

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RENTA RESIDENCIAL US I

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024



ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2025 y 2024

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados

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

US\$ - Dólar estadounidense

MUS\$ - Miles de dólares estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US I

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US 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.

Párrafo de énfasis en un asunto

Como se describe en Nota 2 a los estados financieros adjuntos, el Fondo mantiene una inversión en el extranjero que representa su principal activo y en la cual no posee control ni influencia significativa. El valor razonable de esta inversión se mide de acuerdo con la metodología que considera los supuestos y elementos de información señalados en dicha nota. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

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 FYNOSA UPPER Renta Residencial US 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 27 de marzo de 2026

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

CONTENIDO	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	7
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	9
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	10
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO.....	12
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	13
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL	13
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	15
a. Bases de Preparación.....	15
b. Comparación de la Información	15
c. Período Cubierto.....	15
d. Principios Contables.....	15
e. Nuevos pronunciamientos contables	16
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	17
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera	17
b. Transacciones y Saldos	17
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros	17
d. Reconocimiento, Baja y Medición	18
e. Estimación del Valor Razonable	19
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros	19
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones	20
h. Efectivo y Efectivo Equivalente	20
i. Estado de Flujos de Efectivo	20
j. Aportes (Capital Pagado)	20
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos.....	21
l. Dividendos por Pagar	21
m. Tributación	21
n. Garantías.....	21
o. Segmentos	22
p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes.....	22

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

NOTA 4 -	POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	22
NOTA 5 -	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	27
NOTA 6 -	JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	33
NOTA 7 -	EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE.....	33
NOTA 8 -	ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	34
NOTA 9 -	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	35
NOTA 10 -	INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	36
NOTA 11 -	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	37
NOTA 12 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES.....	37
NOTA 13 -	PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	37
NOTA 14 -	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	37
NOTA 15 -	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES.....	37
NOTA 16 -	OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.....	37
NOTA 17 -	INTERESES Y REAJUSTES	38
NOTA 18 -	CUOTAS EMITIDAS	38
NOTA 19 -	REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	39
NOTA 20 -	RENTABILIDAD DEL FONDO.....	39
NOTA 21 -	VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	39
NOTA 22 -	INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN.....	40
NOTA 23 -	EXCESOS DE INVERSIÓN	40
NOTA 24 -	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	40
NOTA 25 -	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	41
NOTA 26 -	PARTES RELACIONADAS	42
NOTA 27 -	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N°20.712)	43
NOTA 28 -	COSTOS DE TRANSACCIÓN	43
NOTA 29 -	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	43
NOTA 30 -	COSTOS FINANCIEROS	43
NOTA 31 -	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	44



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

NOTA 32 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	45
NOTA 33 - SANCIONES.....	45
NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES	45
NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES.....	45
RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	46
ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	47
ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	48

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	Nota	31-12-2025 MUSD	31-12-2024 MUSD
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	6	2
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	51	76
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	12.503	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		12.560	78
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	14.185	24.140
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	-	-
Propiedades de Inversión (+)	11	-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		14.185	24.140
Total Activo (+)		26.745	24.218

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

	Nota	31-12-2025 MUSD	31-12-2024 MUSD
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	13	-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)	14	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	15	-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	26	588	145
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	203	206
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		791	351
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 (+)		25.971	25.311
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(1.444)	6.118
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.427	(7.562)
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		25.954	23.867
Total Patrimonio y Pasivos (+)		26.745	24.218

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2025 31-12-2025 MUSD	01-01-2024 31-12-2024 MUSD
Ingresos/Pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes (+)	17	1.898	1.508
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	5
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		2	10
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	(8.617)
Otros (+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		1.900	(7.094)
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		-	-
Comisión de administración (-)	26	(443)	(441)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	29	(30)	(27)
Total gastos de operación (-)		(473)	(468)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		1.427	(7.562)
Costos financieros (-)		-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		1.427	(7.562)
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.427	(7.562)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		1.427	(7.562)



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2025:

	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	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	
Saldo inicio	25.311	-	-	-	-	-	6.118	(7.562)	-	23.867
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	25.311	-	-	-	-	-	6.118	(7.562)	-	23.867
Aportes	660	-	-	-	-	-	-	-	-	660
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.427	-	1.427
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(7.562)	7.562	-	-
Saldo final	25.971	-	-	-	-	-	(1.444)	1.427	-	25.954



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 30 de diciembre de 2024:

	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	Otros	Total otras reservas				
	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	MUSD	
Saldo inicio	19.647	-	-	-	-	-	5.833	285	-	25.765
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	19.647	-	-	-	-	-	5.833	285	-	25.765
Aportes	5.664	-	-	-	-	-	-	-	-	5.664
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(7.562)	-	(7.562)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	285	(285)	-	-
Saldo final	25.311	-	-	-	-	-	6.118	(7.562)	-	23.867

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

	Nota	01-01-2025 31-12-2025 MUSD	01-01-2024 31-12-2024 MUSD
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(650)	(8.121)
Venta de activos financieros (+)		26	2.812
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(32)	(245)
Otros gastos de operación pagados (-)		-	(117)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		(656)	(5.671)
Flujos 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 (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		660	5.664
Repartos de patrimonio (-)		-	-
Repartos de dividendos (-)		-	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		660	5.664
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		4	(7)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		2	4
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	5
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		6	2

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Fynsa Upper Residencial US I, RUN 10093-5 (el 'Fondo'), está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes.

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 de 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'). La sociedad administradora fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión de Mercado Financiero.

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda, emitidos por una o más entidades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América (en adelante, las "Entidades"), cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios del tipo residencial en los Estados Unidos de América.

El Reglamento Interno del Fondo fue aprobado por Sesión Extraordinaria de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. con fecha 31 de mayo de 2021, cuya Acta fue protocolizada con fecha 11 de septiembre de 2021 en la notaría de Santiago de Luis Tavalori Oliveros.

Con fecha 11 de septiembre de 2021, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión de Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

El Fondo tiene dos series de cuotas, la Serie A e I, bajo el nemotécnico CFI-FYNUAE y CFI-FYNUIE, inscritas en el Registro de Valores de la CMF y en la Bolsa de Comercio.

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Fynsa Upper Residencial US I, RUN 10093-5, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión de Mercado Financiero.

El plazo de duración del Fondo será de cinco años contados desde la fecha en que dé inicio a sus operaciones, esto es, desde la fecha en que sea colocada, suscrita y pagada, la primera de sus cuotas, plazo que podrá ser prorrogado por una sola vez por la Administradora y hasta por dos años, previo aviso a los Aportantes por los medios que franquea el presente Reglamento Interno con treinta días corridos de anticipación a la fecha de expiración del plazo original.

Con fecha 12 de mayo de 2022 se realiza modificación al Reglamento Interno, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. En el capítulo A) "CARACTERÍSTICAS DEL FONDO", número 1. "Características Generales", se reemplaza el literal d) por el siguiente: "d) Tipo de Inversionista: Fondo de Inversión dirigido al público en general."

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

2. En el capítulo B) “POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN”, número 2. “Política de Inversiones”, sección 2.1., numeral (iii), se reemplaza el literal h) por el siguiente:

“h) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos.”

3. En el capítulo B) “POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN”, número 3. “Características y diversificación de las inversiones”, sección 3.1. se reemplaza el numeral (x) por el siguiente:

“(x) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: Hasta un 30%.”

4. En el capítulo F) “SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS”, número 1. “Series”, se reemplaza el Requisito de ingreso de la Serie A correspondiente a aportes o compromisos de aporte vía contratos de promesa por montos iguales o superiores a “US\$50.000” por “US\$10.000”. 2

5. En el capítulo F) “SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS”, número 2. “Remuneración de cargo del Fondo y gastos”, sección 2.1. subsección 2.1. “Remuneración Fija”, se elimina el primer párrafo.

6. En el capítulo G) “APORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS”, número 4. “Contabilidad del Fondo”, se reemplaza el literal c) por el siguiente:

“c) Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación: El valor contable del Fondo y el número total de Cuotas en circulación, separado por series, serán difundidos a través de la página web de la Administradora, www.fynsa.cl, o la que la reemplace, y en las oficinas de su casa matriz y agentes autorizados. El valor contable del Fondo y el número total de cuotas en circulación se informará a través de la página web de la administradora www.fynsa.cl de forma trimestral.”

7. Se incorporan otras modificaciones de forma que no alteran el contenido.

Con fecha 12 de septiembre de 2024 se realiza modificación al Reglamento Interno, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

1. Se modificó la sección F) “Series, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, número 1. “Series”, donde se eliminó la referencia al número de cuotas emitidas tanto respecto de la Serie A como de la Serie I. Adicionalmente se efectuaron otros ajustes menores que no alteran el contenido del Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de Fynsa Upper Residencial US I han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a las normas impartidas por la Comisión de Mercado Financiero.

a. Bases de Preparación

Fynsa Upper Residencial US I, ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante también “IASB”), representando la adopción integral de las referidas normas internacionales.

b. Comparación de la Información

A partir del ejercicio 2021, se presenta la información financiera bajo NIIF, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

c. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros son presentados en los siguientes períodos:

	Período Cubierto
Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-12-2025 y 31-12-2024
Estado de Resultados Integrales por Función	Acumulado al 31-12-2025 y 31-12-2024
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Acumulado al 31-12-2025 y 31-12-2024
Estado de Flujo de Efectivo	Acumulado al 31-12-2025 y 31-12-2024.

d. Principios Contables

Los Estados Financieros de Fynsa Upper Residencial US I correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de acuerdo con las NIIF, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
(CONTINUACIÓN)**

e. Nuevos pronunciamientos contables

- a) 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.

- b) 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera

El rendimiento del fondo es medido e informado a los inversionistas en dólares estadounidenses, que ha sido definida como la moneda funcional del Fondo.

b. Transacciones y Saldos

Las transacciones en otras monedas distintas de dólares estadounidenses son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros expresados en moneda distinta al dólar estadounidense son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del Estado de Situación Financiera de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Pesos chilenos (CLP)	0,0011	0,0010
Unidades de Fomento (UF)	43,80	38,55

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el Estado de Resultados Integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el Estado de Resultado Integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros

Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos Financieros a Costo Amortizado.

1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros, continuación

2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado tienen el objetivo de recibir los flujos de fondos contractuales de dichos instrumentos. Se presentan a su costo amortizado a la fecha de cierre de los estados financieros.

3) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

d. Reconocimiento, Baja y Medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría “Activos o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” son presentadas en el Estado de Resultados Integrales dentro del rubro “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados” en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en Estado de Resultados Integrales dentro de “Ingresos por dividendos” cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

d. Reconocimiento, Baja y Medición, continuación

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, en base al método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “Intereses y reajustes” del Estado de Resultados Integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos.

e. Estimación del Valor Razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del Estado de Situación Financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones

Incluye las siguientes partidas:

1) Cuentas por Cobrar y Pagar a Intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos, o instrumentos ya vencidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha del Estado de Situación Financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2) Anticipos por promesas de compra

Corresponde a promesas de compraventas firmadas por el fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas a costo de adquisición a la fecha de cierre del ejercicio.

h. Efectivo y Efectivo Equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizada para administrar su caja.

i. Estado de Flujos de Efectivo

Para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- a) Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor, tales como: efectivo en caja y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez.
- b) Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios realizados por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- c) Actividades de inversión: corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalente de efectivo.
- d) Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

j. 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago y se registran en el Estado de Resultados Integrales como ingresos por dividendos.

l. Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el menos 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.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la política que tendrá la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios en forma trimestral con cargo a tales resultados, en la medida que cuenta con los recursos disponibles para ello. 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. (ver nota 18).

m. Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

Por sus eventuales inversiones en el exterior, el Fondo podría incurrir en impuestos de retención aplicados por ciertos países sobre ingresos por inversión y ganancias de capital. Tales rentas o ganancias se registran sin rebajar los impuestos de retención en el Estado de Resultados Integrales. Los impuestos de retención se presentan como un ítem separado en el Estado de Resultados Integrales, bajo el nombre “Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior”.

n. Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el Estado de Situación Financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en notas a los Estados de Situación Financiera.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

o. Segmentos

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

El Fondo no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, aquellos con vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiesen obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción del Fondo, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, estos se clasifican como pasivos no corrientes.

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión de Mercado Financiero, con fecha 11 de septiembre de 2021, el cual se puede encontrar en las oficinas de la Administradora ubicadas en Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes o en la página web www.fynsa.cl.

1. Objeto del Fondo

El objeto principal del Fondo será invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda, emitidos por una o más entidades constituidas y domiciliadas en los Estados Unidos de América (en adelante, las “Entidades”), cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero y que a su vez inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios del tipo residencial en los Estados Unidos de América.

El Fondo deberá mantener invertido a lo menos un 70% de sus activos en los instrumentos, títulos y/o contratos señalados en el párrafo anterior, sin perjuicio de dar cumplimiento a los límites particulares establecidos en los párrafos siguientes.

En relación con la inversión del Fondo en las Entidades señaladas en el primer párrafo del numeral 1. anterior, se deja expresa constancia que:

- (i) El Fondo podrá coinvertir con otras sociedades, fondos o entidades que sean administrados, gestionados y/o asesorados por la Administradora, o cualquiera de sus personas relacionadas.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

1. Objeto del Fondo, continuación

- (ii) Podrá invertir en una o más sociedades constituidas conforme a las leyes del Estado de Delaware de los Estados Unidos de Norteamérica, las cuales tendrán el tratamiento tributario de corporations, pero se organizarán como limited liability companies, (en adelante también “US Blocker”).

El Fondo suscribirá un Operational Agreement respecto de cada una de las Entidades en las que invierta, en la que se establecerán sus derechos económicos, y en la que no tendrá derecho a voto, a fin de cumplir con las exigencias tributarias de los Estados Unidos para acogerse a determinados tratamiento o exenciones.

2. Política de Inversiones

2.1. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos en los siguientes instrumentos, títulos y/o contratos:

- (i) Acciones, derechos sociales o participaciones de las Entidades.
- (ii) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las Entidades.
- (iii) Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste invertirá, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos, en los siguientes valores e instrumentos:
 - a. Títulos emitidos 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.
 - b. Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción.
 - c. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por ésta.
 - d. Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción.
 - e. Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, nacionales o extranjeras.
 - f. Bonos, efectos de comercio, contratos u otros títulos o instrumentos representativos de deuda y títulos de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, la “Comisión”).
 - g. Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

2. Política de Inversiones, continuación

h. Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos.

2.2. Salvo que el presente Reglamento Interno establezca lo contrario, los bienes, valores, instrumentos o contratos de emisores nacionales y extranjeros en los que invierta el Fondo, no deberán contar necesariamente con clasificación de riesgo. Conforme lo anterior, el Fondo podrá invertir hasta el 100% de sus activos en bienes, valores, instrumentos o contratos que no cuenten con clasificación de riesgo.

2.3. El Fondo invertirá tanto en el mercado nacional como en mercados extranjeros que cuenten con estándares a lo menos similares a los del mercado local, en relación con la revelación de información, transparencia de las operaciones y sistemas institucionales de regulación, supervisión, vigilancia y sanción sobre los emisores y sus títulos.

2.4. 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.

2.5. Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza ni ha garantizado de forma alguna rentabilidad positiva de sus inversiones.

2.6. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos indicados en el artículo 61 de la Ley y en la Sección II de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el número 3 siguiente.

2.7. El Fondo podrá realizar las operaciones a que se refiere el artículo 23 de la Ley en relación con la letra h) del artículo 22 de la misma Ley, esto es, adquirir o enajenar instrumentos, bienes y contratos a personas relacionadas con la Administradora o a fondos administrados por ella o por sociedades relacionadas a aquella, en la medida que cumplan las condiciones establecidas en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique y/o reemplace en el futuro.

2.8. El Fondo podrá asimismo invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en la medida que se cumpla con lo establecido en el artículo 62 de la Ley.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

2.9. Las monedas mantenidas por el Fondo y la denominación de los instrumentos en que se efectuarán las inversiones estarán denominadas principalmente en dólares de los Estados Unidos de América (en adelante, “Dólares”), sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el presente Reglamento Interno.

3. Características y diversificación de las inversiones

3.1. Límite 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:

- (i) Acciones, derechos sociales o participaciones en las Entidades: Hasta un 100%.
- (ii) Toda clase de títulos de deuda, incluido, pero no limitado a bonos, pagarés y efectos de comercio, emitidos por las Entidades: Hasta un 100%.
- (iii) Títulos emitidos 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: Hasta un 10%.
- (iv) Títulos de crédito, valores o efectos de comercio, emitidos por Estados o bancos centrales extranjeros o que cuenten con garantía de esos Estados o instituciones por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- (v) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por ésta: Hasta un 30%.
- (vi) Títulos de crédito, depósitos a plazo, títulos representativos de captaciones de dinero, letras de crédito o títulos hipotecarios, valores o efectos de comercio, emitidos por entidades bancarias extranjeras o internacionales o que cuenten con garantía de esas entidades por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- (vii) Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, nacionales o extranjeras: Hasta un 30%.
- (viii) Bonos, efectos de comercio, contratos u otros títulos o instrumentos representativos de deuda y títulos de securitización cuya emisión haya sido inscrita en el Registro de Valores de la Comisión: Hasta un 30%.
- (ix) Cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos definidos como Tipo 1, 2 y/o 3 en la Sección II de la Circular N° 1.578 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace: Hasta un 30%.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

3. Características y diversificación de las inversiones, continuación

- (x) Cuotas de fondos mutuos extranjeros, cuyo objeto de inversión sea la de invertir en instrumentos de renta fija o variable, sea que la emisión de dichos instrumentos haya o no sido registrada como valor de oferta pública en Chile o el extranjero y que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos: Hasta un 30%.”

Por otra parte, en la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:

- (i) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por un mismo emisor, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República: Hasta un 100% o el porcentaje inferior para efectos de dar cumplimiento a los límites indicados en el numeral 3.1. precedente.
- (ii) Inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República: Hasta un 10%.

3.2. Finalmente, en la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

3.3. Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

3.4. Los límites indicados en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno no se aplicarán: (i) durante los primeros 6 meses contados desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 60 días siguientes contados desde la fecha del depósito del Reglamento Interno que dé cuenta de cualquier modificación a esta letra B); (iii) durante los 120 días corridos siguientes a colocaciones de nuevas cuotas contados desde la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerda su emisión; (iv) durante los 6 meses siguientes de haberse recibido aportes al Fondo que representen más del 10% de su patrimonio; (v) por un período de 6 meses contado desde la enajenación, liquidación o vencimiento de uno o más instrumentos representativos de 20% del activo del Fondo, contado desde la fecha en que el Fondo perciba los recursos derivados de dicha operación; (vi) en los casos que se requiere contar con reservas de liquidez, como por ejemplo, entre la fecha que se acuerde un dividendo o disminución de capital y la fecha de pago, por el periodo de 120 días contados desde el día del acuerdo o hecho que da lugar al requisito de liquidez; y, (vii) durante el período de 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 Reglamento Interno.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

3. Características y diversificación de las inversiones, continuación

3.5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 3.5. precedente, los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en los numerales 1.2., 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

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

4. Operaciones que realizará el Fondo:

4.1. El Fondo no contempla realizar operaciones de contratos de derivados, venta corta y préstamo de valores u operaciones con retroventa o retrocompra.

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 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 precio
 - 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2 Riesgo Financiero

Riesgo de Mercado:

Este riesgo está asociado 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 está expuesto a pérdidas económicas ocasionadas por movimientos adversos en los factores de mercado, tales como precios, tasa de interés y monedas, afectando el valor de cualquier operación o contrato.

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto MUSD	%Total del Activo
Activo a valor razonable con efecto en resultado	Fondo Mutuo	A valor razonable	51	0,19
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	26.688	99,79
Totales			26.739	99,98

Al 31 de diciembre de 2024:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto MUSD	%Total del Activo
Activos Financieros a Valor Razonable	Banco	A valor razonable	2	0,01
Activos Financieros a Valor Razonable	Fondo Mutuo	A valor razonable	76	0,31
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	24.140	99,68
Totales			-	100

Riesgo Precio

Las inversiones del Fondo se encuentran expuestas al riesgo de precio, que se refiere a una potencial pérdida causada por cambios adversos en los precios de mercado de los activos en los cuales mantiene sus inversiones.

El Fondo mitiga el riesgo de precio mediante la diversificación de los instrumentos en que invierte según emisor y región geográfica. Adicionalmente, este riesgo se mitiga por el tipo de activo en el que invierte principalmente el fondo, esto es, cuotas de fondos mutuos extranjeros y en títulos representativos de índices, ya que dichos instrumentos a su vez también presentan una diversificación de sus inversiones, por lo cual se diluye el potencial impacto en el Fondo de una disminución en el precio de un activo en particular.

Riesgo Tipo de Cambio:

El Fondo invierte principalmente en instrumentos financieros y participa en transacciones que están principalmente expresadas en su moneda funcional, por lo tanto, no genera riesgo de tipo de cambio sustancial. Sin embargo, puede invertir en instrumentos que tengan indirectamente exposición al tipo de cambio.

Riesgo Tasa de Interés:

Se entiende por riesgo de tasa de interés, la contingencia de pérdida por la variación del valor de mercado de los instrumentos financieros, respecto al valor registrado de la inversión, producto del cambio en las condiciones de mercado representado por movimientos adversos o variaciones en las tasas de interés.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.2 Riesgo Financiero, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	26.688
Totales			26.688

Al 31 de diciembre de 2024

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	9,50%	24.140
Totales			24.140

5.3 Riesgo de Liquidez

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.3 Riesgo de Liquidez, continuación

Al cierre de cada periodo, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y Efectivo Equivalente	Banco	6	-	-	-
Activos financieros a valor razonable	Fondos Mutuo	-	51	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	12.503	14.185
Totales		6	51	12.503	14.185

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	203	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	588	-	-
Totales		588	203	-

Al 31 de diciembre 2024

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y Efectivo Equivalente	Banco	2	-	-	-
Activos financieros a valor razonable	Fondos Mutuo	-	76	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	-	24.140
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	-
Totales		2	76	-	24.140

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	206	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	145	-	-
Totales		145	206	-

Cifras expresadas en MUSD.

5.4 Riesgo de Crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse al potencial no pago de las obligaciones por parte de alguno de los emisores de instrumentos que contiene el Fondo.

De acuerdo con la política de inversión, el Fondo invierte en instrumentos de deuda y está expuesto a este riesgo. El riesgo de crédito se encuentra concentrado, ya que el Fondo solo invierte en los instrumentos de deuda de la Sociedad en la cual tiene participación.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.4 Riesgo de Crédito, continuación

Al cierre del 31 de diciembre 2025 y 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 MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	494
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	01-10-2029	S/C	2.676
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	03-12-2029	S/C	2.658
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	06-08-2026	S/C	738
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	10-11-2030	S/C	41
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	1.653
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-08-2028	S/C	1.515
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	13-09-2026	S/C	1.126
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-07-2026	S/C	7.973
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-11-2026	S/C	768
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	19-05-2027	S/C	806
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	20-12-2026	S/C	940
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	21-10-2030	S/C	621
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	24-05-2027	S/C	322
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	26-10-2027	S/C	1.042
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	27-09-2026	S/C	955
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	28-07-2027	S/C	2.360
Totales					26.688

Al 31 de diciembre 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto MUSD
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	458
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	01-10-2029	S/C	2.449
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	03-12-2029	S/C	2.427
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	06-08-2026	S/C	688
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-01-2027	S/C	1.539
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	11-08-2028	S/C	1.397
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	13-09-2026	S/C	1.051
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-07-2026	S/C	7.443
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	15-11-2026	S/C	716
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	19-05-2027	S/C	749
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	20-12-2026	S/C	876
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	24-05-2027	S/C	299
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	26-10-2027	S/C	966
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	27-09-2026	S/C	891
Activos a costo amortizado	Pagaré Fynsaupper	A costo amortizado	28-07-2027	S/C	2.191
Totales					24.140

5.5 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.5 Estimación del valor razonable, 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 2025 y 2024, la Administradora del Fondo la siguiente jerarquía de valor razonable, para los instrumentos financieros a valor razonable:

Al 31 de diciembre de 2025

Activo	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	6			6
Activo a valor razonable	51			51
Totales	57	-	-	57

31 de diciembre de 2024:

Activo	Nivel 1 MUSD	Nivel 2 MUSD	Nivel 3 MUSD	Total MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	2			2
Activo a valor razonable	76			76
Totales	78	-	-	78

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

5.6 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. No hay requerimientos externos de capital.

El importe de este puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminución de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

El objetivo del Fondo es salvaguardar la capacidad de este, con el objetivo de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital y así apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir deuda.

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2025	31-12-2024
			MUSD	MUSD
Banco Security	921462290	Pesos Chilenos	-	2
Banco Security	921462306	Dólares Estadounidenses	6	-
Total			6	2

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2025				31-12-2024			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	51	-	51	0,1907%	76	-	76	0,3138%
Subtotal	51	-	51	0,1907%	76	-	76	0,3138%
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	51	-	51	0,1907%	76	-	76	0,3138%

(b) Efectos en Resultados:

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	MUSD	MUSD
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	2	10
Total ganancia (pérdidas)	2	10

(c) Movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2025 MUSD	31-12-2024 MUSD
Saldo inicio al 01 de enero:	76	157
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	2	10
Compras	-	2.721
Ventas	(26)	(2.812)
Otros movimientos	(1)	-
Totales	51	76

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

(a) Composición de la cartera:

Instrumento	31-12-2025				31-12-2024			
	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos	Nacional MUSD	Extranjero MUSD	Total MUSD	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros títulos de deuda no registrados	-	26.688	26.688	99,7870%	-	24.140	24.140	99,6779%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	26.688	26.688	99,7870%	-	24.140	24.140	99,6779%
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	26.688	26.688	99,7870%	-	24.140	24.140	99,6779%

(b) Movimiento de los activos financieros a costo amortizado:

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	24.140	17.830
Intereses y reajustes	1.898	1.508
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	650	4.802
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	26.688	24.140
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2024:

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes MUSD	Activos no corrientes MUSD	Total, activos MUSD	Pasivos corrientes MUSD	Pasivos no corrientes MUSD	Total pasivos MUSD	Patrimonio MUSD	Total ingresos MUSD	Total Gastos MUSD	Resultado del ejercicio MUSD	Valor de cotización bursátil MUSD
				Capital	Votos											
N/A	Fynsaupper US I LLC	Dólar Estadounidense	Estados Unidos	89,6931%	-	11.256	-	11.256	18.078	-	18.078	(6.822)	(15.263)	(1.575)	(16.838)	

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio MUSD	Participación en resultados MUSD	Participación en Otros resultados integrales MUSD	Resultados no realizados MUSD	Adiciones MUSD	Bajas MUSD	Otros movimientos MUSD	Saldo de Cierre MUSD
N/A	Fynsaupper US I LLC	8.019	-	-	(2.627)	598	-	-	-
Total		8.019	-	-	(2.627)	598	-	-	-

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2024 MUSD
SIN INFORMACIÓN	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El fondo no mantiene Propiedades de Inversión sobre activos a la fecha de los presentes Estados Financieros.

NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

El fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones a la fecha de los presentes Estados Financieros.

NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

El fondo no mantiene Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado a la fecha de los presentes Estados Financieros.

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El fondo no mantiene Otros Pasivos Financieros a la fecha de los presentes Estados Financieros.

NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

El fondo no mantiene Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones a la fecha de los presentes Estados Financieros.

NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-12-2025 MUSD	31-12-2024 MUSD
Contabilidad	1	4
Anticipo Vencimiento	200	200
Otros Gastos	2	2
Total	203	206

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 17 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	MUSD	MUSD
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.898	1.508
Total	1.898	1.508

NOTA 18 - CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 30.112.776 Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 para la serie A, con un valor cuota de US\$0,8619 y US\$0,8324 por cuota respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 la Serie I no ha iniciado operaciones.

(a) Al 31 de diciembre de 2025

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	30.112.776	-	30.112.776	30.112.776
I	-	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	28.818.667	28.818.667	28.818.667
Emisiones del período	-	1.294.109	1.294.109	1.294.109
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	30.112.776	30.112.776	30.112.776

(b) Al 31 de diciembre de 2024

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	75.000.000	-	28.818.667	28.818.667
I	50.000.000	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 18 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	17.712.648	17.712.648	17.712.648
Emisiones del período	-	11.106.019	11.106.019	11.106.019
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	28.818.667	28.818.667	28.818.667

NOTA 19 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo no ha distribuido dividendos durante el año 2025 y 2024.

NOTA 20 - RENTABILIDAD DEL FONDO

A continuación, se indica la rentabilidad obtenida por el fondo (valor cuota) por la Serie Ejecutiva e Institucional en los períodos que se indican:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	4,0691%	4,0691%	-40,7466%
Real (**)	4,0691%	4,0691%	-40,7466%

“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.”

(*) El fondo comenzó sus operaciones el 19-07-2021.

NOTA 21 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 22 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 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 23 - EXCESOS DE INVERSIÓN

No existen excesos de inversión de acuerdo con los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el reglamento interno del fondo respectivo.

NOTA 24 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen gravámenes ni prohibiciones sobre los activos del fondo.



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 25 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

La Sociedad Administradora custodia físicamente en sus oficinas los contratos originales que forman parte del 100% de la inversión del fondo, cumpliendo con lo que exige Título III letra A, en la Norma de Carácter General N°235 de 2009.

Al 31 de diciembre de 2025:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	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
	MUSD			MUSD		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	26.688	100,0000%	99,7869%
Fynsa Corredores de Bolsa	51	100,00000%	0,1907%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	51	100,0000%	0,1907%	26.688	100,0000%	99,7869%

Al 31 de diciembre de 2024:

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	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
	MUSD			MUSD		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	-	-	-	24.140	100,0000%	99,6779%
Fynsa Corredores de Bolsa	76	100,0000%	0,3138%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	76	100,0000%	0,3138%	24.140	100,0000%	99,6779%

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 26 - 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 fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A. (la ‘administradora’), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La Sociedad Administradora recibe a cambio, por concepto de remuneración por la administración del Fondo, una Comisión Fija de Administración anual de hasta un 1,785% para la Serie A, hasta un 0,1% para la Serie I, calculado sobre el valor del Patrimonio del Fondo La comisión antes indicada incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que corresponda cargar en conformidad a la Ley.

i. Gasto de Remuneración por Administración

Tipo de Gasto	01-01-2025 31-12-2025 MUSD	01-01-2024 31-12-2024 MUSD
Comisión de Administración Fija	443	441
Comisión de Administración Variable	-	-
TOTAL	443	441

ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2025 MUSD	31-12-2024 MUSD
Remuneración por pagar a Fynsa Administradora General de Fondos S.A	588	145

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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; no mantienen cuotas del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 27 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12°A LEY N°20.712)

El detalle de la garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Artículo 12 de la Ley N°20.712, se presenta en el cuadro a continuación:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)	
Póliza de Seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10/01/2025	10/01/2026

NOTA 28 - COSTOS DE TRANSACCIÓN

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, los Costos de Transacción en el Fondo ascienden a MUS\$0.

NOTA 29 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del fondo, acumulado en el período actual y del período anterior, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en su respectivo Reglamento Interno.

Tipo de Gasto	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
Otros gastos	4	21
Procesamiento de Datos	19	-
Asesorías Legales	7	6
Total	30	27
% sobre el activo del fondo	0,1122%	0,1115%

NOTA 30 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, los Costos Financieros en el Fondo ascienden a MUS\$0.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

NOTA 31 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

A continuación, se presenta información estadística del fondo, al último día de cada mes del período que se informa, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Serie A

31-12-2025				
Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	0,8324	0,8324	23.989	14
Febrero	0,8362	0,8362	24.097	14
Marzo	0,8404	0,8404	24.219	15
Abril	0,8444	0,8444	24.335	15
Mayo	0,8486	0,8486	24.456	15
Junio	0,8527	0,8527	24.573	15
Julio	0,8569	0,8569	24.694	15
Agosto	0,8610	0,8610	24.814	15
Septiembre	0,8651	0,8651	24.930	15
Octubre	0,8549	0,8549	25.660	15
Noviembre	0,8578	0,8578	25.830	15
Diciembre	0,8619	0,8619	25.954	15

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota USD	Valor mercado cuota USD	Patrimonio MUSD	Nº aportantes
Enero	1,4592	1,4592	25.846	9
Febrero	1,4634	1,4634	25.921	9
Marzo	1,4679	1,4679	26.001	9
Abril	1,4723	1,4723	26.078	9
Mayo	1,4768	1,4768	26.158	9
Junio	1,2629	1,2629	22.370	12
Julio	1,1740	1,1740	20.795	13
Agosto	1,1790	1,1790	20.883	13
Septiembre	1,1838	1,1838	20.967	13
Octubre	0,9277	0,9277	26.736	14
Noviembre	0,8240	0,8240	23.746	14
Diciembre	0,8282	0,8282	23.867	14

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

El fondo informa sobre la situación financiera de coligada en nota número 10 de este informe.

NOTA 33 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2025 y 2024, el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, se materializó la suscripción y pago de las últimas cuotas correspondientes al proceso de colocación iniciado durante el año 2024.

Dichos aportes fueron enterados conforme a los compromisos de suscripción previamente adquiridos por los aportantes y se encuentran debidamente reconocidos en el patrimonio del Fondo al cierre del ejercicio.

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre de los estados financieros, la Administradora recibió información actualizada por parte del gestor extranjero respecto de una situación asociada a una inversión subyacente del Fondo, la que podría incidir en la valorización de determinadas inversiones mantenidas indirectamente por el Fondo.

En atención a dichos antecedentes, la Administradora revisó la valorización de dichos instrumentos y evaluó los efectos contables que correspondía reconocer sobre determinados instrumentos de su cartera, conforme a las políticas de valorización aplicables y a la normativa contable vigente, incluyendo criterios de deterioro esperados bajo IFRS 9.

Como consecuencia de lo anterior, se reconocieron efectos en la valorización de ciertas inversiones del Fondo y, en consecuencia, en la determinación del valor cuota del Fondo en el año 2026. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administradora mantiene seguimiento sobre la evolución de estos antecedentes y sus eventuales implicancias para la cartera del Fondo.

Adicionalmente, 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.

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 UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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 MUSD	EXTRANJERO MUSD	TOTAL MUSD	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	51	-	51	0,1907%
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	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	26.688	26.688	99,7870%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	51	26.688	26.739	99,9777%



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	MUS\$	MUS\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(8.617)
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 o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(8.617)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.900	1.518
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2	10
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	1.898	1.508
Valorización de bienes raíces	-	-
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	(349)	(468)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(443)	(441)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(30)	(27)
Otros gastos	-	-
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	5
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.427	(7.562)

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa UPPER RESIDENCIAL US I

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	MUS\$	MUS\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(473)	(9.085)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(8.617)
Gastos del ejercicio (menos)	(473)	(468)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(10.752)	(1.667)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(10.752)	(1.667)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(10.752)	(1.667)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(11.225)	(10.752)