**Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV**

**NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presentó excesos de inversión.

**NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

Al 30 de septiembre del 2025, el Fondo presenta la siguiente custodia de valores:

<b>CUSTODIA DE VALORES</b>						
<b>ENTIDADES</b>	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
	<b>Monto Custodiado</b>	<b>% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado</b>	<b>% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>
	<b>M\$</b>			<b>M\$</b>		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	2.808.124	98,49%	71,80%	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	43.121	1,51%	1,10%	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>2.851.622</b>	<b>100%</b>	<b>72,74%</b>	-	-	-

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

<b>CUSTODIA DE VALORES</b>						
<b>ENTIDADES</b>	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
	<b>Monto Custodiado</b>	<b>% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado</b>	<b>% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros</b>	<b>% sobre total Activo del Fondo</b>
	<b>M\$</b>			<b>M\$</b>		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	2.657.394	100%	64,037%	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	432.547	100%	10,423%	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>3.089.942</b>	<b>100%</b>	<b>74,460%</b>	-	-	-



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

#### a) Remuneración por Administración

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

Detalle	30.09.2025	30.09.2024
	M\$	M\$
Comisión de Administración Ejecutiva	25.614	26.278
Comisión de Administración Altos Montos	3.267	3.332
Comisión de Administración Gestora	14.948	15.242
<b>Total</b>	<b>43.829</b>	<b>44.852</b>

#### **Remuneración Fija:**

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

<b>Denominación (Serie)</b>	<b>Remuneración Fija</b>
Serie Ejecutiva	Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Altos Montos	Hasta un 1,19% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Gestor	Hasta un 1,19% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las distintas Series, se calcula sobre el patrimonio del Fondo, devengándose diariamente y deduciéndose mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Para efectos de calcular la Remuneración Fija de las distintas Series determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo diario. Por su parte, la participación de cada Serie de cuotas en el valor promedio del patrimonio del Fondo se determina según su prorrata que corresponde a las cuotas pagadas de cada Serie en el total de cuotas pagadas del Fondo.

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

#### **Remuneración Variable:**

No contempla.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la CMF 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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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 Ejecutiva

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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

#### Serie Altos Montos

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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

#### Serie Gestor

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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

### c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2025, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de septiembre de 2025, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	10.01.2025	10.01.2026

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

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

**NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 30 de septiembre 2025 y 2024, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto del trimestre	Monto Acumulado Ejercicio Anterior	Monto del trimestre anterior
	01.01.2025	01.07.2025	01.01.2024	01.07.2024
	30.09.2025	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2024
Otros Gastos	1.788	1.196	797	402
Outsourcing Contabilidad	4.200	1.410	-	-
Auditoría Externa		-	4.031	1.353
Gastos Bancarios	19	-	31	5
Asesorías Legales	429	173	84	84
<b>Total</b>	<b>6.436</b>	<b>2.779</b>	<b>6.433</b>	<b>1.844</b>
<b>% Sobre el activo del fondo</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,07%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,04%</b>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Año 2025

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.526,3601	37.526,3601	2.005.671	3
2	35.787,5622	35.787,5622	1.912.738	3
3	35.786,8167	35.786,8167	1.912.698	3
4	34.939,9521	34.939,9521	1.867.436	3
5	35.040,1432	35.040,1432	1.872.791	3
6	35.103,0851	35.103,0851	1.876.155	3
7	35.070,6784	35.070,6784	1.874.423	3
8	35.226,4818	35.226,4818	1.882.750	3
9	35.299,0808	35.299,0808	1.886.630	3

Serie Altos Montos

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.947,1586	37.947,1586	383.077	1
2	36.224,8126	36.224,8126	365.689	1
3	36.224,0579	36.224,0579	365.682	1
4	35.384,4085	35.384,4085	358.418	1
5	35.503,4954	35.503,4954	357.206	1
6	35.584,9314	35.584,9314	359.230	1
7	35.569,7340	35.569,7340	359.076	1
8	35.745,4959	35.745,4959	360.851	1
9	35.836,9513	35.836,9513	361.774	1

Serie Gestora

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.931,6327	37.931,6327	1.753.048	1
2	36.209,9913	36.209,9913	1.673.481	1
3	36.209,2370	36.209,2370	1.673.446	1
4	35.369,9312	35.369,9312	1.634.567	1
5	35.488,9693	35.488,9693	1.640.158	1
6	35.570,3720	35.570,3720	1.643.920	1
7	35.555,1809	35.555,1809	1.643.218	1
8	35.730,8708	35.730,8708	1.651.338	1
9	35.822,2888	35.822,2888	1.655.563	1



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

**Año 2024**

**Serie Ejecutiva**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	36.158,5446	35.493,0900	1.932.566	3
2	36.263,3251	35.493,0900	1.938.166	3
3	36.454,2347	35.493,0900	1.948.369	3
4	36.576,3157	35.493,0900	1.954.894	3
5	36.724,3141	36.576,0000	1.962.804	3
6	36.835,1369	36.443,9600	1.968.728	3
7	36.872,9793	36.443,9600	1.970.750	3
8	37.014,1751	36.443,9600	1.978.297	3
9	37.139,5693	36.443,9600	1.984.999	3
10	37.210,7112	37.210,7112	1.988.801	3
11	37.415,5839	37.415,5839	1.999.751	3
12	37.516,1872	37.516,1872	2.005.128	3

**Serie Altos Montos**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	36.346,8268	36.346,8268	366.921	1
2	36.470,2540	36.470,2540	368.167	1
3	36.680,4584	36.680,4584	370.289	1
4	36.821,5726	36.821,5726	371.714	1
5	36.988,9218	36.988,9218	373.403	1
6	37.118,9662	37.118,9662	374.716	1
7	37.175,5515	37.175,5515	375.287	1
8	37.336,4368	37.336,4368	376.911	1
9	37.481,5259	37.481,5259	378.376	1
10	37.571,9708	37.571,9708	379.289	1
11	37.797,5924	37.797,5924	381.567	1
12	37.918,0425	37.918,0425	381.783	1

**Serie Gestor**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	36.331,9557	36.331,9557	1.679.118	1
2	36.455,3324	36.455,3324	1.684.820	1
3	36.665,4509	36.665,4509	1.694.530	1
4	36.806,5072	36.806,5072	1.701.050	1
5	36.973,7881	36.973,7881	1.708.781	1
6	37.103,7792	37.103,7792	1.714.788	1
7	37.160,3413	37.160,3413	1.717.402	1
8	37.321,1609	37.321,1609	1.724.835	1
9	37.466,1905	37.466,1905	1.731.537	1
10	37.556,5984	37.556,5984	1.735.716	1
11	37.782,1277	37.782,1277	1.746.139	1
12	37.902,5285	37.902,5285	1.751.703	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de septiembre 2025

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 Contigo Bandera Spa	77.371.597-1	Chile	Directa	100%	Si	No	2.438.565	7.536.437	9.975.002	416.697	7.331.850	7.748.547	891.646	21.105.989	19.771.180	1.334.809
						<b>Total</b>	<b>2.438.565</b>	<b>7.536.437</b>	<b>9.975.002</b>	<b>416.697</b>	<b>7.331.850</b>	<b>7.748.547</b>	<b>891.646</b>	<b>21.105.989</b>	<b>19.771.180</b>	<b>1.334.809</b>

Al 31 de diciembre 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 Contigo Bandera Spa	77.371.597-1	Chile	Directa	100%	Si	No	391.937	24.615.821	25.007.758	19.344.117	4.771.995	24.116.112	891.646	102.555	-	102.555
						<b>Total</b>	<b>391.937</b>	<b>24.615.821</b>	<b>25.007.758</b>	<b>19.344.117</b>	<b>4.771.995</b>	<b>24.116.112</b>	<b>891.646</b>	<b>102.555</b>	<b>-</b>	<b>102.555</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

### **NOTA 32 – SANCIONES**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2025, el Fondo no presenta sanciones que informar.

### **NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES**

Se informa que con fecha 14 de marzo de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$232.854.359.

Se informa que con fecha 03 de abril de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$108.945.592.

### **NOTA 34 – HECHOS POSTERIORES**

Durante el período comprendido entre el 1 de octubre y la emisión de los presentes estados financieros, se informa que, con fecha 30 de octubre de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$1.227.369.670.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Grupo empresarial	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización				Porcentaje		
									TIR, valor par o precio	Código de valorización	Tipo de interés	Valorización al cierre	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	del total de activo del fondo
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	30-09-2026	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	11118,9041	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	439.037	\$\$	CL : Chile	11,2262
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	03-02-2027	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	3318,9041	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	131.049	\$\$	CL : Chile	3,3509
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	23-03-2027	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	2036,9260	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	80.429	\$\$	CL : Chile	2,0566
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	ACN		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1,0000	\$\$	1.059.546.000,0000	3 : Precio	RL : Real lineal	1.059.546	\$\$	CL : Chile	27,0927
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	29-05-2027	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	42654,2466	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	1.684.231	\$\$	CL : Chile	43,0659
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	05-10-2027	000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	10795,6164	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	426.272	\$\$	CL : Chile	10,8998
4 : Activos financieros a costo amortizado	INM CONTIGO BANDERA	77371597	CL : Chile	PE	24-10-2028	1 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	1192,9753	UF	39.485,6500	3 : Precio	RL : Real lineal	47.105	\$\$	CL : Chile	1,2045
1 : Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	CFMSECLUD	8253	CL : Chile	CFM		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	25673,3890	\$\$	1.679,1060	3 : Precio	NA : No aplicable	43.108	\$\$	CL : Chile	1,1023
1 : Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	CFMSECLUA	8253	CL : Chile	CFM		000 Sin Grupo Empresarial o no Asignado	6,0145	\$\$	2.193,1376	3 : Precio	NA : No aplicable	13	\$\$	CL : Chile	0,0003



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ANEXO  
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	30.06.2025	30.06.2024
	MS	MS
<b>Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones</b>	<b>4.261</b>	<b>1.175</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.261	1.175
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Pérdida no realizada de inversiones</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Utilidad no realizada de inversiones</b>	<b>152.157</b>	<b>167.735</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	1.434	21.675
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	150.723	146.060
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Gastos del ejercicio</b>	<b>(50.265)</b>	<b>(51.285)</b>
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(43.829)	(44.852)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(6.436)	(6.433)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>106.153</b>	<b>117.625</b>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ANEXO  
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	30.09.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
<b>Beneficio neto percibido del ejercicio</b>	<b>(46.004)</b>	<b>(50.110)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.261	1.175
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(50.265)	(51.285)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
<b>Dividendos provisorios</b>	-	-
<b>Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores</b>	<b>(100.297)</b>	<b>(32.561)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(100.297)</b>	<b>(32.561)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(100.297)	(32.561)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada</b>	-	-
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	-	-
<b>Monto susceptible a distribuir</b>	<b>(146.301)</b>	<b>(82.671)</b>