



FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO IV

Estados Financieros al 30 de junio 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
€ - Euros



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTAS EXPLICATIVAS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

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

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

NOTA 32 - SANCIONES

NOTA 33 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 34 - HECHOS POSTERIORES

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 31.12.2025
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	2.961	10.018
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		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		2.961	10.018
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	-	85.777
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos	15	-	1.059.546
Total Activo No Corriente		-	1.145.323
TOTAL ACTIVO		2.961	1.155.341
PASIVOS	Nota	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 31.12.2025
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora	17	-	1.419
Otros documentos y cuentas por pagar	18	2.961	3.038
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
Total Pasivo Corriente		2.961	4.457
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		-	765.133
Otras reservas		-	-
Resultado acumulado		385.751	264.593
Resultado del ejercicio		1.097.695	121.158
Dividendos provisorios		(1.483.446)	-
Total Patrimonio Neto		-	1.150.884
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2.961	1.155.341



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADOS		01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025	01-04-2026 30-06-2026	01-04-2025 30-06-2025
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION					
Intereses y reajustes	10	337	109.444	-	51.492
Ingresos por dividendos		929.543	-	517.557	-
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	1.368	(31)	(744)
Resultado en venta de instrumentos financieros		4.911	3.770	1.678	1.525
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		-	-	11.989	-
Otros		171.893	-	-	-
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		1.106.692	114.582	531.193	52.273
GASTOS					
Depreciaciones		-	-	-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	-	-	-
Comisión de administración	17	(4.338)	(29.434)	(558)	(14.317)
Honorarios por custodia y administración		-	-	-	-
Gastos de transacción		-	-	-	-
Otros gastos de operación	29	(4.659)	(3.657)	(3.330)	(1.532)
Total gastos de operación		(8.997)	(33.091)	(3.888)	(15.849)
Gastos por financiamiento					
Otros gastos financieros		-	-	-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-	-	-
Utilidad(pérdida)de la operación		1.097.695	81.491	527.306	36.424
Costos financieros					
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		1.097.695	81.491	527.306	36.424
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-	-	-
Resultado del ejercicio		1.097.695	81.491	527.306	36.424
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		1.097.695	81.491	527.306	36.424



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Concepto	Aportes	2026								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	765.133	-	-	-	-	-	264.593	121.158	-	1.150.884
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	765.133	-	-	-	-	-	264.593	121.158	-	1.150.884
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(765.133)	-	-	-	-	-	-	-	-	(765.133)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.483.446)	(1.483.446)
Resultados integrales del ejercicio: ▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	1.097.695	-	1.097.695
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	121.158	(121.158)	-	-
Totales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	385.751	1.097.695	(1.483.446)	-

Concepto	Aportes	2025								
		Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total Otras Reservas				
Saldo inicio (+ ó -)	3.875.021	-	-	-	-	-	102.266	162.327	-	4.139.614
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	3.875.021	-	-	-	-	-	102.266	162.327	-	4.139.614
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	(341.800)	-	-	-	-	-	-	-	-	(341.800)
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: ▪ Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	81.491	-	81.491
▪ Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	162.327	(162.327)	-	-
Totales (+ ó -)	3.533.221	-	-	-	-	-	264.593	81.491	-	3.879.305



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	873.972	5.138
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	19.069	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	929.543	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(4.457)	(10.192)
Otros gastos de operación pagados	(6.036)	(25.524)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	1.812.091	(30.578)
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	429.431	-
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	429.431	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	-	-
Reparto de patrimonio	(765.133)	-
Reparto de dividendos	(1.483.446)	(341.800)
Otros	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(2.248.579)	(341.800)
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	(7.057)	(372.378)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	10.018	432.865
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	2.961	60.487



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Tipo de Fondo

Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV (en adelante el “Fondo”), Run 10354-3, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo se entienden inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2022, las cuotas de la Serie Altos Montos del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDI4A. Las cuotas de la Serie Ejecutiva del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI4E. Las cuotas de la Serie Gestor del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI4G.

1.2 Objetivo

El Fondo tiene como objetivo principal invertir sus recursos en acciones, pagarés, efectos de comercio u otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por una o más sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones, cuyo giro principal sea el desarrollo inmobiliario habitacional de viviendas. 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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

Con fecha 18 de octubre de 2022, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

Con fecha 30 de junio de 2026, no existe modificación al Reglamento Interno.

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inició sus operaciones el 13 de diciembre de 2022.

1.6 Término de Operaciones.

El plazo de duración del Fondo será de 48 meses, a contar de la fecha de depósito de su Reglamento Interno en el Registro Público de depósitos que mantiene la Comisión para el Mercado Financiero.

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

La preparación de Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estos Estados Financieros han sido preparados por la Administración utilizando su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales que ellas conllevan.

De acuerdo con las políticas de inversión definidas por la Administración para este segmento de negocios, el Fondo invirtió en sociedades inmobiliarias. Las inversiones están valorizadas por el método de la participación.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025, y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para el ejercicio comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio 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 el Peso Chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre del periodo son las siguientes:

Moneda	30.06.2026	31.12.2025
Dólares Estadounidenses	922,21	907,13
UF	40.820,31	39.727,96

2.4 Activos y pasivos financieros, Clasificación y medición

A contar de su inicio, 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.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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.

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 a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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:

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
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

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
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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta ningún cambio en los criterios contables utilizados en la presentación de sus estados financieros.

NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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.

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

- 1) Acciones emitidas por las Sociedades;
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por las Sociedades;
- 3) 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;



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

- 4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 5) 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; y,
- 6) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo.

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

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

5.4. 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.

5.5 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.

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

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

5.8 El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.

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

5.10 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.

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

El fondo debe cumplir con los siguientes límites máximos de inversión respecto de cada instrumento:

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

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

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 5.1. y precedentes, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número Tres del Capítulo VI siguiente.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 5.1. y 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.

Los límites de inversión a que se refiere el punto anterior no serán aplicables en las siguientes circunstancias:

- (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.

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

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en el punto anterior, 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 del Reglamento Interno.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en el punto anterior, 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 sea 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 del reglamento interno.

Excesos de Inversión:

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 a lo siguiente:

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

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

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

6.2 Riesgo Financiero

a) Riesgo de Mercado:

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 30 de junio de 2026

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	SalDOS en bancos	A valor razonable	2	0,0675%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	A valor razonable	2.959	99,9325%
			2.961	100%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	A valor razonable	10.018	0,867%
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	85.777	7,424%
Otros Activos	Inversiones	Costo Historico	1.059.546	91,708%
			1.155.341	100%

b) Riesgo de tipo de cambio:

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de los activos y pasivos, por moneda, es la siguiente:

Al 30 de junio de 2026

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	2
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	\$	2.959
			2.961
Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	2.961
			2.961

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tipo de moneda	Monto en M\$
Efectivo y efectivo equivalente	Saldos en bancos	\$	10.018
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	85.777
Otros activos	Inversiones	\$	1.059.546
			1.155.341
Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Remuneraciones sociedad Administrad	Cuentas por pagar	\$	1.419
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	3.038
			4.457

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

Al 30 de junio no existen activos sujetos a riesgo de tasas de interés.

Al 30 de junio de 2026

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	2.961
			2.961

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	4%	85.777
			85.777

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Remuneraciones sociedad Administradora	Cuentas por pagar	0%	1.419
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	3.038
			4.457

6.3 Riesgo de Liquidez

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

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

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, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago, para los próximos y el futuro previsible.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 30 de junio de 2026

Activos	Descripción	Saldo en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	2	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos Mutuos	-	2.959	-	-
	Total	2	2.959	-	-

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	2.961	-
		-	2.961	-

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Descripción	Saldo en banco	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo en bancos	10.018	-	-	-
Activos financiero a costo amortizado	Pagarés por cobrar	-	-	-	85.777
Otros activos	Inversiones en inmobiliarias	-	-	-	1.059.546
	Total	10.018	-	-	1.145.323

Pasivos	Descripción	Vencido menor a 30 días	Vencido de 30 días a 1 año	Vencido a más de 1 año
Remuneraciones Soc. Administradora	Cuentas por pagar	-	1.419	-
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	3.038	-
		-	4.457	-

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 30 de junio de 2026 el Fondo no presenta activos representativos de deuda, y al 31 de diciembre de 2025, los activos representativos de deuda son:

Al 31 de diciembre de 2025

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto en M\$
Activos financiero a costo amortizado	Pagaré Inm. Contigo Bandera :Costo amortizado		29-05-2027	Sin Clasificación	85.777
					85.777

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

Estimación del valor razonable

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, en Fondo presenta lo siguiente:

Al 30 de junio de 2026

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	2.961	-	-	2.961
	2.961	-	-	2.961

Al 31 de diciembre de 2025

Activos	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	10.018	-	-	10.018
	10.018	-	-	10.018

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo incluido como efectivo y efectivo equivalente se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

Efectivo y efectivo equivalente	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Banco Security	2	10.018
Fondos Mutuos Plus Serie D	2.959	-
Total	2.961	10.018

(*) Fondos mutuos valorizados a valor razonable con efecto en resultados.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene activos financieros a valor razonable con efectos en resultado.

Instrumento	30.06.2026				31.12.2025			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	MUSD	MUSD	MUSD	%	MUSD	MUSD	MUSD	%
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones no Registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-

Movimientos de los Activos a valor razonable con efecto en resultado	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	-	-
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	-	-
compras	-	-
Ventas	-	-
Otros Movimientos	-	-
Saldo Final	-	-

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 30 de junio de 2026 no existen activos financieros a costo amortizado y al 31 de diciembre de 2025, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	30.06.2026				31.12.2025			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	85.777	-	85.777	7,42%
Subtotal	-	-	-	-	85.777	-	85.777	7,42%
Inversiones No Registradas	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	85.777	-	85.777	7,42%

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	85.777	2.657.394
Intereses y reajustes	150	96.545
Diferencias de cambio	-	-
Compras	-	-
Ventas	(85.927)	(2.584.985)
Intereses Percibidos	-	(155.234)
provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	72.057
Saldo Final	-	85.777

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por cobrar por operaciones.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2026 y 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 30 de junio de 2026 el Fondo no mantiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	30.06.2026	31.12.2025
	MS	MS
Inv. En Inmobiliaria Contigo Bandera Spa	-	1.059.546
Total	-	1.059.546

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene cuentas y documentos por pagar por operaciones.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el monto presentado corresponde a comisiones por pagar:

Detalle	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Comisión por Administración Ejecutiva	-	828
Comisión por Administración Altos Montos	-	106
Comisión por Administración Gestora	-	485
Total	-	1.419

NOTA 18 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	30.06.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Provisión liquidación de fondo	1.692	-
Cuentas por pagar	1.269	3.038
Total	2.961	3.038

NOTA 19 – CUOTAS EMITIDAS

Al 30 de junio de 2026, EL Fondo no mantiene cuotas.

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
-	-	-	-

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	-	-	-	-
Serie Altos Montos	-	-	-	-
Serie Gestor	-	-	-	-
	-	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	53.447	53.447	53.447	53.447
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(53.447)	(53.447)	(53.447)	(53.447)
Saldos de cierre	-	-	-	-

Serie Altos Montos

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	10.095	10.095	10.095	10.095
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(10.095)	(10.095)	(10.095)	(10.095)
Saldos de cierre	-	-	-	-

Serie Gestor

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	46.216	46.216	46.216	46.216
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(46.216)	(46.216)	(46.216)	(46.216)
Saldos de cierre	-	-	-	-

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

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
109.758	109.758	109.758	109.758

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie Ejecutiva	53.447	53.447	53.447	53.447
Serie Altos Montos	10.095	10.095	10.095	10.095
Serie Gestor	46.216	46.216	46.216	46.216
	109.758	109.758	109.758	109.758



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Los movimientos más relevantes de cuotas es el siguiente:

Serie Ejecutiva

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	53.447	53.447	53.447	53.447
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	53.447	53.447	53.447	53.447

Serie Altos Montos

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	10.095	10.095	10.095	10.095
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	10.095	10.095	10.095	10.095

Serie Gestor

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	46.216	46.216	46.216	46.216
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	46.216	46.216	46.216	46.216

NOTA 20 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 30 de junio de 2026 el fondo repartió beneficios por un monto de M\$1.483.446 y al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no repartió beneficios.

NOTA 21 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 30 de junio de 2026, el Fondo presenta una rentabilidad de:

Serie Ejecutiva

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	95,2274	29,1043	31,4381
Real	90,0031	24,1918	20,9783

Serie Altos Montos

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	95,5196	29,5195	32,6060
Real	90,2875	24,5912	22,0534



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Serie Gestor

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	95,5196	29,5195	32,6060
Real	90,2875	24,5912	22,0534

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 22 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión, esto es, inversiones en otros fondos de la Administradora o que dos administradoras pertenezcan a un mismo grupo empresarial.

NOTA 24 – EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presentó excesos de inversión.

NOTA 25 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

Al 30 de junio de 2026, el Fondo presenta la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	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\$			M\$		
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	2.959	100 %	99,92%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	2.959	100%	99,92%	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
ENTIDADES	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\$			M\$		
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	85.777	100,00%	7,42%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	85.777	100%	7,42%	-	-	-

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración por Administración

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

Detalle	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$
Comisión de Administración Ejecutiva	2.531	17.207
Comisión de Administración Altos Montos	324	2.193
Comisión de Administración Gestora	1.483	10.034
Total	4.338	29.434

Remuneración Fija:

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Serie Ejecutiva	Hasta un 1,785% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Altos Montos	Hasta un 1,19% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido
Serie Gestor	Hasta un 1,19% anual sobre el patrimonio del Fondo, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las distintas Series, se calcula sobre el patrimonio del Fondo, devengándose diariamente y deduciéndose mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

Para efectos de calcular la Remuneración Fija de las distintas Series determinará el último día hábil de cada mes la suma del devengo diario. Por su parte, la participación de cada Serie de cuotas en el valor promedio del patrimonio del Fondo se determina según su prorrata que corresponde a las cuotas pagadas de cada Serie en el total de cuotas pagadas del Fondo.

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Remuneración Variable:

No contempla.

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

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

Serie 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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

Serie Altos Montos

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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

Serie Gestor

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 sociedad Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

c) Transacciones con personas relacionadas

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo no presenta transacciones con personas relacionadas.

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

Al 30 de junio de 2026, el detalle de la garantía es el siguiente:

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

NOTA 29 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior	Monto trimestre ejercicio actual	Monto trimestre ejercicio anterior
	01.01.2026	01.01.2025	01.04.2026	01.04.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Otros Gastos	1.973	592	1.973	1
Outsourcing Contabilidad	2.420	2.790	1.225	1.401
Auditoría Externa	3	-	-	-
Gastos Bancarios	-	19	-	1
Asesorías Legales	263	256	133	129
Total	4.659	3.657	3.331	1.532
% Sobre el activo del fondo	157,33%	0,09%	157,22%	0,26%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV
NOTA 30 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

Año 2026

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	10.382,1331	10.382,1331	554.894	3
2	6.076,7560	6.076,7560	324.784	3
3	11.240,4679	11.240,4679	600.769	3
4	4.038,5010	4.038,5010	215.846	3
5	44,5694	44,5694	2.382	3
6	0	0	0	0

Serie Altos Montos

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	10.561,2829	10.561,2829	106.616	1
2	6.184,6835	6.184,6835	62.434	1
3	11.445,7875	11.445,7875	115.545	1
4	4.114,3107	4.114,3107	41.534	1
5	45,4286	45,4286	459	1
6	0	0	0	0

Serie Gestora

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
1	10.556,9618	10.556,9618	487.901	1
2	6.182,1531	6.182,1531	285.714	1
3	11.441,1046	11.441,1046	528.762	1
4	4.112,6274	4.112,6274	190.069	1
5	45,4100	45,4100	2.099	1
6	0	0	0	0



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Año 2025

Serie Ejecutiva

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.526,3601	37.526,3601	2.005.671	3
2	35.787,5622	35.787,5622	1.912.738	3
3	35.786,8167	35.786,8167	1.912.698	3
4	34.939,9521	34.939,9521	1.867.436	3
5	35.040,1432	35.040,1432	1.872.791	3
6	35.103,0851	35.103,0851	1.876.155	3
7	35.070,6784	35.070,6784	1.874.423	3
8	35.226,4818	35.226,4818	1.882.750	3
9	35.299,0808	35.299,0808	1.886.630	3
10	24.278,5103	24.278,5103	1.297.252	3
11	24.706,9175	24.706,9175	1.299.401	3
12	10.398,1051	10.398,1051	555.748	3

Serie Altos Montos

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.947,1586	37.947,1586	383.077	1
2	36.224,8126	36.224,8126	365.689	1
3	36.224,0579	36.224,0579	365.682	1
4	35.384,4085	35.384,4085	358.418	1
5	35.503,4954	35.503,4954	357.206	1
6	35.584,9314	35.584,9314	359.230	1
7	35.569,7340	35.569,7340	359.076	1
8	35.745,4959	35.745,4959	360.851	1
9	35.836,9513	35.836,9513	361.774	1
10	24.660,6944	24.660,6944	248.950	1
11	24.706,9175	24.706,9175	249.416	1
12	10.572,2805	10.572,2805	106.727	1

Serie Gestor

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
1	37.931,6327	37.931,6327	1.753.048	1
2	36.209,9913	36.209,9913	1.673.481	1
3	36.209,2370	36.209,2370	1.673.446	1
4	35.369,9312	35.369,9312	1.634.567	1
5	35.488,9693	35.488,9693	1.640.158	1
6	35.570,3720	35.570,3720	1.643.920	1
7	35.555,1809	35.555,1809	1.643.218	1
8	35.730,8708	35.730,8708	1.651.338	1
9	35.822,2888	35.822,2888	1.655.563	1
10	24.650,6046	24.650,6046	1.139.252	1
11	24.696,8087	24.696,8087	1.141.388	1
12	10.567,9549	10.567,9549	488.409	1



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

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

a)

Al 31 de diciembre 2025

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 Contigo Bandera Spa	77.371.597-1	Chile	Directa	100%	Si	No	3.211.639	3.677.149	6.888.788	873.901	4.371.162	5.245.063	1.643.725	23.128.376	22.376.298	752.078
Total							3.211.639	3.677.149	6.888.788	873.901	4.371.162	5.245.063	1.643.725	23.128.376	22.376.298	752.078



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 30 de junio de 2026 no existe inversión en inmobiliaria y al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada no presenta gravámenes ni prohibiciones.

c) Juicios y contingencias:

Al 30 de junio de 2026 no existe inversión en inmobiliaria y al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada no presenta juicios ni contingencias.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 30 de junio de 2026 no existe inversión en inmobiliaria y al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada no presenta operaciones discontinuadas.

e) Estados financieros anuales auditados de filiales:

Al 30 de junio de 2026 no existe inversión en inmobiliaria y al 31 de diciembre de 2025 la inmobiliaria relacionada presenta estados financieros auditados.

NOTA 32 – SANCIONES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 33 – HECHOS RELEVANTES

Con Fecha 09 de febrero de 2026 el Fondo hizo una distribución por \$476.195.880.

Con Fecha 01 de abril de 2026 el Fondo hizo una distribución por \$796.834.400.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 29 de abril de 2026, se acordó la disolución anticipada del Fondo con efecto a esa misma fecha. En la misma instancia, se designó a Fynsa Administradora General de Fondos S.A. como liquidador del Fondo, estableciéndose un plazo máximo de doce meses, contado desde dicha fecha, para llevar a cabo el proceso de liquidación.

Con fecha 04 de mayo de 2026 se celebraron las compraventas de acciones de Inmobiliaria Contigo Bandera SpA, mediante las cuales el Fondo vendió su participación en la sociedad.

Con Fecha 19 de mayo de 2026 el Fondo hizo una distribución por \$969.795.600.

Con Fecha 10 de junio de 2026 el Fondo hizo una distribución por \$5.752.287.

Finalmente, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 30 de junio de 2026, se aprobó la cuenta final del término de liquidación del Fondo.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

Se informa que con fecha 14 de marzo de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$232.854.359.

Se informa que con fecha 03 de abril de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$108.945.592.

Se informa que con fecha 30 de octubre de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$1.227.369.670.

Se informa que con fecha 22 de diciembre de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$ 746.236.296.

Se informa que con fecha 30 de diciembre de 2025, el fondo realizó una disminución de capital, vía disminución del valor cuota de todas sus series, por un monto total de \$ 794.482.400.

NOTA 34 – HECHOS POSTERIORES

Durante el mes de julio el fondo realiza el rescate del saldo de los fondos mutuos y cancela las obligaciones pendientes.

Con fecha 29 de julio de 2026 el fondo termina sus operaciones.



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

CARTERAS DE INVERSIÓN: INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL	EXTRANJERO	TOTAL	
	M\$	M\$	M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	2.959	-	2.959	99,9325%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	2.959	-	2.959	99,9325%



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV
ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	934.454	3.770
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.911	3.770
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	929.543	-
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	172.238	110.812
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	8	1.368
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	337	109.444
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	171.893	-
Gastos del ejercicio	(8.997)	(33.091)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(4.338)	(29.434)
Remuneración del comité de vigilancia	-	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(4.659)	(3.657)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	1.097.695	81.491



Fondo de Inversión Fynsa Desarrollo Inmobiliario IV

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	30.06.2026	30.06.2025
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	925.457	(29.321)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	934.454	3.770
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(8.997)	(33.091)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	(1.483.446)	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	204.399	(100.297)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	204.399	(100.297)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	204.399	(100.297)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		
Utilidad 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	353.590	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	353.590	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	-	(129.618)