



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA III

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024



FONDO DE INVERSION FYNSA DEUDA INMOBILIARIA III

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificado
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de Fomento
USD - Dólares Estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria III

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria III (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período comprendido entre el 9 de enero y el 31 de diciembre de 2025, 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 período comprendido entre el 9 de enero y el 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

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

Otros asuntos

En nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2026, expresamos una opinión con salvedad sobre los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 debido a que no habíamos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la inversión que mantiene el Fondo en la sociedad Inmobiliaria DI Tres SpA. Específicamente, respecto de la documentación que respaldaba pagarés por cobrar por un valor de M\$766.893, así como el contrato de adquisición de la propiedad de inversión por un valor de M\$1.589.118, el acta de constitución de la sociedad y contratos correspondientes a ingresos percibidos por adelantado por un valor de M\$211.425. Como se indica en Nota 35b), dicha limitación ya se encuentra resuelta. En consecuencia, nuestra actual opinión sobre los estados financieros del año 2025, como aquí se presentan, es distinta de la expresada en nuestro informe anterior.

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.

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 16 de abril de 2026

ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

- Gestión de riesgos financieros
- Riesgo financiero
- Riesgo de mercado
- Riesgo de tipo de cambio
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Crédito

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS

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

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

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

NOTA 33 - SANCIONES

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2025
		MS
Activo Corriente		
Efectivo y efectivo equivalente	8	1.347.774
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-
Activos financieros a costo amortizado	10	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Otros activos		-
Total Activo Corriente		1.347.774
Activo No Corriente		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-
Activos financieros a costo amortizado	10	5.012.613
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	13	3.248.552
Propiedades de Inversión		-
Otros activos		-
Total Activo No Corriente		8.261.165
TOTAL ACTIVO		9.608.939
PASIVOS	Nota	31.12.2025
		MS
Pasivo Corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-
Préstamos		-
Otros pasivos financieros	18	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	-
Remuneraciones sociedad administradora	17	9.974
Otros documentos y cuentas por pagar	18	1.470
Ingresos anticipados		-
Otros pasivos	19	-
Total Pasivo Corriente		11.444
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		9.208.442
Otras reservas		34.635
Resultado acumulado		-
Resultado del ejercicio		354.418
Dividendos provisorios		-
Total Patrimonio Neto		9.597.495
TOTAL PASIVO		9.608.939

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	09.01.2025
		31.12.2025
		M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes		212.389
Ingresos por dividendos		-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		8.811
Resultado en venta de instrumentos financieros		-
Resultado por venta de inmuebles		-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		219.956
Otros		-
Total ingresos (pérdidas) netos de la operación		441.156
GASTOS		
Depreciaciones		-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-
Comisión de administración	28	(72.497)
Honorarios por custodia y administración		-
Gastos de transacción		-
Otros gastos de operación	30	(14.241)
Total gastos de operación		(86.738)
Gastos por financiamiento		-
Otros gastos financieros		-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-
Utilidad(pérdida) de la operación		354.418
Costos financieros		-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		354.418
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-
Resultado del periodo		354.418
Otros Resultados Integrales		
Cobertura de Flujo de caja		-
Ajustes por conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-
Total otros resultados integrales		-
Total Resultado Integral		354.418



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del periodo	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (+)	10.489.009	-	-	-	-	-	-	-	10.489.009
Repartos de patrimonio (-)	(1.280.566)	-	-	-	-	-	-	-	(1.280.566)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	354.418	-	354.418
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	34.634	34.634	-	-	-	34.634
Totales (+ o -)	9.208.442	-	-	34.635	34.635	-	354.418	-	9.597.495

Al 31 de diciembre de 2025



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	09.01.2025
	31.12.2025
	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-
Venta de inmuebles	-
Compra de activos financieros	(7.828.821)
Venta de activos financieros	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	8.811
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-
Dividendos recibidos	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-
Otros gastos de operación pagados	(75.294)
Otros ingresos de operación percibidos	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	(7.895.304)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-
Venta de inmuebles	-
Compra de activos financieros	-
Venta de activos financieros	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-
Dividendos recibidos	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-
Otros gastos de operación pagados	-
Otros ingresos de operación percibidos	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Obtención de préstamos	-
Pago de préstamos	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-
Pagos de otros pasivos financieros	-
Aportes	10.489.009
Reparto de patrimonio	(1.280.566)
Reparto de dividendos	-
Otros	34.635
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	9.243.078
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	1.347.774
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	-
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	1.347.774



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III (en adelante el “Fondo”), Run 10663-1, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 09 de enero de 2025, las cuotas de la Serie A del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDE3A. Las cuotas de la Serie B del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDE3B, las cuotas de la Serie C del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDE3C.

1.2 Objetivo

El objeto principal del Fondo es invertir sus recursos, directa o indirectamente, en acciones, pagarés u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, todos los cuales no serán valores de oferta pública, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, dentro de cuyo giro se encuentre la inversión en toda clase de activos, estructuras o financiamientos inmobiliarios o que cuenten con garantías inmobiliarias, incluyendo pero no limitado, a la celebración de contratos de promesas de compraventa de unidades vendibles de uno o más proyectos inmobiliarios garantizados en todo o parte con pólizas de seguro o boleta bancaria de garantía, entrega en arrendamiento de todo tipo de bienes raíces, con o sin opción de compra o la celebración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa o leasing o también en leaseback en adelante, las “Sociedades”

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

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El Reglamento Interno del Fondo fue aprobado por Sesión Extraordinaria de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. con fecha 08 de agosto de 2024.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Al 31 de diciembre 2025 el fondo no presenta modificación en su reglamento interno original

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 09 de enero de 2025.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 36 meses, a contar de la fecha desde el inicio de operaciones del fondo.

En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por el plazo que ésta libremente determine, por la mayoría absoluta de las cuotas suscritas y pagadas, prórroga que podrá acordarse cuantas veces estime conveniente la Asamblea. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos 1 día corrido de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración o de cualquiera de sus prórrogas

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de diciembre 2025 y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025.

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

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

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre de cada año son las siguientes:

Moneda	31.12.2025
Dólares Estadounidenses	907,13
UF	39.727,96

2.4 Activos y pasivos financieros, clasificación y medición

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

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

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

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

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

2.4.4 Pasivos financieros

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (CONTINUACIÓN)

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

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

2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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

2.10 Dividendos por Pagar

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

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

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

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

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

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

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

2.11 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

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

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

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

NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES

El Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación con la clasificación y medición de instrumentos financieros.

NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

- 1) Acciones emitidas por las Sociedades;
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por las Sociedades;
- 3) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo;
- 4) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, distintos de los señalados en el número 3) precedente;
- 5) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;
- 6) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; y,
- 7) Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile.

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

1.3. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ésta, sujeto al cumplimiento de los requisitos

dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace.

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

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

NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

- 1.6. Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.
- 1.7. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.
- 1.8. El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.
- 1.9. Las inversiones del Fondo podrán estar denominadas en cualquiera clase de monedas, sin limitación alguna.
- 1.10. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se sujetará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate

Límites de inversión por tipo de instrumento.

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

- 1 Acciones emitidas por las Sociedades: Hasta un 100%.
- 2 Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por las Sociedades: Hasta un 100%.
- 3 Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo: Hasta un 100%.
- 4 Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, distintos de los señalados en el número 3) precedente: Hasta un 30%.
- 5 Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- 6 Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.

NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

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

Con todo, el Fondo deberá invertir al menos el 51% de sus activos en los valores e instrumentos señalados en los números 1), 2) y 3) de la sección 2.1. del número DOS del Reglamento Interno considerados en su conjunto.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Inversión directa en instrumentos o bienes emitidos por un mismo emisor: Hasta un 100%.

Inversión en instrumentos o bienes emitidos por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionada: Hasta un 100%.

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento

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

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y que las condiciones de dicha inversión sean a costos de mercado. Para efectos de lo indicado precedentemente, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

NOTA 5 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

Los límites de inversión de los activos del Fondo a que se refiere el presente Reglamento Interno no tendrán aplicación durante: (i) los primeros 12 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha de depósito de una modificación al presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión; (iii) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y en caso de disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago; (iv) Durante los últimos 12 meses de vigencia del Fondo; y (v) Durante la liquidación del Fondo.

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

Los excesos de inversión que se produzcan por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados

de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

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

6.2 Riesgo Financiero

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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Banco	A valor razonable	106	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	1.347.668	14,025%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	5.012.613	52,166%
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI III	A valor patrimonial	3.248.552	33,808%
			9.608.939	100%

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

Riesgo de tipo de cambio:

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

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tipo de	Monto en
Efectivo y efectivo equivalente	Banco	\$	106
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	1.347.668
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	5.012.613
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI III	\$	3.248.552
			9.608.939

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	9.974
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	1.470
			11.444

Riesgo de tasa de interés:

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

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,24%	536.488
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,30%	3.682.540
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,45%	92.946
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,48%	700.639
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI III	0%	3.248.552
			8.261.165

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	1.470
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	0%	9.974
			11.444

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones, planificando las necesidades de caja en escenarios normales o bien, en escenarios extremos, estableciendo los planes de acción ante estos tipos de eventos. La administración de este riesgo se realiza a través de una optimización de los excedentes de caja diarios, y de la inversión en instrumentos de alta liquidez (fondos mutuos, Money Market, etc.).

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Banco	106	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	1.347.668	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	5.012.613
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI III	-	-	-	3.248.552
	Total	106	1.347.668	-	8.261.165

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	9.974	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	1.470	-	-
	Total	11.444	-	-

Riesgo de Crédito

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Además, las principales inversiones del fondo corresponden a la inmobiliaria deudora. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los directorios de estas compañías.

De acuerdo con la NIIF 9, la Administradora evalúa el deterioro de los activos financieros bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas, considerando el perfil de riesgo de las operaciones, las características de la cartera y las condiciones económicas vigentes.

La estimación del deterioro se realiza utilizando metodologías consistentes con la naturaleza de los activos, con el objetivo de reflejar adecuadamente el riesgo de crédito al cierre del ejercicio.

Los activos del Fondo corresponden principalmente a financiamiento de deuda inmobiliaria estructurado a través de vehículos especiales (SPV), cuyas inversiones subyacentes cuentan con garantías reales, bajos niveles de loan-to-value (LTV), participación en tramos preferentes y mecanismos de mitigación de riesgo como seguros y cobro anticipado de intereses.

En base a lo anterior, y considerando el comportamiento de pago observado y la ausencia de incrementos significativos en el riesgo de crédito, la Administradora ha concluido que:

Las pérdidas crediticias esperadas son inmatrimales, por lo que no se ha reconocido provisión por deterioro al cierre del ejercicio.

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

El Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	536.488
	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	1.629.056
	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	307.029
	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	92.947
	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	700.639
	Pagaré Inmobiliaria DI III	A costo amortizado	09-01-2028	Sin clasificación	1.746.454
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI III	A valor patrimonial	Indefinida	Sin clasificación	3.248.552
	Total				8.261.165

Estimación del valor razonable

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

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

Cuando se utilizan técnicas de valoración, 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.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	1.347.774	-	-	1.347.774
	1.347.774	-	-	1.347.774

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2025
	M\$
Banco Security	106
Fondo Mutuo	1.347.668
Total	1.347.774

Fondos mutuos valorizados a valor razonable con efecto en el resultado



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Instrumento	31.12.2025			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Títulos de Renta Variable</u>	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<u>Títulos de Deuda</u>	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<u>Inversiones no Registradas</u>	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	-	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31.12.2025
	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en valor razonable	-
Compras	-
Ventas	-
Otros movimientos	-
Totales	-

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

Instrumento	31.12.2025			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%
<u>Títulos de Deuda</u>	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	5.012.613	-	5.012.613	52,166%
Subtotal	5.012.613	-	5.012.613	52,166%
<u>Inversiones No Registradas</u>	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Total	5.012.613	-	5.012.613	52,166%

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO (CONTINUACIÓN)

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2025
	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	-
Intereses y reajustes	212.389
Compras	4.800.224
Ventas	-
Intereses Percibidos	-
Provisión por deterioro	-
Otros Movimientos	-
Saldo Final	5.012.613

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene documentos por cobrar por operaciones

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

2025

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Reserva Valor Mercado	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria DI TRES 100%	3.248.552	-	-	219.956
Total	3.248.552	-	-	219.956

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

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

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene otros activos que informar:



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

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

Detalle	31.12.2025
	M\$
Comisión Administración	9.974
Total	9.974

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo mantiene los siguientes otros documentos y cuentas por pagar

Detalle	31.12.2025
	M\$
Provisión de Auditoria	1.470
Total	1.470

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene otros pasivos que informar.

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

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

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
8.566.656	8.566.656	8.566.656	8.566.656

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie A	7.577.436	7.577.436	7.577.436	7.577.436
Serie B	2.070.852	2.070.852	2.070.852	2.070.852
Serie C	-	-	-	-
	9.648.288	9.648.288	9.648.288	9.648.288

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	1.676.300	1.676.300	1.676.300	1.676.300
Colocaciones del período	5.787.868	5.787.868	5.787.868	5.787.868
Transferencias	113.268	113.268	113.268	113.268
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	7.577.436	7.577.436	7.577.436	7.577.436

Serie B

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	850.000	850.000	850.000	850.000
Colocaciones del período	1.220.852	393.189	393.189	393.189
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	2.070.852	2.070.852	2.070.852	2.070.852

Serie C

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	-	-
Colocaciones del período	912.982	912.982	912.982	912.982
Transferencias	(912.982)	(912.982)	(912.982)	(912.982)
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	-	-	-	-

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2025 el fondo no ha repartido beneficios a los aportantes.

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	3,1364%	-	-
Real	-0,2098%	-	-

Serie B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	3,1464%	-	-
Real	0,7088%	-	-

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

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

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

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M\$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	5.012.613	78,81%	52,17%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	1.347.668	21,19%	14,03%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	6.360.281	100,00%	66,19%	-	-	-

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por Administración

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

Detalle	31.12.2025
	M\$
Comisión de administración	72.497
Total	72.497

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

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

Remuneración Fija:

Detalle	31.12.2025
	M\$
Comisión de administración Fija	72.497
Total	72.497

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie A	Hasta un 1,31% anual, IVA Incluido
Serie B	Hasta un 1,01% anual, IVA Incluido
Serie C	Hasta un 0,71% anual, IVA Incluido

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

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

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

Remuneración Variable:

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

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie A	Hasta un 17,85% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre UF+5% anual compuesto
Serie B	Hasta un 17,85 (IVA incluido) de la rentabilidad sobre UF+5% anual compuesto
Serie C	Hasta un 17,85% (IVA incluido) de la rentabilidad sobre UF+5% anual compuesto

La Administradora tendrá derecho a percibir la Remuneración Variable atribuida a cada serie, que se cobrará sobre aquella cantidad de las Distribuciones de Fondos realizadas, según este término se define más adelante, que exceda del 100% de los Aportes, según este término se define más adelante, más una rentabilidad de UF+5% anual compuesto. La Remuneración Variable ascenderá a hasta un 17,85% de la cantidad antes referida, porcentaje que incluye el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”).

Para estos efectos, se entenderá (i) por "Aportes" los aportes efectivamente materializados al Fondo por los aportantes, sin deducir las disminuciones de capital que se efectúen durante la vigencia del Fondo; y (ii) por "Distribución de Fondos" toda distribución de fondos que los aportantes tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendos o de disminución de capital o al momento de la liquidación del Fondo.

Una vez que las Distribuciones de Fondos realizadas sumen un monto equivalente al 100% de los Aportes más una rentabilidad de UF+ 5% anual compuesto, se devengará a favor de la Administradora, a título de Remuneración Variable, una cantidad que resulte equivalente a hasta un 17,85% (IVA incluido) de la totalidad de las siguientes Distribuciones de Fondos que se realicen. El pago de dichas cantidades será exigible y podrá llevarse a cabo conjuntamente con la respectiva Distribución de Fondos. Así, por ejemplo, en la medida que las Distribuciones de Fondos realizadas hayan excedido el 100% de los Aportes más una rentabilidad de UF+5% anual compuesto, al momento de pagar una disminución de capital, la Administradora estará facultada para cobrar el porcentaje que corresponda de Remuneración Variable al mismo tiempo que se proceda al pago de la disminución de capital correspondiente.

En consideración a lo anterior, la Administradora al calcular el valor cuota del Fondo, en la medida que las Distribuciones de Fondos realizadas sean iguales al 100% de los Aportes más una rentabilidad de un UF + 5% anual compuesto, se provisionará en los estados financieros del Fondo una suma equivalente a hasta un 17,85% de los beneficios netos percibidos en el ejercicio, calculados éstos antes de la referida provisión, porcentaje que incluye el IVA. Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora se encuentra facultada para efectuar la provisión indicada precedentemente al calcular el valor cuota del Fondo, total o parcialmente, en la medida que a su juicio estime que las distribuciones a ser efectuadas a los aportantes permitirán que éstas sean iguales al 100% de los Aportes más una rentabilidad de UF+ 5% anual compuesto.

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

La Remuneración Variable se determinará para cada serie del Fondo debiendo considerarse los Aportes y Distribuciones de Fondos separada para cada una de ellas. En caso que se acuerde sustituir a FYNSA Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de administradora del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida en su rol de liquidador para el proceso de liquidación del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir, por concepto de Remuneración Variable, el monto que resulte del cálculo de la presente Remuneración Variable, a la fecha del acuerdo respectivo, simulándose, para tales efectos, un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente a la valorización de los activos a la fecha del acuerdo respectivo, conforme el procedimiento que se describe a continuación.

Para efectos de calcular el valor del patrimonio contable del Fondo a fin de determinar la simulación de reparto único se tomará el Valor Mínimo de los Activos. Se entenderá por “Valor Mínimo de los Activos” el valor mínimo expresado en pesos de entre dos valorizaciones realizadas sobre los activos del Fondo realizadas por dos consultores independientes de reconocido prestigio. Estos consultores serán elegidos por la Administradora y ratificados por el Comité de Vigilancia. Las valorizaciones deberán calcular al cierre del respectivo año calendario el valor de los activos del Fondo, estimando los flujos futuros de los respectivos activos y efectuarse sobre el supuesto que el plazo de duración del Fondo es de 6 meses a contar de la fecha del informe. Los honorarios de estos valorizadores serán de cargo del Fondo.

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

Serie Ejecutiva

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

Serie Institucional

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

c) Transacciones con personas relacionadas

A continuación, se detallan las transacciones que el Fondo ha efectuado con Inmobiliaria DI DOS.

RUT	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto	Efecto en resultado
77.985.361-6	Inmobiliaria DI TRES.	Accionista 100%	Accionista	-	219.956



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2025	Seguros Generales Suramericana S.A	Banco de Chile	10.000	08.01.2025	10.01.2026

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual
	31.12.2025
	M\$
Outsourcing Contabilidad	5.392
Auditoría Externa	1.470
Otros Gastos	7.379
Total	14.241
% Sobre el activo del fondo	0,1482%

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:

Para el año 2025

Serie A

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	993,2900	993,2900	1.665.045	1
2	1.006,0000	1.006,000	1.686.359	1
3	1.013,0200	1.013,0200	2.714.118	2
4	1.022,6500	1.022,6500	3.899.887	6
5	1.022,4700	1.022,4700	4.211.766	6
6	1.028,6800	1.028,6800	4.237.337	7
7	965,1100	965,1100	4.406.540	7
8	974,9400	974,9400	5.147.771	7
9	976,3200	976,3200	6.258.655	8
10	982,0000	982,0000	6.295.096	8
11	988,3700	988,3700	7.377.342	11
12	995,4800	995,4800	7.543.149	12

Serie B

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
3	993,2900	993,2900	1.665.045	1
4	1.017,0600	1.013,6900	1.264.401	2
5	1.017,1400	1.013,6900	1.264.493	2
6	1.023,5700	1.013,6900	1.272.489	2
7	960,5700	960,5700	1.194.169	2
8	970,5900	970,5900	1.206.627	2
9	972,2000	972,2000	1.208.633	2
10	978,1100	978,1100	1.215.974	2
11	984,7000	984,7000	1.224.166	2
12	992,0300	992,0300	2.054.343	3

Serie C

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
9	1.001,9100	1.001,9100	914.728	1
10	1.008,2500	1.008,2500	920.515	1
11	1.015,3000	1.015,3000	926.948	1



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

a) Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
Inmobiliaria DI Tres.	77.985.361-6	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	1.257.666	7.272.279	8.529.945	16.190	5.265.202	5.281.392	3.248.553	633.526	(413.570)	219.956
						Total	1.257.666	7.272.279	8.529.945	16.190	5.265.202	5.281.392	3.248.553	633.526	(413.570)	219.956



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

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

b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada no presenta gravámenes ni prohibiciones.

c) Juicios y contingencias:

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

d) Operaciones discontinuadas:

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

e) Estados financieros anuales auditados de filiales:

Al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada presenta estados financieros auditados.

NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES

El 31 de diciembre de 2025, el fondo tiene los siguientes hechos relevantes que informar.

09 de enero de 2025 primer aporte de capital por \$1.676.300.000

10 de marzo de 2025 se realizó aporte de capital por \$1.871.983.632

22 de abril de 2025 se realizó aporte de capital por \$604.188.806

23 de abril de 2025 se realizó aporte de capital por \$495.195.706

24 de abril de 2025 se realizó aporte de capital por \$4.954.694

29 de abril de 2025 se realizó aporte de capital por \$448.571.648

06 de mayo de 2025 se realizó aporte de capital por \$4.999.460

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES (CONTINUACIÓN)

- 07 de mayo de 2025 se realizó aporte de capital por \$18.299.112
- 14 de mayo de 2025 se realizó aporte de capital por \$288.997.897
- 14 de mayo de 2025 se realizó aporte de capital por \$1.789.000
- 14 de julio de 2025 se realizó una disminución de capital por \$353.615.489
- 15 de julio de 2025 se realizó aporte de capital por \$429.999.344
- 18 de agosto de 2025 se realizó aporte de capital por \$374.491.633
- 22 de agosto de 2025 se realizó aporte de capital por \$314.863.277
- 24 de septiembre de 2025 se realizó aporte de capital por \$704.296.656
- 25 de septiembre de 2025 se realizó aporte de capital por \$1.012.426.855
- 26 de septiembre de 2025 se realizó aporte de capital por \$298.319.940
- 27 de octubre de 2025 se realizó aporte de capital por \$1.034.716.706

NOTA 35 – HECHOS POSTERIORES

- a) 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.
- b) Con posterioridad a la emisión de los estados financieros del Fondo al 31 de marzo de 2026, la Administración obtuvo y puso a disposición la información de respaldo sobre la inversión que mantiene el Fondo en Inmobiliaria DI Tres SpA. Específicamente, pagarés por cobrar por un valor de M\$766.893, así como el contrato de adquisición de la propiedad de inversión por un valor de M\$1.589.118, el acta de constitución de la sociedad y contratos correspondientes a ingresos percibidos por adelantado por un valor de M\$211.425, la cual no se encontraba disponible a la fecha de emisión de dichos estados financieros y cuya ausencia originó una limitación en el alcance del trabajo de auditoría. En consecuencia, dicha limitación dio lugar a una modificación en la opinión del auditor sobre los estados financieros emitidos, la cual en el presente documento ha sido resuelta.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

ANEXO: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

RESUMEN DE CARTERA DE INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.347.668	-	1.347.668	14,0251
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	5.012.613	-	5.012.613	52,1661
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	3.248.553	-	3.248.553	33,8076
TOTALES	9.608.834	-	9.608.834	99,9988



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2025
	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	8.811
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	8.811
Enajenación de certificados de depósito de valores	-
Dividendos percibidos	-
Enajenación de títulos de deuda	-
Intereses percibidos en título de deuda	-
Arriendo de bienes raíces	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Pérdida no realizada de inversiones	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-
Valorización de títulos de deuda	-
Valorización de bienes raíces	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-
Otras inversiones y operaciones	-
Utilidad no realizada de inversiones	432.345
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-
Dividendos devengados	-
Valorización de títulos de deuda	60.204
Intereses devengados de títulos de deuda	152.185
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	219.956
Gastos del ejercicio	(86.738)
Costos financieros	-
Comisión de la sociedad administradora	(72.497)
Remuneración del comité de vigilancia	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(14.241)
Otros gastos	-
Diferencias de cambio	-
Resultado neto del ejercicio	354.418



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria III

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2025
	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(77.927)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	8.811
Pérdida no realizada de inversiones	-
Gasto del ejercicio	(86.738)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-
Dividendos provisorios	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Dividendos definitivos declarados	-
Pérdida devengada acumulada	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-
Monto susceptible a distribuir	(77.927)