

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I

Estados Financieros al 31 de diciembre 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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

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

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

Los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I al 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha, por los cuales emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 28 de marzo de 2025.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar del Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.



- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Luis Vila Rojas

Santiago 31 de marzo de 2026

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 de Operaciones
- 1.6 Término de Operaciones

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

NOTA 24 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

NOTA 27 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

NOTA 28 – 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 29 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

NOTA 32 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

NOTA 33 - SANCIONES

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	391.964	80.278
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	17.176.484	18.261.339
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	-	118
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		17.568.448	18.341.735
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	358.800
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	6.226	6.226
Total Activo No Corriente		6.226	365.026
TOTAL ACTIVO		17.574.674	18.706.761
PASIVOS	Nota	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	18	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	-	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	17	-	66.780
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	19	12.161.704	8.019.996
Total Pasivo Corriente		12.161.704	8.088.736
Pasivo No Corriente			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo No Corriente		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes		7.756.191	10.042.714
Otras reservas		754.362	754.362
Resultado acumulado		(179.051)	1.395.722
Resultado del ejercicio		(2.918.532)	(1.574.773)
Dividendos provisorios		-	-
Total Patrimonio Neto		5.412.970	10.618.025
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		17.574.674	18.706.761



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2025	01.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		1.207.471	1.387.542
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		17.590	1.454
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
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		(4.140.238)	(2.960.892)
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		(2.915.177)	(1.571.896)
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	27	-	-
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	30	(3.355)	(2.877)
Total gastos de operación		(3.355)	(2.877)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		(2.918.532)	(1.574.773)
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		(2.918.532)	(1.574.773)
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		(2.918.532)	(1.574.773)
Otros Resultados Integrales			
Cobertura de Flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-
Total otros resultados integrales		-	-
Total Resultado Integral		(2.918.532)	(1.574.773)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisionarios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	10.042.714	-	-	754.362	754.362	1.395.722	(1.574.773)	-	10.618.025
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	10.042.714	-	-	754.362	754.362	1.395.722	(1.574.773)	-	10.618.025
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(2.286.523)	-	-	-	-	-	-	-	(2.286.523)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	(2.918.532)	-	(2.918.532)
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	(1.574.773)	1.574.773	-	-
Totales (+ o -)	7.756.191	-	-	754.362	754.362	(179.051)	(2.918.532)	-	5.412.970

Al 31 de diciembre de 2024

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisionarios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	10.042.714	-	-	754.362	754.362	2.796.273	(1.400.551)	-	12.192.798
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	10.042.714	-	-	754.362	754.362	2.796.273	(1.400.551)	-	12.192.798
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	(1.574.773)	-	(1.574.773)
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	(1.400.551)	1.400.551	-	-
Totales (+ o -)	10.042.714	-	-	754.362	754.362	1.395.722	(1.574.773)	-	10.618.025



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	(1.974.447)	(235.117)
Venta de activos financieros	3.586.479	116.968
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	1.056.682	325.429
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(68.739)	(134.693)
Otros gastos de operación pagados	(1.766)	(3.950)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	2.598.209	68.637
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(2.286.523)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(2.286.523)	-
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	311.686	68.637
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	80.278	11.641
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	391.964	80.278



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I (en adelante el “Fondo”), Run 9300-9, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 07 de marzo de 2016, las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAD2. Las cuotas de la Serie Institucional del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNSAD1.

1.2 Objetivo

El objetivo principal del Fondo será invertir o participar indirectamente, a través de sociedades por acciones o sociedades anónimas, en todo tipo de negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile (en adelante como los “Proyectos Inmobiliarios”). Asimismo, podrá invertir en bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, emitidos por aquellas sociedades por acciones o sociedades anónimas antes mencionadas.

El Fondo invertirá en sociedades que tengan por objeto el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios con horizonte de mediano plazo, que buscan realizar la inversión inicial y posteriormente obtener utilidades en un período de 24 a 36 meses en promedio.

En todo caso, será requisito que las sociedades en las que invierta o participe el Fondo cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I fue protocolizado con fecha 15 de febrero de 2016 en la notaría de don Eduardo Avello Concha.

Con fecha 18 de febrero de 2016, 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 17 de junio de 2022 se modificó el reglamento interno y el detalle es el siguiente.

En el capítulo II “Objeto y Política de Inversión de los recursos del Fondo”, número TRES. “Características y diversificación de las inversiones”, se incorpora un nuevo numeral 3.5. “Excepciones al límite de inversión” del siguiente tenor:

“3.5. Excepciones a los límites de inversión. Los límites de inversión a que se refiere el número 3.1. precedente no serán aplicables en las siguientes circunstancias:

(a) Durante la liquidación del Fondo.

(b) Durante los 24 meses anteriores al vencimiento de la duración del Fondo.

(c) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de (i) 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 (ii) disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago.”.

2. En el capítulo III “Política de Liquidez”, se reemplaza el “0,5%” por “0,01%”.

Adicionalmente a los cambios señalados, se efectuaron otras correcciones formales, los cuales no alteran el contenido del Reglamento Interno.

Con fecha 20 de mayo de 2020, se ingresan modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

Se modificó el número DOS “Plazo de duración del Fondo” del Capítulo IX “Otra información relevante” en el sentido de extenderlo por dos años de su plazo original, reemplazando dicho número por el siguiente:

“El plazo de duración del Fondo se extenderá hasta el 30 de septiembre de 2026.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes disidentes”.

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

Con fecha 30 de enero de 2019, se ingresan modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. En el capítulo III, “Política de Liquidez”, se disminuye de un 4% a un 0,5% el monto de los activos del Fondo que deben ser invertidos en títulos de fácil liquidación.

2. En el capítulo X, “Aumentos y Disminuciones de Capital”, se sustituye íntegramente el número DOS. “Disminuciones de capital” por el siguiente:

“DOS. DISMINUCIONES DE CAPITAL.

2.1. El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma y condiciones que la misma Asamblea acuerde.

2.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2.1. precedentemente, el Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los

Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que determine la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja, según decida la Administradora.

Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente artículo. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará mediante cheque o transferencia electrónica.

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de Cuotas, el valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, que será el que resulte de dividir

el patrimonio del 2 Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley, en el número de Cuotas suscritas y pagadas previo a tal disminución.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

2.3, La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas suscritas y pagadas.”.

Con fecha 25 de abril de 2018, se realiza asamblea extraordinaria de aportantes donde se acuerda la modificación del Reglamento Interno del fondo. Con fecha 09 de mayo de 2018, se ingresan las modificaciones a la Comisión para el Mercado Financiero, las cuales se detallan a continuación:

1. En el capítulo I, “*Características del Fondo*”, en el número DOS, “*Antecedentes Generales*” numeral 2.1., se sustituye la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la referencia a la Comisión para el Mercado Financiero o “Comisión”. Asimismo, y como consecuencia de la modificación antes señalada, se ha suprimido cualquier referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros de manera de hacer referencia en adelante a dicha Comisión.

2. En el capítulo I, “*Características del Fondo*”, en el número DOS, “*Antecedentes Generales*” numeral 2.2., se incorpora un nuevo segundo párrafo que es el siguiente:

3. En el capítulo II, “*Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo*”, en el número CUATRO, “*Operaciones que Realizará el Fondo*” numeral 4.3., se modifica íntegramente, permitiendo la realización de operaciones con retroventa o retro compra, estableciendo al efecto la regulación para ello.

4. En el capítulo IV, “*Política de Endeudamiento*”, en el numeral 4.1., se aumenta el límite de endeudamiento a un 40% del patrimonio del Fondo.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 1 de marzo de 2016.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 5 años, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto.

La aprobación de la prórroga del plazo de duración del Fondo no dará lugar a derecho a retiro a los Aportantes disidentes.

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 con 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 proceso de construcción.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, y los Estados de Resultados integrales, de Cambios en el Patrimonio neto y de Flujos de Efectivo, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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 de cada año son las siguientes:

Moneda	31.12.2025	31.12.2024
Dólares Estadounidenses	907,13	996,46
UF	39.727,96	38.416,69

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar del 1 de enero de 2018, 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.



NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

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

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados

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

2.4.4 Pasivos financieros

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

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



NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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.

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 que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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, de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento al día de distribución del mismo.

2.11 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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:

1. Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	Períodos anuales que comiencen a partir del
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	1 de enero de 2025

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	Períodos anuales que comiencen a partir del
Precio de transacción (Modificaciones a la NIIF 9)	1 de enero de 2026
Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito (modificaciones a las directrices sobre la implementación de la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Contabilidad de coberturas por parte de un adoptante por primera vez (enmiendas a la NIIF 1)	1 de enero de 2026
Ganancias o pérdidas por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Información a revelar de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía sobre la implementación de la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	1 de enero de 2026
Baja en cuentas de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	1 de enero de 2026
Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	1 de enero de 2026
Acuerdos de compra de energía (modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
Modificaciones a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros (NIIF 7 y NIIF 9)	1 de enero de 2026
Estados financieros primarios (NIIF 18)	1 de enero de 2027
Iniciativa de divulgación—subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones (NIIF 19)	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIIF 19 - subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones (NIIF 19)	1 de enero de 2027
Traducción a una moneda de presentación hiperinflacionaria (NIC 21)	1 de enero de 2027

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.

NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES

Con fecha 1 de enero de 2018, el Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Asimismo, con esta misma fecha, el Fondo aplicó IFRS 15, sobre reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

La aplicación de estas nuevas normas no tuvo impactos significativos en los estados financieros del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta otros cambios contables, en relación con el ejercicio anterior.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

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 y en la página de la comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá al menos el 80% de sus recursos en los valores e instrumentos que se establecen a continuación:

(i) Acciones y bonos, efectos de comercio, pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión de las sociedades, El Fondo puede invertir al menos el 80% de sus recursos, son de aquellas sociedades que desarrollen negocios destinados al desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial, para ventas a terceros, enfocado en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Colina, Providencia, La Reina, Peñalolén y Ñuñoa de la Región Metropolitana de Chile.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir hasta un 20% de sus activos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

(i) Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

(ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;

(iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; y

(iv) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como del Tipo 1, 2 y/o 3 de la sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.



NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Límite máximo de inversión por emisor: Mínimo 0% - Máximo 100%

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas: Mínimo 0% - Máximo 100%

Asimismo, 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.

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 los numerales 3.1. y 3.2. precedentes. 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 administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes y, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712. 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.

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produjeren respecto de los límites establecidos cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeren por causas ajenas a la Administradora, se deberá regularizar los excesos de inversión dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Una vez producido un exceso de inversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones en dichos instrumentos.

La Administradora deberá comunicar de manera veraz, suficiente y oportuna a los partícipes y al público en general, toda información esencial que se refiera a la pérdida de las condiciones de las inversiones del Fondo y el impacto potencial que ello podría conllevar para el mismo.

No se contemplan límites de inversión adicionales o más restrictivos que aquellos establecidos en la legislación y normativa vigente.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Asimismo, el Fondo deberá cumplir con lo siguiente: **(i)** Las acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por cada una de las sociedades, no podrá representar más de un 20% del patrimonio del Fondo.

(ii) Así también se han establecido límites para los proveedores que presten servicios en los Proyectos Inmobiliarios en los que el Fondo participe:

- Una misma constructora podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.
- Una misma inmobiliaria podrá ser proveedor de máximo 2 Proyectos Inmobiliarios simultáneamente.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, las que deberán contar con estados financieros anuales que serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, pudiendo establecer en ellas las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en desarrollo inmobiliario habitacional y/o habitacional con placa comercial para ventas a terceros.

La Administradora valorizará las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo anualmente, a costo histórico, sumando y restando según sea el caso, las amortizaciones que se hubieren completado en el período.

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

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

Clasificación de riesgo. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no contarán con una clasificación de riesgo.

Mercados a los cuales dirigirá las inversiones. El Fondo dirigirá sus inversiones exclusivamente al mercado nacional.

Condiciones que deben cumplir esos mercados. El mercado al cual el Fondo dirigirá principalmente sus inversiones será el mercado nacional. Los mercados en que se inviertan los recursos del Fondo deberán cumplir con las condiciones y requisitos mínimos que establezca para estos efectos la Comisión.

Gravámenes y Prohibiciones. Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de naturaleza alguna, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en la que éste participe, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

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 con 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.

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)
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. El Fondo mantiene inversiones en Inmobiliarias Los Cactus Spa, Inmobiliaria Lyon Spa, Inmobiliaria El Tranque Spa, Inmobiliaria Casanova Spa, Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa, Inmobiliaria Vitacura Spa, Inmobiliaria Capitán Orella Spa, cuya capacidad de generación de flujos operacionales positivos impacta directamente en la valorización de mercado de dicha inversión.

Para ello la Administración del Fondo realiza un seguimiento mensual al desempeño de sus inversiones.

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

Al 31 de diciembre de 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	92	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	391.872	2,230%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	17.176.484	97,734%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.226	0,035%
			17.574.674	100%

Al 31 de diciembre de 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	201	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	80.077	0,428%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	18.620.139	99,537%
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	A costo histórico	6.226	0,033%
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	A costo amortizado	118	0,001%
			18.706.761	100%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

b) Riesgo de tipo de cambio:

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

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	92
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	391.872
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	17.176.484
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.226
			17.574.674

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en MS
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	\$	12.161.704
			12.161.704

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	201
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	80.077
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	18.620.139
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	\$	6.226
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	\$	118
			18.706.761

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en MS
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	\$	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	66.780
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	\$	8.019.996
			8.088.736



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	17.176.484
			17.176.484

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	12.161.704
			12.161.704

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	18.620.139
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	0%	118
			18.620.257

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Cuentas por pagar - Corrientes	Cuentas y documentos por pagar	0%	1.960
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	66.780
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	0%	8.019.996
			8.088.736

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)
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.).

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	92	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	391.872	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	17.176.484	-
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.226
	Total	92	391.872	17.176.484	6.226

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	-	12.161.704	-
	Total	-	12.161.704	-

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	201	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	80.077	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	18.261.338	358.800
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	6.226
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por Cobrar	-	118	-	-
	Total	201	80.195	18.261.338	365.026

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas por pagar por operaciones - Corrientes	Cuentas por pagar	1.960	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	66.780	-	-
Otros Pasivos	Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	-	8.019.996	-
	Total	68.740	8.019.996	-

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)
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 31 de diciembre de 2025 el fondo presenta una provisión acumulada por deterioro crediticio de M\$ 12.161.704, para el año 2024 la provisión acumulada fue de M\$ 8.019.996.

El Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	38.196
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	1.343.893
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	1.405.497
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	2.550.809
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	43.504
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	1.460.300
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	1.248.010
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	2.622
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	3.301.670
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	93.956
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	92.986
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	114.863
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	2.384
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	01-04-2026	Sin Clasificación	29.149
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	340.359
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	25.376
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	131.254
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-05-2026	Sin Clasificación	354.863
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	106.455
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	253.510
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	246.446
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	274.034
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	100.425
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	169.011
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	33.185
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	155.106
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	68.593
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	45.527
	Pagaré inm El Peral	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	3.464
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	327.857
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	90.483
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	112.956
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	343.219
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	120.997
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	25.168
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	30-09-2026	Sin Clasificación	108.148
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	28-05-2026	Sin Clasificación	39.819
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	21-07-2026	Sin Clasificación	202.188
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	10-09-2026	Sin Clasificación	95.489
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	10-09-2026	Sin Clasificación	1.433.994
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	02-10-2026	Sin Clasificación	240.719
					17.176.484

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)
Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Los Cactus Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	35.651
	Pagaré Casanova SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.261.120
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.204.294
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.392.857
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	107.821
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	40.711
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.369.074
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.317.905
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.461
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	3.089.442
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	1.003.677
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	87.979
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	117.790
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	87.042
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	194.747
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	116.246
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	13-05-2025	Sin Clasificación	191.311
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	114.969
	Pagaré Inm El Tranque Spa	Costo amortizado	07-08-2025	Sin Clasificación	266.020
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	107.403
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	113.744
	Pagaré Via Celeste Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	2.305
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	01-04-2026	Sin Clasificación	27.240
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	318.051
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	23.714
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	122.640
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	24-05-2026	Sin Clasificación	331.561
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	99.874
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	236.834
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	230.210
	Pagaré Vitacura SpA	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	91.699
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	255.930
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	93.765
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	157.794
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	146.583
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	30.975
	Pagaré Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	144.774
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	64.019
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	42.488
	Pagaré inm El Peral	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	3.464
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	305.903
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	274.461
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	108.060
	Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	246.142
	Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	105.364
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	320.080	
Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	68.827	
Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-03-2025	Sin Clasificación	298.690	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	15-04-2025	Sin Clasificación	112.623	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	15-04-2025	Sin Clasificación	23.423	
Pagaré Álvaro Casanova Spa	Costo amortizado	31-07-2025	Sin Clasificación	9.773	
Pagaré Capitán Orellana Spa	Costo amortizado	29-08-2025	Sin Clasificación	100.609	

18.620.139

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	391.964	-	-	391.964
	391.964	-	-	391.964

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	80.278	-	-	80.278
	80.278	-	-	80.278



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Banco Security	92	201
Fondo Mutuo Security Plus serie C	391.872	80.077
Total	391.964	80.278

Fondos mutuos valorizados a valor razonable con efecto en el resultado



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

Instrumento	31.12.2025				31.12.2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	17.176.484	-	17.176.484	97,7343%	18.620.139	-	18.620.139	99,5369%
Subtotal	17.176.484	-	17.176.484	97,7343%	18.620.139	-	18.620.139	99,5369%
Inversiones No Registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	17.176.484	-	17.176.484	97,7343%	18.620.139	-	18.620.139	99,5369%

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	18.620.139	17.438.368
Intereses y reajustes	1.207.471	1.387.542
Compras	1.974.447	235.117
Ventas	(3.586.479)	(116.913)
Intereses Percibidos	(1.039.094)	(323.975)
provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	17.176.484	18.620.139



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por Cobrar	-	118
Total	-	118

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

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

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al de 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los otros activos es el siguiente:

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Inv. En Inmobiliaria El Peral Spa	599	599
Inv. En Inmobiliaria Los Cactus Spa	418	418
Inv. En Inmobiliaria Lyon Spa	902	902
Inv. En Inmobiliaria El Tranque Spa	794	794
Inv. En Inmobiliaria Casanova Spa	803	803
Inv. En Inmobiliaria Álvaro Casanova Spa	805	805
Inv. En Inmobiliaria Vitacura Spa	905	905
Inv. En Inmobiliaria Capital Orella Spa	1.000	1.000
Total	6.226	6.226



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene las siguientes remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión Administración	-	66.780
Total	-	66.780

El fondo mantiene excepción comercial con la administradora

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el fondo no mantiene otros pasivos financieros.

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el fondo mantiene el siguiente detalle en otros pasivos.

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión por deterioro crediticio de los pagarés	12.161.704	8.019.996
Total	12.161.704	8.019.996



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2025, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	401.385	401.385	401.385

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	325.807	325.807	325.807
Serie Institucional	200.000	75.578	75.578	75.578
	1.000.000	401.385	401.385	401.385

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	325.807	325.807	325.807	325.807
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	325.807	325.807	325.807	325.807

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	75.578	75.578	75.578	75.578
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	75.578	75.578	75.578	75.578

Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
1.000.000	401.385	401.385	401.385

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	800.000	325.807	325.807	325.807
Serie Institucional	200.000	75.578	75.578	75.578
	1.000.000	401.385	401.385	401.385



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	325.807	325.807	325.807	325.807
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	325.807	325.807	325.807	325.807

Serie Institucional

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	75.578	75.578	75.578	75.578
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	75.578	75.578	75.578	75.578

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre 2024, el Fondo no ha repartido beneficios.

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Las rentabilidades del Fondo durante los últimos dos años han sido las siguientes:

Serie Institucional

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	-25,8307%	-25,8307%	-34,9036%
Real	-28,2787%	-28,2787%	-39,7186%

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	-27,9015%	-27,9015%	-37,3356%
Real	-30,2812%	-30,2812%	-41,9708%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

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 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 24 – INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión, esto es, inversiones en otros fondos de la Administradora o que dos administradoras pertenezcan a un mismo grupo empresarial.

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta excesos de inversión. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 27 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	17.176.484	97,77%	97,73%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	391.872	2,23%	2,23%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	17.568.356	100%	99,96%	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	18.620.139	99,57%	99,54%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	80.077	0,43%	0,43%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	18.700.216	100%	99,97%	-	-	-

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS

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

a) **Remuneración por Administración**

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

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión de administración	0	0
Total	0	0

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija (“Remuneración Fija”) y una remuneración variable (“Remuneración Variable”)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Remuneración Fija:

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	0	0
Total	0	0

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)

Remuneración Fija

Serie Institucional

Hasta un 0,595% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

Serie Ejecutiva

Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las Series Institucional y Ejecutiva 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 Series Institucional y Ejecutiva, la Administradora 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:

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión de administración Variable	-	-
Total	-	-

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable que se determinará y calculará de la siguiente forma:

a) La Remuneración Variable se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado a través de la suscripción y pago de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa anual real para el Aportante de un 12,00%, aplicada por el tiempo que medie entre cada aporte efectivo de capital y la fecha de restitución efectiva de dicho

capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte”. En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos precedentemente, la Administradora no tendrá derecho a la Remuneración Variable.

b) Al término de la Devolución del Aporte, todo monto generado por sobre el capital o monto de los aportes más el reajuste a la tasa anual real del 8,00% calculado entre la fecha en que los aportes se hayan materializado efectivamente y el día efectivo de la devolución de los aportes, se le aplicará una comisión equivalente al 23,80% IVA incluido, de la cantidad distribuida actualizada a una tasa anual real de un 8,00% sobre dicho monto, lo que corresponderá a la Remuneración Variable.

c) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora en una sola cuota, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde la liquidación del Fondo, o a la fecha en que termine el plazo de duración de éste.

La Administradora pondrá a disposición de los partícipes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Remuneración Variable se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se entregará a los partícipes los estados financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Remuneración Variable y de la rentabilidad del Fondo.

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 MS	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

Serie Institucional

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 MS	% sobre patrimonio neto
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la Soc. Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.

NOTA 29 – GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12 LEY N° 20.712).

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2025	AVLA SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIA S.A.	AVLA SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIA S.A.	10.000	10.01.2025	10.01.2026

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2024	Compañía HDI Seguros S.A.	Compañía HDI Seguros S.A.	10.000	10.01.2024	10.01.2025



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Actual
	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Servicios Computacionales	734	355
Asesorías Legales	239	-
Derechos Bolsa	462	443
Gastos Bancarios	1.470	116
Auditoria Externa	332	1.540
Otros Gastos	118	423
Total	3.355	2.877
% Sobre el activo del fondo	0,0191%	0,0154%

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Para el año 2025

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	27.735,9304	27.735,9304	2.096.226	1
2	27.187,3525	27.187,3525	2.054.766	1
3	26.038,9289	26.038,9289	1.967.970	1
4	23.601,8170	23.601,8170	1.783.778	1
5	23.383,3855	23.383,3855	1.767.269	1
6	20.549,7089	20.549,7089	1.553.106	1
7	19.235,8671	19.235,8671	1.453.808	1
8	18.676,1140	18.676,1140	1.411.503	1
9	18.835,9723	18.835,9723	1.423.585	1
10	16.037,1106	16.037,1106	1.212.053	1
11	15.405,2802	15.405,2802	1.164.300	1
12	14.707,9880	14.707,9880	1.111.600	1



NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	25.464,7337	26.059,7900	8.355.885	2
2	25.098,1559	25.646,7300	8.177.155	2
3	23.949.7323	25.098,1600	7.802.990	3
4	21.512,6203	25.098,1600	7.008.962	3
5	21.294,1868	25.098,1600	6.937.795	3
6	18.695,7833	25.098,1600	6.091.217	3
7	17.381,9414	25.098,1600	5.663.158	3
8	16.882,1883	17.381,9400	5.480.787	3
9	16.982,0466	16.822,1900	5.532.870	3
10	14.531,3253	16.980,6800	4.734.408	3
11	13.899,4950	16.980,6800	4.528.553	3
12	13.202,2028	16.980,6800	4.301.370	3

Para el año 2024

Serie Institucional

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	31.492,2878	31.492,2878	2.380.124	1
2	31.075,4555	31.075,4555	2.348.621	1
3	30.771,8089	30.771,8089	2.325.672	1
4	30.303,0070	30.303,0070	2.290.241	1
5	29.929,6847	29.929,6847	2.262.026	1
6	29.600,5348	29.600,5348	2.237.149	1
7	29.209,0654	29.209,0654	2.207.563	1
8	28.977,3283	28.977,3283	2.190.049	1
9	28.490,1040	28.490,1040	2.153.225	1
10	28.480,9120	28.480,9120	2.152.530	1
11	28.369,1149	28.369,1149	2.144.081	1
12	28.149,2847	28.149,2847	2.127.467	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	29.403,0912	29.403,0912	9.579.733	2
2	28.986,2588	29.403,0912	9.443.926	2
3	28.682,6122	29.403,0912	9.344.996	2
4	28.213.8103	29.403,0912	9.192.257	2
5	27.840,4880	28.213,8100	9.070.626	2
6	27.511,3381	27.840,4800	8.963.387	2
7	27.119,8687	27.840,4800	8.835.843	2
8	26.888,1316	27.840,4800	8.760.341	2
9	26.400,9073	16.271,9200	8.601.600	2
10	26.391,7153	26.400,7600	8.598.606	2
11	26.279,9183	26.400,7600	8.562.181	2
12	26.060,0880	26.400,7600	8.490.559	2



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

NOTA 32 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo posee control directo o indirecto en las sociedades

Sociedad	% de participación del fondo	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 EL PERAL SPA	59,90%		12.889	0	12.889	3.862	10.668	14.530	(1.641)		(2.864)	(2.864)
INMOBILIARIA LYON SPA	90,20%		26.953	0	26.953	3.609	0	3.609	23.344	734	(7.409)	(6.675)
INMOBILIARIA LOS CACTUS SPA	41,83%		208.966	0	208.966	36.034	0	36.034	172.932	401.229	(424.674)	(23.445)
INMOBILIARIA EL TRANQUE SPA	79,40%		542.560	5.558.340	6.100.900	24.210	7.769.047	7.793.257	(1.692.357)	1.267.407	(1.574.449)	(307.042)
INMOBILIARIA CASANOVA SPA	80,30%		296.286	66.921	363.207	1.554.394	1.483.718	3.038.112	(2.674.905)	437.411	(971.911)	(534.500)
INMOBILIARIA ALVARO CASANOVA SPA	80,50%		3.917.030	4.229.907	8.146.937	3.584.290	6.568.106	10.152.396	(2.005.459)	2.740.229	(3.787.436)	(1.047.207)
INMOBILIARIA VITACURA SPA	84,30%		5.631.292	376.637	6.007.929	1.982.516	4.987.681	6.970.197	(962.268)	1.386.625	(1.427.096)	(40.471)
INMOBILIARIA CAPITAN ORELLA SPA	100,00%		6.180.090	7.198.174	13.378.264	107.818	14.916.279	15.024.097	(1.645.833)	236.792	(703.559)	(466.767)
Totales			16.816.066	17.429.979	34.246.045	7.296.733	35.735.499	43.032.232	(8.786.187)	6.470.427	(8.899.398)	(2.428.971)



NOTA 32 – CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (CONTINUACIÓN)

b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inmobiliarias relacionadas no presentan gravámenes ni prohibiciones.

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Inmobiliaria Cactus SpA presenta un litigio en curso, las demás inmobiliarias relacionadas no presentan juicios ni contingencias.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inmobiliarias relacionadas no presentan operaciones discontinuadas.

e) Estados financieros anuales auditados de filiales:

Al 31 de diciembre de 2025 las inmobiliarias relacionadas no presentan estados financieros auditados.

NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y 1 de enero y al 31 de diciembre 2024, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES

Con Fecha 09 de junio 2025 el fondo hizo una disminución de capital por 980.304.750,

Con Fecha 28 de octubre 2025 el fondo hizo una disminución de capital por 1.306.218.541



NOTA 35 – HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de los estados financieros, se ha mantenido un escenario internacional de incertidumbre asociado a factores geopolíticos, financieros y macroeconómicos, producto de la guerra en Medio Oriente. Esto ha generado episodios de volatilidad en precios de energía, mercados de renta fija y renta variable, así como cambios en expectativas de inflación y tasas de interés. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administradora no ha identificado hechos específicos que obliguen a ajustar materialmente las cifras presentadas; no obstante, continuará monitoreando la evolución de los mercados y sus eventuales efectos sobre los activos, pasivos, flujos y valorizaciones del Fondo.

Otro punto para el cierre de los estados financieros es que la autoridad ha anunciado una eventual modificación al tratamiento del IVA aplicable a la venta de viviendas nuevas. Este anuncio ha generado una postergación en las decisiones de compra, afectando transitoriamente el ritmo de ventas de los proyectos. No obstante, una eventual eliminación o reducción del IVA no necesariamente implicaría una disminución equivalente en el precio final de las unidades, dado que este impuesto no aplica sobre la totalidad del valor de los inmuebles, excluyendo, entre otros, el valor del terreno.

A juicio de la Administración, entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido otros hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera del Fondo.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL MS	EXTRANJERO MS	TOTAL MS	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	391.872	-	391.872	2,2298
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	17.176.484	-	17.176.484	97,7343
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	6.226	-	6.226	0,0354
TOTALES	17.574.582	-	17.574.582	99,9995



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	17.590	1.454
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	17.590	1.454
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(4.140.239)	(2.960.893)
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	(4.140.239)	(2.960.893)
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	1.207.472	1.387.543
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	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	525.198	647.581
Intereses devengados de títulos de deuda	682.274	739.962
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Gastos del ejercicio	(3.355)	(2.877)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(3.355)	(2.877)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	(2.918.532)	(1.574.773)



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario I

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(4.126.004)	(2.422.894)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	17.590	1.454
Pérdida no realizada de inversiones	(4.140.239)	(2.960.893)
Gasto del ejercicio	(3.355)	(2.877)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	(6.464.600)	(4.541.376)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(6.464.600)	(4.541.376)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(7.503.692)	(4.865.351)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.039.092	323.975
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	(10.590.604)	(7.503.692)