

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO III

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024



## FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO III

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 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 III

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario III (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 FYNESA Desarrollo Inmobiliario III 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 Operaciones
- 1.6 Término Operaciones

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

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

**NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

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

**NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

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

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

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

**NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

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

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

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

**NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION**

**NOTA 15 – OTROS ACTIVOS**

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

**NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

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

**NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS**

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

**NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO**

**NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

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

**NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN**

**NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

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

**NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS**

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

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

**NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

**NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

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

**NOTA 32 - SANCIONES**

**NOTA 33 - HECHOS RELEVANTES**

**NOTA 34 - HECHOS POSTERIORES**

**ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS**



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Notas	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	8	10.405	228.902
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	4.411.606
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>10.405</b>	<b>4.640.508</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	4.694.166	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos	15	192.315	192.315
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>4.886.481</b>	<b>192.315</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.896.886</b>	<b>4.832.823</b>
PASIVOS	Nota	31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	17	11.190	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	18	8.257	3.064
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>19.447</b>	<b>8.875</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		3.990.547	4.144.224
Otras reservas		-	-
Resultado acumulado		679.724	423.456
Resultado del ejercicio		207.168	256.268
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>4.877.439</b>	<b>4.823.948</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.896.886</b>	<b>4.832.823</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS	Nota	01.01.2025	01.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
<b>INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION</b>			
Intereses y reajustes	10	282.560	332.819
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		435	779
Resultado en venta de instrumentos financieros		1.417	2.432
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	14	-	-
Otros		-	-
<b>Total ingresos (pérdidas)netos de la operación</b>		<b>284.412</b>	<b>336.030</b>
<b>GASTOS</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	27	(67.141)	(69.726)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	29	(10.103)	(10.036)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(77.244)</b>	<b>(79.762)</b>
Utilidad(pérdida)de la operación		<b>207.168</b>	<b>256.268</b>
Costos financieros		-	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto</b>		<b>207.168</b>	<b>256.268</b>
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>207.168</b>	<b>256.268</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>			
Cobertura de Flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>207.168</b>	<b>256.268</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2025

Concepto	Aportes	2025								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
<b>Saldo inicio (+ ó -)</b>	<b>4.144.224</b>	-	-	-	-	-	<b>423.456</b>	<b>256.268</b>	-	<b>4.823.948</b>
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ ó -)</b>	<b>4.144.224</b>	-	-	-	-	-	<b>423.456</b>	<b>256.268</b>	-	<b>4.823.948</b>
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(153.677)	-	-	-	-	-	-	-	-	(153.677)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	207.168	-	207.168
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	256.268	(256.268)	-	-
<b>Totales (+ ó -)</b>	<b>3.990.547</b>	-	-	-	-	-	<b>679.724</b>	<b>207.168</b>	-	<b>4.877.439</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Concepto	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
<b>Saldo inicio (+ ó -)</b>	<b>4.144.224</b>	-	-	-	-	-	<b>207.698</b>	<b>256.765</b>	<b>(41.007)</b>	<b>4.567.680</b>
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ ó -)</b>	<b>4.144.224</b>	-	-	-	-	-	<b>207.698</b>	<b>256.765</b>	<b>(41.007)</b>	<b>4.567.680</b>
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:										
▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	256.268	-	256.268
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	215.758	(256.765)	41.007	-
<b>Totales (+ ó -)</b>	<b>4.144.224</b>	-	-	-	-	-	<b>423.456</b>	<b>256.268</b>	-	<b>4.823.948</b>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	1.851	194.458
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	31.312
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(8.875)	(7.124)
Otros gastos de operación pagados	(57.796)	(73.485)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>(64.820)</b>	<b>145.161</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(153.677)	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>(153.677)</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>(218.497)</b>	<b>145.161</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>228.902</b>	<b>83.741</b>
<b>Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>10.405</b>	<b>228.902</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.1 Tipo de Fondo

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

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

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

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

##### 1.2 Objetivo

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

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

**NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)****1.3 Aprobación de Reglamento Interno**

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

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

**1.4 Modificaciones al Reglamento Interno**

Con fecha 31 de diciembre de 2025 no se han realizado modificación al Reglamento Interno.

**1.5 Inicio de Operaciones.**

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

**1.6 Término de Operaciones.**

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

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

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

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

**2.1 Bases de preparación**

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

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

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)**

**2.1 Bases de preparación, continuación**

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

**2.2 Período cubierto**

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

**2.3 Conversión de moneda extranjera**

*a) Moneda funcional y de presentación*

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

*b) Transacciones y saldos*

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

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

Las paridades al cierre del periodo son las siguientes:

Moneda	31.12.2025
Dólares Estadounidenses	907,13
UF	39.727,96

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

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)****2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición, continuación****2.4.1 Activos financieros a costo amortizado, continuación**

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

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

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

**2.4.3 Activos financieros a valor razonable con Cambios en resultados**

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

**2.4.4 Pasivos financieros**

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

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

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

## NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

### **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 cuentas corrientes bancarias y Fondos Mutuos Nacionales rescatables a un día.

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

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

### **2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos**

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

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

### **2.9 Aportes (Capital Pagado)**

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

### **2.10 Dividendos por Pagar**

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

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)****2.10 Dividendos por Pagar, continuación**

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.

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

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

**2.11 Provisiones**

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

**NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES****PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

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

**NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**
**(a) Nuevos pronunciamientos contables**

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

<b>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Períodos anuales que comiencen a partir del</b>
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.

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

<b>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF</b>	<b>Períodos anuales que comiencen a partir del</b>
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

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus estados Financieros.

#### NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

**A)** Acciones emitidas por las Sociedades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

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

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

**Límites de inversión por tipo de instrumento:**

En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, con respecto al activo total del Fondo:

Acciones emitidas por las Sociedades: Hasta un 100%.

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los párrafos 1 y 2. precedentes, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación

similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el presente Reglamento Interno.

**NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)**

Los excesos de inversión que se produzcan por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley N° 20.712. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione

**NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS****6.1 Gestión de Riesgos Financieros**

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

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

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

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

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

**6.2 Riesgo Financiero****a) Riesgo de Mercado:**

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

6.2 Riesgo Financiero, continuación

a) Riesgo de Mercado, continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto MS	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	A valor razonable	24	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	10.381	0,212%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	4.694.166	95,860%
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	Costo	192.315	3,927%
			<b>4.896.886</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2024

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

6.2 Riesgo Financiero, 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 al 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 MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	24
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	10.381
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.694.166
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	\$	192.315
			<b>4.896.886</b>

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administrad	\$	11.190
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	8.257
			<b>19.447</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	2.410
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	226.492
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	4.411.606
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	\$	192.315
			<b>4.832.823</b>

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto MS
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administrad	\$	5.811
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	3.064
			<b>8.875</b>

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

6.2 Riesgo Financiero, continuación

b) Riesgo de tipo de cambio, continuación:

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 al 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 M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	4.694.166
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	0%	192.315
			<b>4.886.481</b>

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	8.257
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administrad	0%	11.190
			<b>19.447</b>

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	4.411.606
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas	0	192.315
			<b>4.603.921</b>

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	3.064
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administrad	0%	5.811
			<b>8.875</b>

**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 además de cobranzas de vencimientos, a través de una optimización de los excedentes de caja diarios, y de la inversión en instrumentos de alta liquidez (fondos mutuos, money market, etc.).

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

Al 31 de diciembre de 2025 y al 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**

<b>Tipo de Activo</b>					
<b>Activos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Caja (activo líquido)</b>	<b>Vencido menor a 30 días</b>	<b>Vencido de 30 días a 1 año</b>	<b>Vencido a más de 1 año</b>
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	24	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	10.381	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	4.694.166
Otros Activos	Acciones de Soc. Anónimas Ab	-	-	-	192.315
	<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>10.381</b>	<b>-</b>	<b>4.886.481</b>

  

<b>Pasivos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Vencido menor a 30 días</b>	<b>Vencido de 30 días a 1 año</b>	<b>Vencido a más de 1 año</b>
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	11.190	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	8.257	-	-
	<b>Total</b>	<b>19.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Al 31 de diciembre de 2024**

<b>Tipo de activo</b>					
<b>Activos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Caja (activo líquido)</b>	<b>Vencido menor a 30 días</b>	<b>Vencido de 30 días a 1 año</b>	<b>Vencido a más de 1 año</b>
Efectivo y efectivo equivalente	Caja	2.410	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	226.492	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	4.411.606	-
Inversiones valorizadas por el método de la	Acciones de Soc. Anónimas	-	-	-	192.315
	<b>Total</b>	<b>2.410</b>	<b>226.492</b>	<b>4.411.606</b>	<b>192.315</b>

  

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

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 respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 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 MS
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	2.062.036
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	1.505.044
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	39.211
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	497.946
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	78.299
Activos a costo amortizado	Inm Const Radial	A costo amortizado	24-08-2028	Sin clasificación	511.630
Total					<b>4.694.166</b>

Al 31 de diciembre de 2024

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

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

**Estimación del valor razonable**

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

6.4 Riesgo de Crédito, continuación

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

<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>				
Activos	Nivel I	Nivel II	Nivel III	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	10.405	-	-	10.405
	<b>10.405</b>	-	-	<b>10.405</b>

  

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

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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





Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

**NOTA 9 – ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (CONTINUACIÓN)**

Movimiento de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Compras	-	-
Ventas	-	-
Otros Movimientos	-	-
Totales	-	-

**NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de diciembre de 2025 y al 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\$
<b><u>Títulos de Deuda</u></b>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	4.694.166	-	4.694.166	95,86%	4.411.606	-	4.411.606	91,28%
<b>Subtotal</b>	<b>4.694.166</b>	<b>-</b>	<b>4.694.166</b>	<b>95,86%</b>	<b>4.411.606</b>	<b>-</b>	<b>4.411.606</b>	<b>91,28%</b>
<b><u>Inversiones No Registradas</u></b>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><u>Otras Inversiones</u></b>								
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>4.694.166</b>	<b>-</b>	<b>4.694.166</b>	<b>95,86%</b>	<b>4.411.606</b>	<b>-</b>	<b>4.411.606</b>	<b>91,28%</b>

Movimiento de activos financieros a costo amortizado	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero	4.411.606	4.301.346
Intereses y reajustes	282.560	332.500
Compras	-	-
Ventas	-	(222.240)
Intereses Percibidos	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Totales	4.694.166	4.411.606



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

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

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

### NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

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

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Inversiones Inm y Constructora Radial	192.315	192.315
<b>Total</b>	<b>192.315</b>	<b>192.315</b>

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

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

### NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el monto presentado corresponde a comisiones por pagar:

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión de administración	11.190	5.811
<b>Total</b>	<b>11.190</b>	<b>5.811</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

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

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Provisión de Auditoría	-	768
Otros	8.257	2.296
<b>Total</b>	<b>8.257</b>	<b>3.064</b>

### NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2025, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

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

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A	31.12.2025			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	104.474	104.474	104.474	104.474
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos de cierre</b>	<b>104.474</b>	<b>104.474</b>	<b>104.474</b>	<b>104.474</b>

Serie B	31.12.2025			
Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	21.462	21.462	21.462	21.462
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos de cierre</b>	<b>21.462</b>	<b>21.462</b>	<b>21.462</b>	<b>21.462</b>

Al 31 de diciembre del 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

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



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie A	31.12.2024			
	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	104.474	104.474	104.474	104.474
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	104.474	104.474	104.474	104.474

Serie B	31.12.2024			
	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	21.462	21.462	21.462	21.462
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	21.462	21.462	21.462	21.462

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

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

### NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta una rentabilidad de:

#### SERIE A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	24 Meses
Nominal	4,2064%	4,2064%	9,9527%
Real	0,7670%	0,7670%	1,8198%

#### SERIE B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	24 Meses
Nominal	4,7160%	4,7160%	11,0749%
Real	1,2597%	1,2597%	2,8589%

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.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre del 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 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el Fondo no presentó excesos de inversión.

### NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

Al 31 de diciembre de 2025

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.694.166	99,78%	95,86%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	10.381	0,22%	0,21%	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>4.704.547</b>	<b>100%</b>	<b>96,07%</b>	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2024

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	4.411.606	95,12%	91,28%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	226.492	4,88%	4,690%	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>4.638.098</b>	<b>100%</b>	<b>95,97%</b>	-	-	-

**NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS**

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

**a) Remuneración por Administración**

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

Detalle	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	67.141	69.726
Comisión de administración Variable	-	-
<b>Total</b>	<b>67.141</b>	<b>69.726</b>

**Remuneración Fija:**

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

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

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

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

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

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

a) **Remuneración por Administración, continuación**

**Remuneración Variable:**

No contempla.

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

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

**Serie A**

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

**Serie B**

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

c) **Transacciones con personas relacionadas**

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



### Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Seguro	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	10-01-2025	10-01-2026
Póliza de Seguro	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	10-01-2024	10-01-2025

#### NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de septiembre del 2024, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Bolsa de Comercio	-	442
Gastos Legales y Notariales	1.421	1.360
Gastos Operacionales	462	1.280
Gastos Banco	25	33
Gastos Auditoria externa	6	1.531
Outsourcing Contabilidad	5.392	5.390
Otros gastos	2.797	-
<b>Total</b>	<b>10.103</b>	<b>10.036</b>
<b>% Sobre el activo del fondo</b>	<b>0,2063%</b>	<b>0,2077%</b>

**NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**
**Año 2025**
**Serie A**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	MS	
1	36.979,76	36.979,76	3.863.424	4
2	37.246,54	37.246,54	3.891.295	4
3	37.505,92	37.505,92	3.918.394	4
4	37.705,71	37.705,71	3.939.266	5
5	37.847,36	37.847,36	3.954.065	5
6	37.950,68	37.950,68	3.964.859	5
7	37.906,99	37.953,26	3.960.295	5
8	38.129,69	37.953,26	3.983.561	5
9	38.254,39	38.129,00	3.996.589	5
10	39.395,26	39.395,26	4.011.307	5
11	38.472,18	38.472,18	4.019.342	5
12	38.578,33	38.578,33	4.030.433	5

**Serie B**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	MS	
1	36.644,18	36.644,18	786.457	1
2	36.807,37	36.807,37	789.960	1
3	37.086,63	37.086,63	795.953	1
4	38.444,28	38.444,28	825.091	1
5	38.604,90	38.604,90	828.537	1
6	38.726,50	38.726,50	831.148	1
7	38.698,15	38.698,15	830.540	1
8	38.941,74	38.941,74	835.768	1
9	39.085,37	39.085,37	838.850	1
10	39.245,59	39.245,59	842.289	1
11	39.340,52	39.340,52	844.326	1
12	39.465,40	39.465,40	847.007	1

**Año 2024**
**Serie A**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	MS	
1	36.175,39	36.175,39	3.779.387	2
2	36.320,21	36.320,21	3.794.518	2
3	36.579,49	36.579,49	3.821.605	2
4	36.768,82	36.768,82	3.841.386	2
5	36.969,46	36.969,46	3.862.347	3
6	37.126,16	37.126,16	3.878.718	3
7	37.166,61	37.166,61	3.882.945	4
8	37.363,13	37.363,13	3.903.476	4
9	37.544,64	37.544,64	3.922.438	4
10	37.716,13	37.716,13	3.940.355	4
11	38.675,49	38.675,49	3.971.392	4
12	38.188,53	38.188,53	3.989.708	4

**Serie B**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
		Cuota	MS	
1	36.644,18	36.644,18	786.457	1
2	36.807,37	36.807,37	789.960	1
3	37.086,63	37.086,63	795.953	1
4	37.295,12	37.295,12	800.428	1
5	37.515,18	37.515,18	805.151	1
6	37.690,76	37.690,76	808.919	1
7	37.748,42	37.748,42	810.157	1
8	37.964,63	37.964,63	814.797	1
9	38.165,70	38.165,70	819.112	1
10	38.356,69	38.356,69	823.211	1
11	38.675,49	38.675,49	830.053	1
12	38.870,56	38.870,56	834.240	1



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

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

a) Al 31 de diciembre 2024.

Sociedad	RUT	Pais	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
Inmobiliaria y Constructora Radial S.A	76.754.562-2	CHILE	DIRECTA	29%		NO	34.839.392	577.332	35.416.725	23.589.145	14.830.138	38.419.283	-3.002.558	6.133.780	(6.230.944)	(97.164)
							<b>34.839.392</b>	<b>577.332</b>	<b>35.416.725</b>	<b>23.589.145</b>	<b>14.830.138</b>	<b>38.419.283</b>	<b>-3.002.558</b>	<b>6.133.780</b>	<b>(6.230.944)</b>	<b>(97.164)</b>

b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Inmobiliaria y Constructora Radial S.A., tiene un terreno hipotecado con el Banco Security.

c) Juicios y Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada no presenta juicios ni contingencias.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada no presenta operaciones discontinuadas.

e) Estados Financieros anuales auditados de filiales:

Al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada no presenta estados financieros anuales auditados de filiales.

### NOTA 32 – SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta sanciones que informar.

### NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES

El día 17 de enero del 2025 el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución de su valor cuota, por un monto total de \$153.676.520.



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### NOTA 34 – 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.

Con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros, 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 del 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 III

ANEXO I: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	10.381	-	10.381	0,2120%
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	4.694.166	-	4.694.166	95,8602%
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	192.315	-	192.315	3,9273%
<b>TOTALES</b>	<b>4.896.862</b>	<b>-</b>	<b>4.896.862</b>	<b>100%</b>



## Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

### ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
<b>Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones</b>	<b>1.852</b>	<b>34.523</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.852	3.211
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	31.312
Intereses percibidos en título de deuda	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Pérdida no realizada de inversiones</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Utilidad no realizada de inversiones</b>	<b>282.560</b>	<b>301.507</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	126.635	165.046
Intereses devengados de títulos de deuda	155.925	136.461
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Gastos del ejercicio</b>	<b>(77.244)</b>	<b>(79.762)</b>
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(67.141)	(69.726)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(10.103)	(10.036)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>207.168</b>	<b>256.268</b>



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario III

ANEXO  
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
<b>Beneficio neto percibido del ejercicio</b>	<b>(75.392)</b>	<b>(45.239)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.852	34.523
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(77.244)	(79.762)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
<b>Dividendos provisorios</b>	-	-
<b>Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores</b>	<b>(76.386)</b>	<b>(31.147)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>(76.386)</b>	<b>(31.147)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(76.386)	(31.147)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada</b>	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
<b>Monto susceptible a distribuir</b>	<b>(151.778)</b>	<b>(76.386)</b>