



## FONDO DE INVERSION FYNSA RENTA INMOBILIARIA I

Estados Financieros al 31 de marzo de 2026 y 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

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

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

**NOTAS EXPLICATIVAS**

**NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL**

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

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

- 2.1 Bases de preparación
- 2.2 Período cubierto
- 2.3 Conversión de moneda extranjera
  - a) Moneda funcional y de presentación
  - b) Transacciones y saldos
- 2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición
  - 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 Inversiones valorizadas por el método de participación
- 2.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos
- 2.10 Aportes (Capital Pagado)
- 2.11 Dividendos por pagar
- 2.12. Provisiones

**NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES**

**NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES**

**NOTA 5 – POLITICAS DE INVERSION DEL FONDO**

**NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS**

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

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

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

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

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

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

**NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION**

**NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION**

**NOTA 14 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES**

**NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

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

**NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS**

**NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

**NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO**

**NOTA 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA**

**NOTA 21 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION**

**NOTA 22 – EXCESOS DE INVERSION**

**NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES**

**NOTA 24 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)**

**NOTA 25 – 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 26- GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)**

**NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION**

**NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA**

**NOTA 29 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

**NOTA 30 - SANCIONES**

**NOTA 31 - HECHOS RELEVANTES**

**NOTA 32 - HECHOS POSTERIORES**

**ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO**

ACTIVOS	Nota	31.03.2026	31.12.2025
		M\$	M\$
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y efectivo equivalente	8	147.547	2.987
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	12.011.087	12.071.552
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>12.158.634</b>	<b>12.074.539</b>
<b>Activo No Corriente</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12	4.653.520	4.376.035
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>4.653.520</b>	<b>4.376.035</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>16.812.154</b>	<b>16.450.574</b>
PASIVOS	Nota	31.03.2026	31.12.2025
		M\$	M\$
<b>Pasivo Corriente</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	14	1.767	2.997
Remuneraciones sociedad administradora	15	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		4.714.250	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>4.716.017</b>	<b>2.997</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	16	1.504.989	1.660.728
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>1.504.989</b>	<b>1.660.728</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		5.635.227	5.635.227
Otras reservas		3.267.683	3.267.683
Resultado acumulado		5.883.939	4.715.126
Resultado del periodo		(4.195.701)	1.168.813
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>10.591.148</b>	<b>14.786.849</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>16.812.154</b>	<b>16.450.574</b>

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2026	01.01.2025
		31.03.2026	31.03.2025
		M\$	M\$
<b>INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>			
Intereses y reajustes		137.703	236.078
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		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		174	10
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	12	433.225	161.357
Otros		(4.714.250)	-
<b>Total ingresos (pérdidas)netos de la operación</b>		<b>(4.143.148)</b>	<b>397.445</b>
<b>GASTOS</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-
Comisión de administración	25	(50.117)	(51.338)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	27	(2.436)	(2.975)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(52.553)</b>	<b>(54.313)</b>
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
<b>Total resultados por operaciones de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Utilidad(pérdida)de la operación		<b>(4.195.701)</b>	<b>343.132</b>
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		<b>(4.195.701)</b>	<b>343.132</b>
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
<b>Resultado del periodo</b>		<b>(4.195.701)</b>	<b>343.132</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>			
Cobertura de Flujo de caja		-	-
Ajustes por conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>(4.195.701)</b>	<b>343.132</b>

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
**Al 31 de marzo de 2026**

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 -)	5.635.227	-	2.823.902	443.781	3.267.683	4.715.126	1.168.813	-	14.786.849
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ o -)</b>	<b>5.635.227</b>	<b>-</b>	<b>2.823.902</b>	<b>443.781</b>	<b>3.267.683</b>	<b>4.715.126</b>	<b>1.168.813</b>	<b>-</b>	<b>14.786.849</b>
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	(4.195.701)	-	(4.195.701)
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	1.168.813	(1.168.813)	-	-
<b>Totales</b>	<b>5.635.227</b>	<b>-</b>	<b>2.823.902</b>	<b>443.781</b>	<b>3.267.683</b>	<b>5.883.939</b>	<b>(4.195.701)</b>	<b>-</b>	<b>10.591.148</b>

**Al 31 de marzo de 2025**

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 -)	5.635.227	-	2.823.902	443.781	3.267.683	3.555.203	1.159.923	-	13.618.036
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal (+ o -)</b>	<b>5.635.227</b>	<b>-</b>	<b>2.823.902</b>	<b>443.781</b>	<b>3.267.683</b>	<b>3.555.203</b>	<b>1.159.923</b>	<b>-</b>	<b>13.618.036</b>
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	343.132	-	343.132
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	-	-	1.159.923	(1.159.923)	-	-
<b>Totales</b>	<b>5.635.227</b>	<b>-</b>	<b>2.823.902</b>	<b>443.781</b>	<b>3.267.683</b>	<b>4.715.126</b>	<b>343.132</b>	<b>-</b>	<b>13.961.168</b>

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

CONCEPTO	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	MS	MS
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	145.169	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	53.174	55.503
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(2.997)	(2.564)
Otros gastos de operación pagados	(50.786)	(52.923)
Otros ingresos de operación percibidos		
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b>144.560</b>	<b>16</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	-	-
Reparto de dividendos	-	-
Otros	-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>144.560</b>	<b>16</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>2.987</b>	<b>1.281</b>
<b>Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes</b>	<b>147.547</b>	<b>1.297</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****NOTA 1 – INFORMACION GENERAL****1.1 Tipo de Fondo**

Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I (en adelante el “Fondo”), Run 9283-5, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 05 de febrero de 2016, las cuotas del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNSAR1.

**1.2 Objetivo**

El objeto del Fondo es el de invertir sus recursos en activos destinados al negocio inmobiliario ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario y de la compraventa de oficinas o inmuebles comerciales. Para estos efectos, invertirá sus recursos principalmente en acciones de sociedades que participen o desarrollen de alguna forma dichos negocios o proyectos inmobiliarios. Asimismo, podrá invertir en bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de entidades emisoras nacionales que se dediquen principalmente a negocios inmobiliarios.

**1.3 Aprobación de Reglamento Interno**

El reglamento interno del Fondo de Inversión Fynsa Renta Inmobiliaria I fue protocolizado con fecha 6 de enero de 2016 en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha

Con fecha 19 de enero de 2016, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

#### 1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

El 24 de junio de 2021 se incorporan las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

- a. Se reemplazó el número DOS del Capítulo IX “Otra Información Relevante” por el siguiente:

“DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO:

El plazo de término del Fondo será el día 30 de marzo de 2025. Posteriormente, el plazo vigente fue prorrogado hasta el 30 de junio de 2030.

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

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

- b. Se reemplazó el numeral 1.8. “Mercado secundario” del número UNO “Aporte y Rescate de Cuotas” del Capítulo VII acerca de “Aporte, Rescate, Valorización de Cuotas y Contabilidad”; por el siguiente: “**Mercado secundario:** Las cuotas del Fondo se registrarán en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores”.

- c. Se reemplazó el numeral 4.3. “Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación” del número CUATRO “Contabilidad del Fondo” del Capítulo VII acerca de “Aporte, Rescate, Valorización de Cuotas y Contabilidad”; por el siguiente: “**Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación:** El valor contable y el número total de cuotas en circulación se encontrarán disponibles para los inversionistas y el público en general en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl))”.

El 01 de junio de 2017 se informa a la Superintendencia de Valores y Seguros las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. En el capítulo II, “Objeto y Política de Inversión de los Recursos del Fondo”, en el número TRES, “Características y Diversificación de las Inversiones” numeral 3.1, se reemplaza el instrumento “Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma de proyectos de renta inmobiliaria” por “(i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia”, manteniendo los límites mínimos y máximos de inversión.

Asimismo, y conforme al cambio anterior, se elimina la referencia al instrumento “Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero”.

2. En el capítulo VIII, “Gobiernos Corporativos”, en el número UNO, “De las Asambleas de Aportantes” numeral 1.4. “Citación”, se disminuye el plazo de 30 a 20 días.

El 27 de mayo de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Disminución de los límites establecidos en la Política de Liquidez establecida en el Capítulo III del Reglamento Interno del Fondo de un 1% a 0,01%
2. Modificar el número SEIS del Capítulo IX, del Reglamento Interno del Fondo, por lo siguiente:

“BENEFICIO TRIBUTARIO.

Las Cuotas del Fondo serán inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores o en otra bolsa nacional, de tal manera que puedan ser transadas en el mercado secundario formal. Lo anterior, con el objeto de permitir que los Aportantes puedan acogerse a lo dispuesto en el primer caso establecido en el número 2) del artículo 107 de la Ley de Impuesto a la Renta, en la medida que se cumplan los requisitos necesarios para que el Fondo cuente con presencia bursátil.

De todas formas, y para efectos de acogerse a dicho Beneficio Tributario, la Administradora deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos o distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual estos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho período y siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.”

3. Se modificó el número TRES del Capítulo X del Reglamento Interno del Fondo, de manera que el Fondo pueda realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo o bien disminuir el valor de las cuotas del Fondo por hasta el cien por ciento de su valor.

El 20 de noviembre de 2019 se informa a la Comisión para el Mercado Financiero las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

1. Modificar el numero DOS acerca del *Plazo de duración del Fondo* del Capítulo IX “*Otra Información relevante*” a fin de que el plazo de duración del Fondo sea de 5 años, a contar de la fecha de depósito del presente Reglamento Interno en el Registro Público de depósito que mantiene la Comisión.

2. Modificar toda mención a la Superintendencia de Valores y Seguros, por Comisión para el Mercado Financiero; y Superintendencia por Comisión.

### **1.5 Inicio de Operaciones.**

El Fondo originalmente inició sus operaciones el 15 de enero de 2016 bajo la razón social de Fondo de Inversión Privado Fynsa R3 y el 13 de mayo de 2013 bajo la razón social de Fondo de Inversiones Privado Fynsa R4, fondos que posteriormente fueron fusionados.

### **1.6 Término de Operaciones.**

El plazo de duración del Fondo será hasta el día 30 de junio 2030.

El plazo de vigencia podrá prorrogarse por períodos adicionales según lo acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora y con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto. En caso de prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se informará esta situación como hecho esencial a la Superintendencia y a las bolsas de valores, tan pronto se acuerde la prórroga.

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

La aprobación para la emisión de los presentes Estados Financieros fue en sesión de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A celebrada con fecha 29 de mayo de 2026.

## **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 periodo presentado, a menos que se indique lo contrario.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fondo, han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en Oficio Circular N°592 y 657 complementarios, basados en Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales difieren de las NIIF por lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Oficio Circular N°592 y 657, respecto de las inversiones en sociedades en las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no le es exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por NIIF 10. En este sentido, la valorización de la inversión en dichas sociedades se efectúa por el método de la participación.

## 2.2 Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, y los Estado de resultados integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de marzo de 2026 y 2025.

## 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 pesos chilenos 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	31.03.2026	31.12.2025
Dólares Estadounidenses	927,46	907,13
UF	39.841,72	39.727,96

## 2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar del 1 de enero de 2018, el Fondo 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.

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

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

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

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

#### **2.4.4 Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen Fondos mutuos nacionales rescatables a un día.

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

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

**2.8 Inversiones valorizadas por el Método de Participación.**

El Fondo posee una inversión en la Inmobiliaria R3 SPA. La valorización de esta se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del fondo.

Además, el Fondo posee una inversión en Inmobiliaria Fundadores SPA. La valorización se registra a su Valor Patrimonial Proporcional, reflejando el resultado de la inmobiliaria en el resultado del Fondo. Como el Patrimonio de la inmobiliaria Fundadores es negativo, se refleja este menor valor como una cuenta por pagar de pasivos no corrientes.

**2.9 Ingresos financieros e ingresos por dividendos**

Los ingresos financieros se reconocen sobre 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.

**2.10 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.

**2.11 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 Superintendencia de Valores y Seguros, 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.

**2.12 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**
**1. 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.

#### NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

Al 31 de marzo de 2026, el Fondo no presenta cambios contables.

#### NOTA 5. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

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

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

- (i) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y
- (ii) (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia

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

- (i) Títulos emitidos o garantizados por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
- (ii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.
- (iii) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.
- (iv) Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal invertir o participar en el negocio de rentas inmobiliarias a través del desarrollo y/o adquisición de proyectos habitacionales y/o comerciales para su posterior venta o arriendo a terceros.

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

La valoración de las inversiones del Fondo, serán realizadas por los peritos o valorizadores independientes, designados por Asamblea Ordinaria de Aportantes, quienes deberán dar cumplimiento a las normas de la Ley, el Reglamento de la Ley, las normas que dicte la Superintendencia, así como también, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según, cuál de estas últimas corresponde aplicar, conforme a la legislación vigente.

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

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

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

#### CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

- 1 El Fondo deberá cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero, a, que participen o desarrollen de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria y (ii) bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión para el Mercado Financiero siempre y cuando la sociedad emisora participe o desarrolle de alguna forma proyectos de renta inmobiliaria; siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Mínimo 80 % Máximo 100 %

Cuotas de Fondos Mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de deuda de corto plazo, de mediano y/o largo plazo.

Mínimo 0 % Máximo 20 %

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

Mínimo 0 % Máximo 20 %

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

Mínimo 0 % Máximo 20 %

Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras

Mínimo 0 % Máximo 20 %

- 2 Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

Límite máximo de inversión por emisor:

Mínimo 0 % Máximo 100 %

Límite máximo de inversión por grupo empresarial y sus personas relacionadas:

Mínimo 0 % Máximo 100 %

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

Excesos de Inversión:

Los excesos que se produzcan respecto de los límites establecidos o en el presente Reglamento Interno, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, se deberá regularizar los excesos de inversión dentro del plazo de 5 meses contados desde la fecha en que se produzca el exceso. Una vez producido un exceso de inversión, el Fondo no podrá realizar nuevas inversiones en dichos instrumentos.

## **NOTA 6 – ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **6.1 Gestión de Riesgos Financieros**

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

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

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

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

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

### **6.2 Riesgo Financiero**

#### **a) Riesgo de Mercado:**

Este riesgo está asociado las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El Fondo mantiene una inversión en Inmobiliarias R3 Spa e Inmobiliaria Fundadores Spa, cuya capacidad de generación de flujos operacionales positivos impacta directamente en la valorización de mercado de dicha inversión.

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

**Al 31 de marzo de 2026**

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M\$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	72	0,000%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	147.475	0,877%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	12.011.087	71,443%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	4.653.520	27,679%
			<b>16.812.154</b>	<b>100%</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto M\$	% del total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	2.186	0,013%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	801	0,005%
Activos a costo amortizado	Pagarés	A costo amortizado	12.071.552	73,381%
Otros activos	Inversión en Inmobiliarias	Valor patrimonial proporcional	4.376.035	26,601%
			<b>16.450.574</b>	<b>100%</b>

**b) Riesgo de tipo de cambio**

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de los activos y pasivos por moneda es la siguiente:

**Al 31 de marzo de 2026**

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$\$	72
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$\$	147.475
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	12.011.087
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	\$\$	4.653.520
			<b>16.812.154</b>

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	\$\$	1.767
Otros pasivos corrientes	Cuentas por pagar	\$\$	4.714.250
Otros pasivos no corrientes	Otros	\$\$	1.504.989
			<b>6.221.006</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

<b>Activos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de moneda</b>	<b>Monto M\$</b>
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$\$	2.186
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$\$	801
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	12.071.552
Inversiones valorizadas al método de participación	Inversiones en inmobiliarias	\$\$	4.376.035
			<b>16.450.574</b>
<b>Pasivos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tipo de moneda</b>	<b>Monto M\$</b>
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	\$\$	2.997
Otros pasivos no corrientes	Otros	\$\$	1.660.728
			<b>1.663.725</b>

**c) Riesgo de tasa de interés**

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

**Al 31 de marzo de 2026**

<b>Activos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Monto M\$</b>
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	12.011.087
			<b>12.011.087</b>
<b>Pasivos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Monto M\$</b>
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	1.767
Otros pasivos corrientes	Cuentas por pagar	0%	4.714.250
Otros pasivos	Otros	0%	1.504.989
			<b>6.221.006</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

<b>Activos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Monto M\$</b>
Activos a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	12.071.552
			<b>12.071.552</b>
<b>Pasivos</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tasa de interes</b>	<b>Monto M\$</b>
Cuentas por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	0%	2.997
Otros pasivos	Otros	0%	1.660.728
			<b>1.663.725</b>

**6.3 Riesgo de Liquidez**

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

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.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

**Al 31 de marzo de 2026**

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	72	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	147.475	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	12.011.087	-
	<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>147.475</b>	<b>12.011.087</b>	<b>-</b>

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	1.767	-	-
Otros pasivos corrientes	Otros	-	-	4.714.250
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	1.504.989
	<b>Total</b>	<b>1.767</b>	<b>-</b>	<b>6.219.239</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

Activos	Descripción	Caja (activo líquido)	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	2.186	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	801	-	-
Activos a costo amortizado	Pagarés	-	-	12.071.552	-
	<b>Total</b>	<b>2.186</b>	<b>801</b>	<b>12.071.552</b>	<b>-</b>

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Cuentas por pagar	2.997	-	-
Otros pasivos no corrientes	Otros	-	-	1.660.728
	<b>Total</b>	<b>2.997</b>	<b>-</b>	<b>1.660.728</b>

#### 6.4 Riesgo de Crédito:

El Fondo está expuesto al riesgo crediticio, que es el riesgo asociado a la posibilidad que una entidad sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Al respecto, al momento de colocar los fondos se ha estudiado a profundidad la inversión, como así también la contraparte deudora. Al respecto, la principal inversión del fondo está en Inmobiliaria R3 SPA e Inmobiliaria Fundadores SPA., siendo las únicas entidades deudoras. Lo anterior, implica una práctica de gestión directa y permanente, a través de comités y participación en los Directorios de estas compañías.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

**Al 31 de marzo de 2026**

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	10.363.058
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	146.220
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	85.221
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	56.633
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	67.805
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	122.697
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	61.112
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	111.645
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	83.568
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	171.925
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	82.937
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	82.678
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	82.353
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	109.370
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	81.755
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	7.268
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	294.842
					<b>12.011.087</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	10.296.657
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria R3 SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	144.610
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	84.382
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	56.074
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	67.135
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	121.481
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	60.505
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	110.532
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	82.733
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	170.203
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	82.104
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	81.846
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	81.522
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	108.263
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	80.926
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	7.187
Activos a costo amortizado	Inmobiliaria Fundadores SPA	A costo amortizado	31-12-2025	S/C	435.392
					<b>12.071.552</b>

**Estimación del valor razonable**

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

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

Cuando se utilizan técnicas de valorización, se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable, tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable, en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de donde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable. NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable basada en tres niveles: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3, en donde se concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos y pasivos idénticos, y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, en Fondo presenta lo siguiente:

**Al 31 de marzo de 2026**

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1 MS</b>	<b>Nivel 2 MS</b>	<b>Nivel 3 MS</b>	<b>Total MS</b>
Efectivo y efectivo equivalente	147.547	-	-	147.547
				<b>147.547</b>

**Al 31 de diciembre de 2025**

<b>Activos</b>	<b>Nivel 1 MS</b>	<b>Nivel 2 MS</b>	<b>Nivel 3 MS</b>	<b>Total MS</b>
Efectivo y efectivo equivalente	2.987	-	-	2.987
				<b>2.987</b>

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

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

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



Movimiento de activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	31.03.2026	31.12.2025
	MUS\$	MUS\$
Saldo inicio al 01 de enero	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
Compras	-	-
Ventas	-	-
Totales	-	-

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene activos financieros a costo amortizado de acuerdo a lo siguiente:

**a) Composición de la cartera**

Instrumento	31.03.2026				31.12.2025			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
<b>Títulos de Deuda</b>								
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados								
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	12.011.087	-	12.011.087	71,443%	12.071.552	-	12.071.552	73,381%
<b>Subtotal</b>	12.011.087	-	12.011.087	71,443%	12.071.552	-	12.071.552	73,381%
<b>Inversiones No Registradas</b>								
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras Inversiones</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	12.011.087	-	12.011.087	71,443%	12.071.552	-	12.071.552	73,381%

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	12.071.552	11.508.057
Intereses y reajustes	137.703	791.088
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(145.169)	-
Intereses Percibidos	(52.999)	(227.593)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>12.011.087</b>	<b>12.071.552</b>

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar

**NOTA 12 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION**

Al 31 de marzo de 2026, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo a lo siguiente: OK

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	4.648.520	-	277.485
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	1.504.989	156.337
<b>Total</b>	<b>4.653.520</b>	<b>1.504.989</b>	<b>433.822</b>

Al 31 de diciembre de 2025

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria R 3 SPA 100 %	4.371.035	-	649.541
Inmobiliaria Fundadores SPA 100 %	5.000	1.660.728	(45.495)
<b>Total</b>	<b>4.376.035</b>	<b>1.660.728</b>	<b>604.046</b>

En el ejercicio 2026 y 2025 no se percibieron dividendos.

**NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

**NOTA 14 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el fondo mantiene cuentas por pagar por operaciones de acuerdo a lo siguiente:

Detalle	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Cuentas por pagar	1.767	1.527
Provisiones varias	-	1.470
<b>Total</b>	<b>1.767</b>	<b>2.997</b>

**NOTA 15 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el fondo no mantiene deudas de remuneración sociedad administradora.

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

Se clasifica en este rubro el menor Valor Patrimonial Proporcional de la inversión Inmobiliaria Fundadores SPA., el monto asciende a M\$ 1.504.989 para el 31 de marzo de 2026 y de M\$ 1.660.728 para el 31 de diciembre de 2025.

**NOTA 17 – CUOTAS EMITIDAS**

Al 31 de marzo de 2026, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo son las siguientes:

<b>Total Cuotas Emitidas</b>	<b>Cuotas Comprometidas</b>	<b>Cuotas Suscritas</b>	<b>Cuotas Pagadas</b>
267.891	-	267.891	267.891

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

<b>Movimiento</b>	<b>Cuotas Comprometidas</b>	<b>Cuotas suscritas</b>	<b>Cuotas Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo de Inicio	267.891	-	-	267.891
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	267.891	-	-	267.891

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

<b>Total Cuotas Emitidas</b>	<b>Cuotas Comprometidas</b>	<b>Cuotas Suscritas</b>	<b>Cuotas Pagadas</b>
267.891	-	267.891	267.891

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

<b>Movimiento</b>	<b>Cuotas Comprometidas</b>	<b>Cuotas suscritas</b>	<b>Cuotas Pagadas</b>	<b>Total</b>
Saldo de Inicio	267.891	-	-	267.891
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	267.891	-	-	267.891

**NOTA 18 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no repartió dividendos.

**NOTA 19 – RENTABILIDAD DEL FONDO**

Al 31 de marzo de 2026, la rentabilidad del Fondo ha sido la siguiente:

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	-28,3745	-24,1385	-17,7175
Real	-28,5791	-25,9428	-23,3932

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	8,5828	8,5828	17,9352
Real	4,9989	4,9989	9,2118

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 20 – VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta valor económico de la cuota.

**NOTA 21 – INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

**NOTA 22 – EXCESOS DE INVERSION**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no registró excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o reglamento interno del Fondo.

**NOTA 23 – GRAVAMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

**NOTA 24 – CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)**

Al 31 de marzo de 2026, el Fondo presenta la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	147.475	100,00%	0,877%	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	12.011.087	100,00%	71,443%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>12.158.562</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,32%</b>	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Finanzas y Negocios Corredores de Bolsa	801	100,00%	0,005%	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	12.071.552	100,00%	73,381%	-	-	-
Otras Entidades	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA</b>	<b>12.072.353</b>	<b>100,00%</b>	<b>73,386%</b>	-	-	-

**NOTA 25 – 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**

La Administradora percibirá por la administración del Fondo una remuneración mensual fija (“Remuneración Fija”) de M\$ 50.117 y una remuneración variable (“Remuneración Variable”) de M\$0.-

Detalle	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	50.117	51.338
Comisión de administración Variable	-	-
<b>Total</b>	<b>50.117</b>	<b>51.338</b>

**Remuneración Fija:**

La Remuneración Fija corresponderá hasta un doceavo de un 1,5% IVA Incluido, calculada sobre el total del patrimonio del Fondo calculado mensualmente.

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 por Administración a que se refiere el presente numeral se actualizará según la variación que experimente dicha tasa.

La Remuneración Fija se calculará sobre el patrimonio del Fondo, devengándose mensualmente y deduciéndose mensualmente del Fondo, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. Para efectos de calcular la Remuneración Fija, la Administradora determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo mensual.

La Administradora determinará libremente la Remuneración Fija que aplicará, respetando en todo caso siempre el porcentaje máximo permitido cobrar. No obstante, lo anterior, la Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

**Remuneración Variable:**

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

Se tomará el valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre del año (expresado en Unidades de Fomento a ese día) haciéndose en todo caso las siguientes adiciones y deducciones: (i) se agregarán las disminuciones de capital efectuadas durante el referido año y el total de dividendos repartidos con cargo al ejercicio correspondiente a dicho año calendario (ambos expresados en Unidades de Fomento a la fecha efectiva de la disminución o pago de dividendos)

y; (ii) se deducirán los nuevos aportes realizados al Fondo durante dicho año calendario (expresados en Unidades de Fomento a las fechas de aporte efectivo). El valor así obtenido se denominará “Valor Final”.

A continuación, se tomará el valor del patrimonio del Fondo al primer día hábil del año respecto del cual se calcula la Remuneración Variable (expresado en Unidades de Fomento a ese día), obteniéndose el “Valor Inicial”.

En seguida, se restará al Valor Final el Valor Inicial, obteniéndose la “Utilidad Obtenida” por el Fondo.

Luego se dividirá la Utilidad Obtenida por el Valor Inicial y el cociente se multiplicará por cien, obteniéndose de esa forma la “Rentabilidad Obtenida” por el Fondo.

Finalmente, y en la medida que el cociente de la Rentabilidad Obtenida exceda de UF + 8% anual, calculado sobre el Valor Inicial del patrimonio, sobre dicho exceso, denominado “Exceso de Rentabilidad” la Administradora tendrá derecho a percibir, esta Remuneración Variable, cuyo monto ascenderá a un 23,8% (IVA Incluido) sobre dicho Exceso de Rentabilidad. Conforme lo anterior, el Exceso de Rentabilidad se obtendrá de restar al Valor Final del patrimonio del Fondo el Valor Inicial del mismo, este último debidamente reajustado a UF + 8% anual. Dicho resultado se multiplicará por 23,8% y, por tanto, el monto que así se logre será pagado a la Administradora, por concepto de Remuneración Variable.

La Remuneración Variable será pagada a la Administradora anualmente, deduciéndose del Fondo dentro de los quince primeros días hábiles del mes de enero del año siguiente al año de cálculo de dicha remuneración, en la forma y condiciones establecidas en el Reglamento Interno.

Esta Remuneración Variable, se mantendrá vigente por todo el plazo de duración del Fondo, incluyendo cualquiera de sus prórrogas y hasta su liquidación.

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

<b>Tenedor</b>	<b>% sobre patrimonio neto</b>	<b>Cuotas al inicio del ejercicio</b>	<b>Cuotas adquiridas en el año</b>	<b>Cuotas rescatadas en el año</b>	<b>Cuotas al cierre del ejercicio</b>	<b>Monto al cierre el ejercicio M\$</b>	<b>% sobre patrimonio neto</b>
Sociedad administradora	0,000134 %	36	-	-	36	1.416	0,000134 %
Personas y empresas relacionadas	-	-	-	-	-	-	-
Accionistas de la sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

**c) Transacciones con personas relacionadas**

A continuación, se detallan las transacciones que el Fondo ha efectuado con otro Fondo de la misma Sociedad Administradora, con personas relacionadas a ésta, o con otros partícipes del Fondo.

Al 31 de marzo de 2026

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado M\$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(55.117)	(55.117)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	93.351	93.351
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos – Pagares	13.185	13.185

Al 31 de diciembre de 2025

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto M\$	Efecto en resultado M\$
76.071.197-7	Fynsa Administradora General de Fondos S.A.	Sociedad Administradora	Comisiones de administración mensuales	(212.390)	(212.390)
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos	381.140	381.140
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SPA	Accionista 100 %	Intereses Bonos –Pagares	59.871	59.871

**NOTA 26 – GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712).**

Al 31 de marzo de 2026, el detalle de la garantía es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía	Aseguradora Porvenir S.A.	Banco de Chile	10.000	10.01.2026	10.01.2027

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

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

**NOTA 27 – OTROS GASTOS DE OPERACION**

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, los gastos por operación del Fondo corresponden a lo siguiente:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Gastos Generales	236	1.585
Asesorías Contables	1.195	1.390
Honorarios y otros	1.005	-
Otras Comisiones	-	-
<b>Totales</b>	<b>2.436</b>	<b>2.975</b>
% Sobre el activo del fondo	0,0145%	0,0191%

**NOTA 28 – INFORMACION ESTADISTICA**
**Año 2026**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	49.628,8337	49.628,8337	13.295.118	4
2	44.837,8264	44.837,8264	12.011.650	4
3	39.535,2918	39.535,2918	10.591.149	4

**Año 2025**

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	50.900,4940	50.833,6500	13.635.784	3
2	51.574,9540	50.833,6500	13.816.466	3
3	52.115,1108	50.833,6500	13.961.168	4
4	52.538,5260	52.114,5200	14.074.598	4
5	52.797,4560	52.114,5200	14.143.963	4
6	53.032,3217	52.114,5200	14.206.881	4
7	53.222,6115	52.114,5200	14.257.859	4
8	53.846,0485	52.114,5200	14.424.872	4
9	54.071,5936	52.114,5200	14.485.292	4
10	54.518,2450	52.114,5200	14.604.947	4
11	54.738,7186	52.114,5200	14.664.010	4
12	55.197,2611	52.114,5200	14.786.849	4

**NOTA 29 – CONSOLIDACION DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACION DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

a) Información de subsidiarias o filiales:

Al 31 de marzo de 2026

RUT	Razón Social	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
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	525.051	28.060.159	28.585.210	238.693	23.697.997	23.936.690	4.648.520	800.490	(523.005)	277.485
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	3.611	0	3.611	1.192	1.501.810	1.503.002	(1.499.391)	181.092	(24.755)	156.337
<b>Totales</b>							<b>528.662</b>	<b>28.060.159</b>	<b>28.588.821</b>	<b>239.885</b>	<b>25.199.807</b>	<b>25.439.692</b>	<b>3.149.129</b>	<b>981.582</b>	<b>(547.760)</b>	<b>433.822</b>

Al 31 de diciembre de 2025

RUT	Razón Social	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
76.267.482-3	Inmobiliaria R3 SpA.	Chile	Directa	100	100	No	509.819	28.004.179	28.513.998	4.767	24.129.196	24.133.963	4.371.035	3.125.943	(2.476.402)	649.541
76.411.585-6	Inmobiliaria Fundadores SpA.	Chile	Directa	100	100	No	8.963	1.169.626	1.178.589	2.026	2.832.291	2.834.317	(1.655.728)	156.655	(202.150)	(45.495)
<b>Totales</b>							<b>518.782</b>	<b>29.173.805</b>	<b>29.692.587</b>	<b>6.793</b>	<b>26.961.487</b>	<b>26.968.280</b>	<b>2.715.307</b>	<b>3.282.598</b>	<b>(2.678.552)</b>	<b>604.046</b>

b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las inmobiliarias relacionadas no presentan gravámenes ni prohibiciones.

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las inmobiliarias relacionadas no presentan juicios, las contingencias de estas inmobiliarias se encuentran expresadas en los hechos relevantes y posteriores del presente documento.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las inmobiliarias relacionadas no presentan operaciones discontinuadas.

e) Estados financieros anuales auditados de filiales:

Al 31 de marzo de 2026 no presenta estados financieros auditados.

### **NOTA 30 – SANCIONES**

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2026 y durante todo el año 2025, el Fondo no presenta sanciones que informar.

### **NOTA 31 – HECHOS RELEVANTES**

El 10 de enero del 2025 se llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo, donde se acordó prorrogar el plazo de este por 5 años.

Se informa que con fecha 13 de noviembre de 2025, el Fondo alcanzó un acuerdo para vender el 100% de las acciones de Inmobiliaria R3 y las acreencias que el Fondo mantiene en contra de la Sociedad, y que corresponden a los principales activos de inversión del Fondo.

El precio acordado corresponderá a la suma equivalente en pesos a UF 521.000 menos: el total de las obligaciones exigibles y pasivos financieros que tenga la Sociedad en la fecha de cierre de la operación, menos el monto total del saldo insoluto de las deudas relacionadas que tenga la Sociedad en la fecha de cierre, más el monto positivo o negativo equivalente en pesos al capital de trabajo estimado. Asimismo, el precio de la compraventa aumentará en un monto equivalente a la mitad de la suma que el Fondo deba pagar como consecuencia del ejercicio anticipado de la opción de compra contenido en el contrato de leasing suscrito por la Sociedad con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A, monto que no podrá ser superior a UF 12.500.

Asimismo, el acuerdo de venta se encuentra sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones suspensivas las que deben verificarse en un plazo máximo de 120 días. Entre estas condiciones, las principales son la

realización de un proceso de due diligence a plena satisfacción del comprador, y que la asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo apruebe la venta.

Se cita a Asamblea Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión FYNsa Renta Inmobiliaria I, a celebrarse en primera citación, el día 11 de diciembre de 2025 a las 10:00 horas, en las oficinas ubicadas en Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago y en segunda citación a celebrarse en el mismo lugar y día, a las 10:30 horas, con el fin de: someter a su consideración, la aprobación de la venta de los principales activos del Fondo, así como adoptar los demás acuerdos que sean necesarios para implementar las decisiones de la Asamblea.

### **NOTA 32 – HECHOS POSTERIORES**

En relación con el Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria I, se informa que, con fecha 6 de abril de 2026 se materializó una disminución de capital del Fondo de Inversión Renta Inmobiliaria I, mediante la disminución del valor cuota, por un monto equivalente a CLP \$145.269.216 a dicha fecha. Los fondos de esta operación provienen de la suscripción de cesión del contrato de arrendamiento con opción de compra de Inmobiliaria Fundadores SpA a favor de Puga, Mujica Asociados S.A., con fecha 16 de enero de 2026, por un monto de UF 3.500.

Por otra parte, respecto del proceso de venta de Inmobiliaria R3 SpA y de su único activo, correspondiente al edificio Bosque Norte 110, durante el primer trimestre de 2026 se llevó a cabo el proceso de due diligence por parte del potencial comprador, quien, una vez concluido dicho proceso, manifestó encontrarse plenamente satisfecho con sus resultados, permitiendo así continuar con la materialización de la operación. Posteriormente, con fecha 15 de abril de 2026, se concretó la venta del 100% de las acciones de Inmobiliaria R3 SpA, hecho que fue oportunamente informado mediante Hecho Esencial de la misma fecha.

Tal como fue informado previamente, el precio total pagado por el comprador ascendió a UF 544.853,52, compuesto por los siguientes conceptos:

- \* Valorización del inmueble: UF 521.000,00.
- \* Costo de prepago soportado por el comprador: UF 13.000,00.
- \* Ajuste por capital de trabajo: UF 10.853,52.

Adicionalmente, se informa que el saldo insoluto del contrato de leasing asociado al activo ascendía a UF 248.419,91. En el contexto de la operación, el costo total de prepago asociado a dicho financiamiento ascendió a UF 45.153,89, del cual UF 13.000,00 fueron soportadas por el comprador, mientras que el saldo de UF 32.153,89 fue asumido por la parte vendedora.



**ANEXO I: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	+	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
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	12.011.087	-	12.011.087	71,443%
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	4.653.520	-	4.653.520	27,679
<b>TOTALES</b>	<b>16.664.607</b>	<b>-</b>	<b>16.664.607</b>	<b>99,122%</b>

**ANEXO**
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
<b>Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones</b>	<b>(4.714.076)</b>	<b>10</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	174	10
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	(4.714.250)	-
<b>Pérdida no realizada de inversiones</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>Utilidad no realizada de inversiones</b>	<b>570.928</b>	<b>397.435</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	137.703	236.078
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	433.225	161.357
<b>Gastos del ejercicio</b>	<b>(52.553)</b>	<b>(54.313)</b>
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(50.117)	(51.338)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(2.436)	(2.975)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>(4.195.701)</b>	<b>343.132</b>

ANEXO  
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
<b>Beneficio neto percibido del ejercicio</b>	<b>(4.767.629)</b>	<b>(54.303)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	(4.714.076)	10
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(52.553)	(54.313)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
<b>Dividendos provisorios</b>	-	-
<b>Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores</b>	<b>(2.302.953)</b>	<b>(2.301.932)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(2.302.953)	(2.301.932)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(2.356.127)	(2.357.435)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	53.174	55.503
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada</b>	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
<b>Monto susceptible a distribuir</b>	<b>(7.070.582)</b>	<b>(2.356.235)</b>