



ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

CONTENIDO

Dictamen Auditores Externos

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$ - Pesos chilenos

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF - Unidades de Fomento

US\$ - Dólar estadounidense

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes y Directores
Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Efectuaremos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base de nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos – Estados Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones y los estados de resultados devengados y realizados y de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes, utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidos por el International Accounting Standards Board. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, se requiere que la Administración evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria para continuar como una empresa en marcha en un futuro previsible.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.


Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



Powered by  Firma electrónica avanzada
ALVARO EDUARDO
BASCUNAN DOMINGUEZ
2024.03.28 11:50:26 -0300

Álvaro Bascuñán Domínguez
RUT: 13.913.424-9

Santiago, 28 de marzo de 2024



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

CONTENIDO	1
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	7
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	8
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	11
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	11
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
a. Bases de Preparación	12
b. Comparación de la Información	12
c. Período Cubierto.....	13
d. Principios Contables	13
e. Nuevos pronunciamientos contables	13
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	19
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera.....	19
b. Transacciones y Saldos	19
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros	19
d. Reconocimiento, Baja y Medición	20
e. Estimación del Valor Razonable	21
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros	21
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones.....	21
h. Efectivo y Efectivo Equivalente.....	22
i. Estado de Flujos de Efectivo	22
j. Aportes (Capital Pagado).....	22
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos.....	23
l. Dividendos por Pagar.....	23
m. Tributación	23
n. Garantías.....	23
o. Segmentos.....	24



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

p. Clasificación de Saldo en Corrientes y No Corrientes	24
NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	24
NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	29
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	35
NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	35
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	35
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	36
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	37
NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES	39
NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN	39
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	39
NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS	39
NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	39
NOTA 16 - PRÉSTAMOS	39
NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	40
NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA	40
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES	40
NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS	40
(a) Al 31 de diciembre de 2023	41
(b) Al 31 de diciembre de 2022	41
NOTA 21 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	42
NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO	42
NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	43
NOTA 24 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN	43
NOTA 25 - EXCESOS DE INVERSIÓN	43
NOTA 26 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	44



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

NOTA 27 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	45
NOTA 28 - PARTES RELACIONADAS	47
a. Remuneración por administración.....	47
b. Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros	47
NOTA 29 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12°A LEY N°20.712).....	48
NOTA 30 - COSTOS DE TRANSACCIÓN	48
NOTA 31 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	48
NOTA 32 - COSTOS FINANCIEROS	48
NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	49
NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	51
NOTA 35 - SANCIONES.....	51
NOTA 36 - HECHOS RELEVANTES	51
NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES	51
NOTA 38 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	51
RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	53
ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	542
ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	54



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	-	7
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	35.823	2.224
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	12.888.254	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	11	107.296	90.822
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		13.031.373	93.053
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	-	17.071.430
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	4.075.087	3.309.702
Propiedades de Inversión (+)	12	-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		4.075.087	20.381.132
Total Activo (+)		17.106.460	20.474.185



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	13	-	-
Préstamos (+)	16	695.255	4.792.403
Otros Pasivos Financieros (+)	14	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	15	-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	18	17.005	16.209
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	17	77.155	316.655
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		789.415	5.125.267
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 (+)		12.144.767	12.704.767
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		2.644.151	180.265
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.578.727	2.463.886
Dividendos provisorios (-)		(50.600)	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		16.317.045	15.348.918
Total Patrimonio y Pasivos (+)		17.106.460	20.474.185

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

		01-01-2023	01-01-2022
	Nota	31-12-2023	31-12-2022
		M\$	M\$
Ingresos/Pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes (+)	19	1.652.446	2.235.784
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		317	26
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		2.725	1.088
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		765.384	793.707
Otros (+ ó -)		(182.748)	(238.316)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		2.238.124	2.792.289
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(4.425)	(3.381)
Comisión de administración (-)	28	(194.441)	(165.705)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	31	(96.913)	(66.921)
Total gastos de operación (-)		(295.779)	(236.007)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		1.942.345	2.556.282
Costos financieros (-)	32	(363.618)	(92.396)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		1.578.727	2.463.886
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		1.578.727	2.463.886
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		1.578.727	2.463.886

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2023:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio	12.704.767	-	-	-	-	-	180.265	2.463.886	-	15.348.918
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	12.704.767	-	-	-	-	-	180.265	2.463.886	-	15.348.918
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(560.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(560.000)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.600)	(50.600)
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	1.578.727	-	1.578.727
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	2.463.886	(2.463.886)	-	-
Saldo final	12.144.767	-	-	-	-	-	2.644.151	1.578.727	(50.600)	16.317.045



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2022:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Saldo inicio	7.359.052	-	-	-	-	-	-	180.265	-	7.539.317
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.359.052	-	-	-	-	-	-	180.265	-	7.539.317
Aportes	6.160.233	-	-	-	-	-	-	-	-	6.160.233
Reparto de patrimonio	(814.518)	-	-	-	-	-	-	-	-	(814.518)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.463.886	-	2.463.886
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	180.265	(180.265)	-	-
Saldo final	12.704.767	-	-	-	-	-	180.265	2.463.886	-	15.348.918

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

	Nota	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(1.402.731)	(12.653.101)
Venta de activos financieros (+)		6.563.250	2.425.849
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		412.064	647.967
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(74.769)	(12.351)
Otros gastos de operación pagados (-)		(491.501)	(281.549)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		5.006.313	(9.873.185)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	4.527.347
Pago de préstamos (-)		(4.395.720)	-
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	6.160.233
Repartos de patrimonio (-)		(560.000)	(814.518)
Repartos de dividendos (-)		(50.600)	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(5.006.320)	9.873.062
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		(7)	(123)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		7	130
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		-	7



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

El Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria US I, RUN 10101-K (el 'Fondo'), está domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes.

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

El Fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la 'Administradora'). La sociedad administradora fue autorizada mediante Resolución Exenta N°251 de fecha 01 de septiembre de 2015 de la Comisión de Mercado Financiero.

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

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

El Reglamento Interno del Fondo fue aprobado por Sesión Extraordinaria de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. con fecha 06 de julio de 2021, cuya Acta fue protocolizada con fecha 07 de julio de 2021 en la notaría de Santiago de Luis Tavolari Olivieros.

Con fecha 13 de julio de 2021, se depositó el Reglamento Interno en el Registro Público de Reglamentos Internos que lleva la Comisión de Mercado Financiero, de conformidad a lo establecido en la Ley N° 20.712.

Con fecha 27 de mayo de 2022 se realiza modificación al Reglamento Interno, el detalle de las modificaciones introducidas es el siguiente:

- Se modificó en el Capítulo IV, "Política de Endeudamiento", el primer párrafo y el último párrafo, en donde se aumentó el límite señalado a un 70% de los activos del Fondo.



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Las cuotas del Fondo se transan en bolsa bajos los siguientes nemotécnicos:

Serie A CFIFYDIA-E

Serie B CFIFYDIB-E

Serie C CFIFYDIC-E

Tipo de Fondo: Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria, RUN 10101-K, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión de Mercado Financiero.

El plazo de duración del Fondo será de 2 años y 6 meses, contados desde el inicio de operaciones del Fondo.

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

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 28 de marzo de 2024.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a. Bases de Preparación

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

En la preparación de los presentes Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, los mismos, pueden estar sujetos a cambios.

b. Comparación de la Información

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

c. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros son presentados en los siguientes períodos:

Período Cubierto

Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-12-2023 y 31-12-2022.
Estado de Resultados Integrales por Función	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022.
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022.
Estado de Flujo de Efectivo	Acumulado al 31-12-2023 y 31-12-2022.

d. Principios Contables

Los Estados Financieros de Fynsa Deuda Inmobiliaria correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con las NIIF, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

e. Nuevos pronunciamientos contables

e.1) Nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que son de aplicación obligatoria por primera vez a partir de los períodos iniciados al 1 de enero de 2024.

NUEVAS NORMAS ¹	Fecha de emisión	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).	Períodos anual es iniciados en o después del 1° de enero de 2024.	Las enmiendas apuntan a promover la coherencia en la aplicación de los requisitos al ayudar a las empresas a determinar si, en el estado de situación financiera, las deudas y otros pasivos con una fecha de liquidación incierta deben clasificarse como corrientes (vencidas o potencialmente vencidas en un año) o no corrientes. Es importante destacar que deben ser aplicadas retrospectivamente y se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

<p>Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información Comparativa (Modificación a NIIF 17).</p>	<p>Una entidad que elige aplicar la modificación, la aplicará cuando aplique por primera vez la NIIF 17.</p>	<p>La modificación permite a las entidades que aplican por primera vez la NIIF 17 y la NIIF 9 al mismo tiempo presentar información comparativa sobre un activo financiero como si los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9 se hubieran aplicado antes a ese activo financiero.</p>
<p>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.</p>	<p>La modificación aclara cómo un arrendatario mide posteriormente las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta.</p>
<p>Pasivos no corrientes con convenios (Modificaciones a la NIC 1).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.</p>	<p>La enmienda aclara cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo.</p>
<p>Acuerdos financieros de proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y la NIIF 7).</p>	<p>Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.</p>	<p>Las enmiendas agregan requisitos de divulgación y "señales" dentro de los requisitos de divulgación existentes, que solicitan a las entidades que proporcionen información cualitativa y cuantitativa sobre los acuerdos de financiación de proveedores.</p>

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

<p>Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sustentabilidad (NIIF S1).</p>	<p>Periodos anual es iniciados el 1° de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.</p>	<p>Esta Norma requiere que se revele información sobre todos los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. A los efectos de esta Norma, estos riesgos y oportunidades se denominan colectivamente como "riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que razonablemente podría esperarse que afecten las perspectivas de la entidad".</p> <p>Esta Norma también prescribe cómo se debe preparar y reportar las revelaciones financieras relacionadas con la sustentabilidad. Establece requisitos generales para el contenido y la presentación de esas revelaciones para que la información revelada sea útil para los usuarios principales en la toma de decisiones relacionadas con el suministro de recursos a la entidad.</p>
<p>Falta de intercambiabilidad Modificaciones a la NIC 21)</p>	<p>Períodos anuales de presentación e informes que comienzan a partir del 1° de enero de 2025. Aún no aprobado para su uso en la UE.</p>	<p>Las modificaciones contienen orientación para especificar cuándo una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.</p>

1 NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

CINIIF: Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NIC 37 “Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato”

En mayo 2021, el IASB emitió enmiendas a la norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. La enmienda será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada. Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, NIC11 “Contratos de Construcción”, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones.

NIC 12 “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles a efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

e.2) Mejoras y modificaciones, continuación:

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”

Las enmiendas a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)” abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

e.3) Nuevas normas contables adoptadas

En mayo 2020, el IASB emitió una enmienda a la norma NIIF 16 “Arrendamientos” para proporcionar alivio a los arrendatarios en la aplicación de la guía de NIIF 16 relacionada con las modificaciones del arrendamiento por las reducciones de alquileres que ocurren como consecuencia directa de la pandemia Covid-19. La enmienda no es aplicable a los arrendadores.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta enmienda debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Publicada en mayo de 2021, esta modificación requiere que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 “Impuestos a las ganancias” sobre reforma fiscal internacional – reglas del modelo del pilar dos. Publicada en mayo de 2023, esta enmienda brinda a las empresas una exención temporal de la contabilidad de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación específicos para las empresas afectadas. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Enmienda a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" sobre clasificación de pasivos ". Esta enmienda, aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto).

La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. Fecha efectiva de aplicación inicial 1 de enero de 2023.

Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya obligación aun no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adaptación anticipada.

Enmienda a la NIC 1 "Pasivos no corrientes con covenants". Publicada en enero de 2022, la enmienda tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

Enmienda a la NIIF 16 "Arrendamientos" sobre ventas con arrendamiento posterior. Publicada en septiembre de 2022, esta enmienda explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

Enmiendas a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo" y a la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" sobre acuerdos de financiamiento de proveedores. Publicada en mayo de 2023, estas enmiendas requieren revelaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2024

Modificaciones a las NIC 21 – Ausencia de convertibilidad. Publicada en agosto de 2023, esta modificación afecta a una entidad que tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es convertible en otra moneda para un propósito específico a la fecha de medición. Una moneda es convertible en otra cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se lleva a cabo a través de un mercado o mecanismo de convertibilidad que crea derechos y obligaciones exigibles. La presente modificación establece los lineamientos a seguir, para determinar el tipo de cambio a utilizar en situaciones de ausencia de convertibilidad como la mencionada. Se permite la adopción anticipada. Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2025

La administración estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el período de su primera aplicación.



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera

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

b. Transacciones y Saldos

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Unidades de Fomento (UF)	36.789,36	35.110,98
Dólar Americano	877,12	855,86

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

c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros

Clasificación

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

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

1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2) **Activos financieros a costo amortizado**

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

3) **Pasivos financieros**

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

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

d. Reconocimiento, Baja y Medición

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

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

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

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

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

razonable con efecto en resultados se reconoce en el Estado de Resultados Integrales dentro de “Intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

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

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

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

e. Estimación del Valor Razonable

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

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

f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros

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

g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones

Incluye las siguientes partidas:

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1) Cuentas por Cobrar y Pagar a Intermediarios

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

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

2) Anticipos por promesas de compra

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

h. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

i. Estado de Flujos de Efectivo

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

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

j. Aportes (Capital Pagado)

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos

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

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

l. Dividendos por Pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo el menos el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la política que tendrá la Administradora para efectuar la distribución de dividendos provisorios en forma trimestral con cargo a tales resultados, en la medida que cuenta con los recursos disponibles para ello. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos. (ver nota 18).

m. Tributación

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

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

n. Garantías

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

o. Segmentos

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

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

p. Clasificación de SalDOS en Corrientes y No Corrientes

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

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

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, depositado en la Comisión de Mercado Financiero, con fecha 13 de julio de 2021, el cual se puede encontrar en las oficinas de la Administradora ubicadas en Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes o en la página web www.fynsa.cl.

1. Objeto del Fondo

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

2. Política de Inversiones

2.1. 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:

- (i) Acciones emitidas por las Sociedades;
- (ii) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por las Sociedades;
- (iii) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo;
- (iv) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, distintos de los señalados en el número 3) precedente;
- (v) 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;
- (vi) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; y,
- (vii) 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.

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

- 2.7. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.
- 2.8. El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.
- 2.9. Las inversiones del Fondo podrán estar denominadas en cualquiera clase de monedas, sin limitación alguna.
- 2.10. 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.

3. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

3.1. Límite de inversión por tipo de instrumento.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

3.2. Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

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

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

3.4. 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 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno, 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 mutuos y fondos de inversión administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno, 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 DE INVERSIÓN FYNESA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

- 3.5.** Los límites de inversión de los activos del Fondo a que se refiere el presente Reglamento Interno no tendrán aplicación durante: (i) los primeros 12 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha de depósito de una modificación al presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión; (iii) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos 6 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.

- 3.6.** 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.

4. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO.

El Fondo no contempla realizar operaciones de derivados, de retroventa o retrocompra o de venta corta.



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

De acuerdo con lo señalado en la Circular N° 1869, el Directorio de la Administradora ha establecido políticas y procedimientos que permiten fijar los límites de riesgo aceptables de exposición a los riesgos, periodicidad de evaluaciones y métricas de medición.

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

5.2 Riesgo Financiero

Riesgo de Mercado

Este riesgo está asociado las fluctuaciones de precio de los activos en el balance del Fondo, lo que depende de las condiciones de mercado y la adecuada gestión de las inversiones. El fondo está expuesto a pérdidas económicas ocasionadas por movimientos adversos en los factores de mercado, tales como precios, tasa de interés y monedas, afectando el valor de cualquier operación o contrato.

Al 31 de diciembre de 2023:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto M\$	%Total del Activo
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	A valor razonable	35.823	0,21
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	A costo amortizado	107.296	0,63
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	12.888.254	75,34
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocior	4.075.087	23,82
Totales		-	17.106.460	100,00



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2022:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto M\$	%Total del Activo
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo de banco	A valor razonable	7	0,00
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	A valor razonable	2.224	0,01
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	A costo amortizado	90.822	0,44
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	17.071.430	83,38
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocior	3.309.702	16,17
Totales		-	20.474.185	100

Riesgo Precio

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

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

Riesgo Tipo de Cambio:

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

Riesgo Tasa de Interés:

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos y pasivos sujetos a riesgos de tasa de interés son los siguientes:

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023:

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	5.142.026
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	231.564
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,18%	947.140
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,81%	923.620
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	2.329.373
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	324.751
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,65%	106.900
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,81%	249.210
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,35%	407.877
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	890.577
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,12%	1.335.216
Totales			12.888.254

Al 31 de diciembre de 2022:

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	4.698.662
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	4,82%	1.948.268
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	211.351
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,18%	863.340
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,81%	844.064
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,35%	818.790
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	2.125.795
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	296.370
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,65%	97.804
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,81%	227.751
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,35%	2.909.158
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,03%	812.728
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,12%	1.217.349
Totales			17.071.430

5.3 Riesgo de Liquidez

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

El riesgo de liquidez se mitiga con acciones que garanticen el pago oportuno de las obligaciones y las solicitudes de rescate, 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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023:

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo de banco	-	-	-	-
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	-	35.823	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	107.296	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	12.888.254	-
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	4.075.087
Totales		-	35.823	12.995.550	4.075.087

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	77.155	-
Préstamos	Préstamos	-	-	695.255
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	17.005	-	-
Totales		17.005	77.155	695.255

Al 31 de diciembre de 2022:

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo de banco	7	-	-	-
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	-	2.224	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	90.822	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	-	17.071.430
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	3.309.702
Totales		7	2.224	90.822	20.381.132

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	316.655	-
Préstamos	Préstamos	-	-	4.792.403
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	16.209	-	-
Totales		16.209	316.655	4.792.403

Cifras expresadas en M\$.

5.4 Riesgo de Crédito:

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

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	PD02082022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	5.142.026
Activos a costo amortizado	PD08082022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	231.564
Activos a costo amortizado	PD09032022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	947.140
Activos a costo amortizado	PD10052022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	923.620
Activos a costo amortizado	PD20012022-0	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	2.329.373
Activos a costo amortizado	PD20012022-1	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	324.751
Activos a costo amortizado	PD23052022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	106.900
Activos a costo amortizado	PD25042022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	249.210
Activos a costo amortizado	PD25102021	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	407.877
Activos a costo amortizado	PD28012022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	890.577
Activos a costo amortizado	PD28062022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	1.335.216
Totales					12.888.254

Al 31 de diciembre de 2022:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	PD02082022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	4.698.662
Activos a costo amortizado	PD07092021	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	1.948.268
Activos a costo amortizado	PD08082022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	211.351
Activos a costo amortizado	PD09032022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	863.340
Activos a costo amortizado	PD10052022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	844.064
Activos a costo amortizado	PD19102021	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	818.790
Activos a costo amortizado	PD20012022-0	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	2.125.795
Activos a costo amortizado	PD20012022-1	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	296.370
Activos a costo amortizado	PD23052022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	97.804
Activos a costo amortizado	PD25042022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	227.751
Activos a costo amortizado	PD25102021	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	2.909.158
Activos a costo amortizado	PD28012022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	812.728
Activos a costo amortizado	PD28062022	A costo amortizado	28-02-2024	S/C	1.217.349
Totales					17.071.430

5.5 Estimación del valor razonable

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Administradora del Fondo la siguiente jerarquía de valor razonable, para los instrumentos financieros a valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2023:

Activo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-	-
Activos financieros a valor razonable	35.823	-	-	35.823
Totales	35.823	-	-	35.823

Al 31 de diciembre de 2022:

Activo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	7	-	-	7
Activos a valor razonable	2.224	-	-	2.224
Totales	2.231	-	-	2.231

5.6 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

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

NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2023	31-12-2022
			M\$	M\$
Security	921579640	Pesos Chilenos	-	7
Total			-	7

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

(a) Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado:

Instrumento	31-12-2023				31-12-2022			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	M\$	M\$	M\$	de activos	M\$	M\$	M\$	de activos
Títulos de Renta Variable								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	35.823	-	35.823	0,2094%	2.224	-	2.224	0,0105%
Subtotal	35.823	-	35.823	0,2094%	2.224	-	2.224	0,0105%
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	35.823	-	35.823	0,2094%	2.224	-	2.224	0,0105%

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Resultados realizados	2.725	1.088
Resultados no realizados	317	26
Total ganancia (pérdidas)	3.042	1.114



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(c) Movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados:

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Saldo inicio al 01 de enero:	2.224	7.039
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	317	-
Compras	1.402.731	2.197.992
Ventas	(1.369.449)	(2.202.807)
Otros movimientos	-	-
Totales	35.823	2.224

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

(a) Activos Financieros a Costo Amortizado

Instrumento	31-12-2023				31-12-2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Deuda								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros títulos de deuda no registrados	12.888.254	-	12.888.254	75,3414%	17.071.430	-	17.071.430	83,3803%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	12.888.254	-	12.888.254	75,3414%	17.071.430	-	17.071.430	83,3803%
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	12.888.254	-	12.888.254	75,3414%	17.071.430	-	17.071.430	83,3803%

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

	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	17.071.430	5.028.504
Intereses y reajustes	1.652.446	2.235.784
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	10.455.109
Ventas	(5.193.801)	-
Intereses Percibidos	(412.064)	(647.967)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	(229.757)	-
Saldo Final	12.888.254	17.071.430
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023:

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total, activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor de cotización bursátil M\$
				Capital	Votos											
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	Pesos Chilenos	Chile	100%	-	1.780.285	15.579.864	17.360.149	13.203	13.271.859	17.360.149	4.075.087	2.591.270	(1.825.886)	765.384	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en Otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	3.309.702	765.384	-	-	-	-	-	4.075.087
Total		3.309.702	765.384	-	-	-	-	-	4.065.087

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2023 M\$
SIN INFORMACIÓN	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2022.

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total, activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor de cotización bursátil M\$
				Capital	Votos											
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	Pesos Chilenos	Chile	100%	-	1.762.400	19.159.259	20.921.660	56.005	17.555.952	20.921.659	3.309.702	6.880.351	(6.086.645)	793.707	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en Otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	2.515.995	793.707	-	-	-	-	-	3.309.702
Total		2.515.995	793.707	-	-	-	-	-	3.309.702

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2022 M\$
SIN INFORMACIÓN	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Pagaré N°658416	36.512	36.512
Comisión e Iva Asesorías Financieras	70.784	54.310
Total	107.296	90.822

NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

NOTA 16 - PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de este rubro es el siguiente:

Detalle	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Préstamo Security	695.255	4.792.403
Total	695.255	4.792.403



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Asesorías Contable	3.863	2.212
Provisión Auditoria	2.207	1.053
Interés Security	3.320	57.058
Comisión e Iva Asesorías Financieras	61.828	22.073
Anticipo Pagarés	-	232.482
Otros Gastos	5.937	1.777
Total	77.155	316.655

NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Comisión Administración	17.005	16.209
Total	17.005	16.209

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.652.446	2.235.784
Total	1.652.446	2.235.784

NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 9.991.449 para la serie A y 2.892.128 para la serie B.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31 de diciembre de 2023 la Serie C no ha iniciado operaciones.

(a) Al 31 de diciembre de 2023

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	9.991.449	-	9.991.449	9.991.449
B	2.892.128	-	2.892.128	2.892.128
C	-	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	9.991.449	9.991.449	9.991.449
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	9.991.449	9.991.449	9.991.449

B	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	2.892.128	2.892.128	2.892.128
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	2.892.128	2.892.128	2.892.128

(b) Al 31 de diciembre de 2022

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	9.991.449	-	9.991.449	9.991.449
B	2.892.128	-	2.892.128	2.892.128
C	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	5.320.788	5.320.788	5.320.788
Emisiones del período	-	4.670.661	4.670.661	4.670.661
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	9.991.449	9.991.449	9.991.449

B	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	1.984.682	1.984.682	1.984.682
Emisiones del período	-	907.446	907.446	907.446
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	2.892.128	2.892.128	2.892.128

NOTA 21 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el ejercicio 2023 el Fondo distribuyó los siguientes dividendos:

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
14-06-2023	A	3,921068	39.177	Definitivo
14-06-2023	B	3,949653	11.423	Definitivo
Total			50.600	

Durante el ejercicio 2022, el Fondo no ha distribuido dividendos.

NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie A

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,2131%	10,2131%	33,2227%
Real	5,1850%	5,1850%	12,2282%



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Serie B

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	10,5346%	10,5346%	34,2358%
Real	5,4918%	5,4918%	13,0817%

“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”. (*)El fondo comenzó sus operaciones el 06-09-2021.

NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

NOTA 24 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene inversiones en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 25 - EXCESOS DE INVERSIÓN

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 26 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

En relación con el Fondo y sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se puede señalar que:

Respecto de gravámenes que afectan los bienes del Fondo podemos señalar:

a) Contrato de Prenda sin Desplazamiento sobre Acciones celebrado entre Banco Security y el Fondo, al amparo del cual se prendan las acciones emitidas por Inmobiliaria DI SpA, el que consta en escritura pública de fecha 10 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Lascar Merino, repertorio N° 11.029-2022.

b) Contrato de Prenda sin Desplazamiento sobre Cuentas, Dinero e Inversiones Permitidas celebrado entre Banco Security, el Fondo e Inmobiliaria DI SpA, al amparo del cual se prendan las cuentas de Fondo y de Inmobiliaria DI SpA, el que consta en escritura pública de fecha 10 de febrero de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Lascar Merino, repertorio N° 11.039-2022.



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Al 31-12-2023

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\$			M\$		
Fynsa Administradora General de Fondos	12.888.254	99,7228%	75,3414%	-	-	-
Otros	35.823	0,2772%	0,2094%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	12.924.077	100,0000%	75,5509%	-	-	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Al 31-12-2022

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
Empresas de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Fynsa Administradora General de Fondos	17.071.430	100,0000%	83,3803%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	17.071.430	100,0000%	83,3803%	-	-	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 28 - PARTES RELACIONADAS

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

a. Remuneración por administración

El fondo es administrado por Fynsa Administradora General de Fondos S.A. (la 'administradora'), una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. La Sociedad Administradora recibe a cambio, por concepto de remuneración por la administración del Fondo, una Comisión Fija de Administración anual de hasta un 1,31% para la Serie A, hasta un 1,01% para la Serie B y hasta un 0,71% para la serie C, calculado sobre el valor del Patrimonio del Fondo. La comisión antes indicada incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que corresponda cargar en conformidad a la Ley.

i. Gasto de Remuneración por Administración

	01-01-2023 31-12-2023 M\$	01-01-2022 31-12-2022 M\$
Remuneración por administración del ejercicio	194.441	165.705

ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración

	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Remuneración por pagar a Fynsa Administradora General de Fondos S.A	17.005	16.209

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)	
Póliza de Seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10/01/2023	10/01/2024

NOTA 30 - COSTOS DE TRANSACCIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no posee costos de transacción.

NOTA 31 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

Tipo de Gasto	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Otros gastos	77.778	47.898
Provisión Auditoría	2.579	1.766
Asesorías Contables	16.556	17.257
Total	96.913	66.921
% sobre el activo del fondo	0,5665%	0,3168%

NOTA 32 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los Costos Financieros en el Fondo ascienden a M\$363.618 y M\$92.396.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Serie A

31-12-2023				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.201,8711	1.201,8711	12.008.434	11
Febrero	1.210,9293	1.210,9293	12.098.939	11
Marzo	1.175,8320	1.175,8320	11.748.266	11
Abril	1.193,9642	1.193,9642	11.929.432	11
Mayo	1.199,5435	1.199,5435	11.985.178	11
Junio	1.201,8149	1.201,8149	12.007.872	11
Julio	1.217,1663	1.217,1663	12.161.255	11
Agosto	1.221,7006	1.221,7006	12.206.559	11
Septiembre	1.224,5479	1.224,5479	12.235.008	11
Octubre	1.232,9205	1.232,9205	12.318.662	11
Noviembre	1.244,6573	1.244,6573	12.435.930	11
Diciembre	1.263,9280	1.263,9280	12.628.472	11

Serie B

31-12-2023				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.209,4395	1.209,4395	3.497.854	2
Febrero	1.218,8352	1.218,8352	3.525.027	2
Marzo	1.183,8103	1.183,8103	3.423.731	2
Abril	1.202,3620	1.202,3620	3.477.385	2
Mayo	1.208,2884	1.208,2884	3.494.525	2
Junio	1.210,8749	1.210,8749	3.502.005	2
Julio	1.226,6545	1.226,6545	3.547.642	2
Agosto	1.231,5379	1.231,5379	3.561.765	2
Septiembre	1.234,7126	1.234,7126	3.570.947	2
Octubre	1.243,4715	1.243,4715	3.596.279	2



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Noviembre	1.255,6183	1.255,6183	3.631.409	2
Diciembre	1.275,3836	1.275,3836	3.688.573	2

Serie A

31-12-2022				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.048,2568	1.048,2568	7.789.637	1
Febrero	1.060,0985	1.060,0985	7.877.633	1
Marzo	1.081,2943	1.081,2943	8.810.595	4
Abril	1.102,2241	1.102,2241	8.981.125	4
Mayo	1.127,0242	1.127,0242	9.950.145	7
Junio	1.145,9183	1.145,9183	11.217.365	8
Julio	1.165,5602	1.165,5602	11.409.638	8
Agosto	1.188,2167	1.188,2167	11.872.007	10
Septiembre	1.212,3181	1.212,3181	12.112.815	10
Octubre	1.233,9504	1.233,9504	12.328.952	10
Noviembre	1.184,9821	1.184,9821	11.839.688	10
Diciembre	1.189,7420	1.189,7420	11.887.246	11

Serie B

31-12-2022				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.050,4961	1.050,4961	2.665.975	1
Febrero	1.062,4714	1.062,4714	2.696.366	1
Marzo	1.084,0883	1.084,0883	2.751.226	2
Abril	1.104,1331	1.104,1331	3.047.606	2
Mayo	1.127,0673	1.127,0673	3.259.623	2
Junio	1.151,0374	1.151,0374	3.328.947	2
Julio	1.171,0654	1.171,0654	3.386.871	2
Agosto	1.194,1964	1.194,1964	3.453.769	2
Septiembre	1.218,7195	1.218,7195	3.461.672	2
Octubre	1.240,7821	1.240,7821	3.588.501	2



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Noviembre	1.191,8365	1.191,8365	3.446.944	2
Diciembre	1.196,9289	1.196,9289	3.461.672	2

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023:

Sociedad	% de participacion del fondo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria DI SpA	100	1.780.285	15.579.864	17.360.149	13.203	13.271.859	17.360.149	4.075.087	2.591.270	-1.825.886	765.384
TOTAL		1.780.285	15.579.864	17.360.149	13.203	13.271.859	17.360.149	4.075.087	2.591.270	-1.279.194	765.384

Al 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	% de participacion del fondo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria DI SpA	100	1.762.400	19.159.259	20.921.660	56.005	17.555.952	20.921.659	3.309.702	6.880.351	-6.086.645	793.707
TOTAL		1.762.400	19.159.259	20.921.660	56.005	17.555.952	20.921.659	3.309.702	6.880.351	-6.086.645	793.707

NOTA 35 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 - HECHOS RELEVANTES

Con fecha 07 de marzo 2023 el fondo realizó una disminución de capital por \$ 530.000.000.

Con fecha 30 de mayo 2023 el fondo realizó una disminución de capital por \$30.000.000.

Con fecha 14 de junio 2023 se realizó un pago de dividendos por \$50.600.052.

NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 05 de febrero 2024 el fondo realizó una disminución de capital por \$300.600.437.

Con fecha 28 de febrero 2024 el fondo celebro AEA, en la cual se aprobó prorrogar la duración del fondo hasta el 01 de abril de 2025.

NOTA 38 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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	35.823	-	35.823	0,2094%
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	12.888.254	-	12.888.254	75,3414%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	4.075.087	-	4.075.087	23,8219%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	16.999.164	-	16.999.164	99,3727%



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	273.082	589.640
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	2.725	1.088
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	270.357	588.552
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.147.790	2.440.965
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	317	26
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	731.564	1.505.525
Intereses devengados de títulos de deuda	650.525	141.707
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	765.384	793.707
GASTOS DEL EJERCICIO	(659.397)	(328.403)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(194.441)	(165.705)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.425)	(3.381)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(96.913)	(66.921)
Otros gastos	(363.618)	(92.396)
DIFERENCIA DE CAMBIO	(182.748)	(238.316)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.578.727	2.463.886



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2023	01-01-2022
	31-12-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(569.063)	22.921
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	273.082	589.640
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(659.397)	(328.403)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	(182.748)	(238.316)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	602.006	27.678
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	50.600	(31.763)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	50.600	(31.763)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	602.006	59.441
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(50.600)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	32.943	50.599