



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

FONDO DE INVERSION FYNSA DEUDA INMOBILIARIA II

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

CONTENIDO

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

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

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

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

NOTA 4 – CAMBIOS CONTABLES

NOTA 5 – POLÍTICAS DE INVERSIÓN DEL FONDO

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

NOTA 7 – USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

NOTA 16 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSIÓN

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS

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

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

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

NOTA 33 - SANCIONES

NOTA 34 - HECHOS RELEVANTES

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II, que comprenden los estados de situación financiera por el periodo comprendido entre el 30 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 II por el periodo comprendido entre el 30 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 Deuda Inmobiliaria II 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.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 II 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.

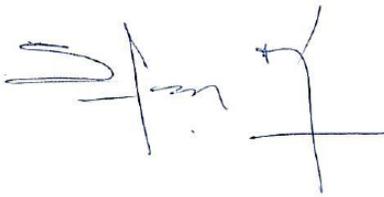
Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 II 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.



Sergio Bascuñán Rivera
6.521.673-6
Socio

Powered by  Firma electrónica avanzada
SERGIO EDUARDO
BASCUNAN RIVERA
2024.10.11 13:16:31 -0300

Santiago, 27 de marzo de 2024

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31.12.2023
		M\$
Activo Corriente		
Efectivo y efectivo equivalente	8	39.381
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		0
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		0
Activos financieros a costo amortizado		0
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	0
Otros documentos y cuentas por cobrar		0
Otros activos		0
Total Activo Corriente		39.381
Activo No Corriente		
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		0
Activos financieros a costo amortizado	10	7.681.279
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		0
Otros documentos y cuentas por cobrar		0
Inversiones valorizadas por el método de la participación	13	2.976.912
Propiedades de Inversión		0
Otros activos		0
Total Activo No Corriente		10.658.191
TOTAL ACTIVO		10.697.572
PASIVOS	Nota	31.12.2023
		M\$
Pasivo Corriente		
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0
Préstamos		0
Otros pasivos financieros	18	0
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	8.994
Remuneraciones sociedad administradora	17	10.877
Otros documentos y cuentas por pagar		0
Ingresos anticipados		0
Otros pasivos	19	0
Total Pasivo Corriente		19.871
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		10.180.948
Otras reservas		12.492
Resultado acumulado		0
Resultado del ejercicio		484.261
Dividendos provisorios		0
Total Patrimonio Neto		10.677.701



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

TOTAL PASIVO

10.697.572

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE RESULTADO	Nota	01.01.2023
		31.12.2023
		M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes		416.642
Ingresos por dividendos		0
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		0
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		0
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		0
Resultado en venta de instrumentos financieros		19.021
Resultado por venta de inmuebles		0
Ingreso por arriendo de bienes raíces		0
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		136.912
Otros		
Total ingresos (pérdidas)netos de la operación		572.575
GASTOS		
Depreciaciones		0
Remuneración del Comité de Vigilancia		(1.688)
Comisión de administración	28	(66.982)
Honorarios por custodia y administración		0
Gastos de transacción		0
Otros gastos de operación	30	(19.644)
Total gastos de operación		(88.314)
Gastos por financiamiento		-
Otros gastos financieros		-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-
Utilidad(pérdida)de la operación		484.261
Costos financieros		-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		484.261
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-
Resultado del ejercicio		484.261
Otros Resultados Integrales		
Cobertura de Flujo de caja		-
Ajustes por conversión		-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-
Otros ajustes al Patrimonio Neto		-
Total otros resultados integrales		-
Total Resultado Integral		484.261



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Concepto	Aportes	Reservas			Total otras reservas	Resultado Acumulado	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras					
Saldo Inicio (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios contables (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes (+)	10.180.948	0	0	0	0	0	0	0	10.180.948
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reparto de dividendos (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados integrales del ejercicio:	0	0	0	0	0	0	484.261	0	484.261
Otros resultados integrales (+ o -)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ o -)	0	0	0	12.492	12.492	0	0	0	12.492
Totales (+ o -)	10.180.948	0	0	12.492	12.492	0	484.261	0	10.677.701

Al 31 de diciembre de 2023



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01.01.2023
	31.12.2023
	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	0
Venta de inmuebles	0
Compra de activos financieros	(10.104.637)
Venta de activos financieros	0
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	19.021
Liquidación de instrumentos financieros derivados	0
Dividendos recibidos	0
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	0
Pago de cuentas y documentos por pagar	0
Otros gastos de operación pagados	(68.443)
Otros ingresos de operación percibidos	0
Flujo neto originado por actividades de la operación	(10.154.059)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión	
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	0
Venta de inmuebles	0
Compra de activos financieros	0
Venta de activos financieros	0
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	0
Liquidación de instrumentos financieros derivados	0
Dividendos recibidos	0
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	0
Pago de cuentas y documentos por pagar	0
Otros gastos de operación pagados	0
Otros ingresos de operación percibidos	0
Flujo neto originado por actividades de inversión	0
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento	
Obtención de préstamos	0
Pago de préstamos	0
Otros pasivos financieros obtenidos	0
Pagos de otros pasivos financieros	0
Aportes	10.180.948
Reparto de patrimonio	0
Reparto de dividendos	0
Otros	12.492
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	10.193.441
Aumento (disminución)neto de efectivo y efectivo equivalente	39.381
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	0
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	0

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

Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II (en adelante el “Fondo”), Run 10340-3, es un Fondo de Inversión No Rescatable sujeto a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

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

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

Las cuotas del Fondo están inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712. Asimismo, con fecha 30 de enero de 2023, las cuotas de la Serie A del Fondo fueron inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, bajo el nemotécnico CFIFYNDI2A. Las cuotas de la Serie B del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI2B. Con fecha 28 de agosto 2023, las cuotas de la Serie C del Fondo fueron inscritas bajo el nemotécnico CFIFYNDI2C.

1.2 Objetivo

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

1.3 Aprobación de Reglamento Interno

El Reglamento Interno del Fondo fue aprobado por Sesión Extraordinaria de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. con fecha 19 de julio de 2022, cuya Acta fue protocolizada con fecha 07 de septiembre de 2022 en la notaría de Santiago de Francisco Javier Leiva Carvajal.

Con fecha 13 de septiembre de 2022, 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..

1.4 Modificaciones al Reglamento Interno

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

1.5 Inicio de Operaciones.

El Fondo inicio sus operaciones el 30 de enero de 2023.

1.6 Término de Operaciones.

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

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

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1 Bases de preparación

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

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

Estos Estados Financieros han sido preparados por la Administración utilizando su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales que ellas conllevan.

2.2 Período cubierto

Los presentes Estados financieros comprenden los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo, para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023.

2.3 Conversión de moneda extranjera**a) Moneda funcional y de presentación**

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

b) Transacciones y saldos

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

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

Las paridades al cierre de cada año son las siguientes:

Moneda	31.12.2023
Dólares Estadounidenses	877,12
UF	36.789,36

2.4 Activos y pasivos financieros, clasificación y medición

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

2.4.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Adicionalmente, el Fondo puede optar por designar inversiones en instrumentos de patrimonio, como activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales. En cualquier otro caso, se registran a valor razonable con efecto en resultados.

2.4.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

2.4.4 Pasivos financieros

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

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

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

2.5 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.6 Efectivo y efectivo equivalente

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

2.7 Cuentas y documentos por Cobrar/Pagar por operaciones

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

2.8 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.9 Aportes (Capital Pagado)

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

2.10 Dividendos por Pagar

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

Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor –en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se

considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el.

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

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

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán

de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

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

Los dividendos serán pagados en dinero, en pesos chilenos, salvo que el Aportante manifieste su voluntad por escrito de recibirlos total o parcialmente en cuotas liberadas del mismo Fondo, representativo de una capitalización equivalente conforme los términos, condiciones y plazos que se señalan a continuación:

1. La opción de pagar mediante la emisión de cuotas liberadas del Fondo se materializará mediante la emisión de cuotas con cargo a la capitalización de todo o parte de los dividendos a ser distribuidos.
2. La referida opción de pagar mediante la emisión de cuotas liberadas de pago deberá ser ejercida por el Aportante mediante solicitud escrita enviada a la Administradora dentro de los 3 días anteriores a la fecha fijada para el pago de dividendos. En la referida solicitud, el Aportante deberá informar, además, si la referida opción la ejerce por el todo o parte de los dividendos que le correspondieren recibir.
3. En caso de no alcanzar el entero del valor cuota respectivo, éste será entregado en dinero al Aportante.

El precio de colocación de las cuotas suscritas en el ejercicio de la Opción de Pago de Dividendos en Cuotas Liberadas del Fondo será igual al que resulte de dividir el valor del patrimonio del Fondo al segundo día hábil anterior a la fecha determinada para el pago de los dividendos, por el total de las Cuotas suscritas y pagadas a dicha fecha.

2.11 Provisiones

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

NOTA 3 – PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

Nuevos pronunciamientos contables

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 anuales 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.
Aplicación Inicial de NIIF 17 y NIIF 9 - Información Comparativa (Modificación a NIIF 17).	Una entidad que elige aplicar la modificación, la aplicará cuando aplique por primera vez la NIIF 17.	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.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Modificaciones a la NIIF 16).	Períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1° de enero de 2024.	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>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>
<p>Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sustentabilidad (NIIF S1).</p>	<p>Periodos anuales 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...

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, NIC

11 “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.

Mejoras y modificaciones, continuación:

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

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.

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.

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.

Nota 3 – Principales Criterios Contables Utilizados (Continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya obligación aun no es obligatoria, para las cuales no se ha estructurado adopción 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.

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

El Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación a la clasificación y medición de instrumentos financieros. Asimismo, con esta misma fecha, el Fondo aplicó IFRS 15, sobre reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

La aplicación de estas nuevas normas no tuvo impactos significativos en los estados financieros del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta otros cambios contables, en relación con el ejercicio anterior.

NOTA 5. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

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

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

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

1.6. Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.
4

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

1.8. El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.

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

1.10. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se sujetará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate

Límites de inversión por tipo de instrumento.

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

- 1 Acciones emitidas por las Sociedades: Hasta un 100%.
- 2 Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF emitidos por las Sociedades: Hasta un 100%.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

- 3 Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que tengan como política la de invertir en aquellos instrumentos que cumplan el objeto del Fondo: Hasta un 100%.
- 4 Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, distintos de los señalados en el número 3) precedente: Hasta un 30%.
- 5 Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción: Hasta un 30%.
- 6 Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 30%.
- 7 Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile: Hasta un 30%.

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

Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

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

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

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

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

Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y en caso de disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago; (iv) Durante los últimos 12 meses de vigencia del Fondo; y (v) Durante la liquidación del Fondo.

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

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

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

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

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

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

Condiciones que deben cumplir esos mercados. El mercado al cual el Fondo dirigirá principalmente sus inversiones será el mercado nacional. Los mercados en que se inviertan los recursos del Fondo deberán cumplir con las condiciones y requisitos mínimos que establezca para estos efectos la Comisión.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Gravámenes y Prohibiciones. Los bienes y valores que integren el activo del Fondo no podrán estar afectos a gravámenes o prohibiciones de naturaleza alguna, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del Fondo o de las sociedades en la que éste participe, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión.

NOTA 6 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

6.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

De acuerdo con lo 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.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

6.2 Riesgo Financiero

Riesgo de Mercado:

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	39.381	0,368%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	7.681.279	71,804%
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	A valor patrimonial	2.976.912	27,828%
			10.697.572	100%

Riesgo de tipo de cambio:

Al 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos por moneda es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tipo de	Monto en
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	39.381
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	7.681.279
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	\$	2.976.912
			10.697.572
Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	10.877
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	8.994
			19.871



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Riesgo de tasa de interés:

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

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

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	7,11%	2.498.533
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,48%	1.851.782
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,60%	2.274.750
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,60%	183.120
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	7,89%	873.094
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	0%	2.976.912
			10.658.191

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto M\$
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	8.994

Riesgo de Liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos en base a su liquidez es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Saldos en banco	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	39.381	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	7.681.279
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	-	-	-	2.976.912
Total		-	39.381	-	10.658.191

Pasivos	Descripción	Vencto menor a 30 días	Vencto de 30 días a 1 año	Vencto a más de 1 año
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	10.877	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	8.994	-	-
Total		19.871	-	-

Riesgo de Crédito

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

El Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

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	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	2.498.533
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	1.851.782
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	2.274.750
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	183.120
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	873.094
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	A valor patrimonial	Indefinida	Sin clasificación	2.976.912
Total					10.658.191

Estimación del valor razonable

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	39.381	-	-	39.381
	39.381	-	-	39.381

NOTA 7 - USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

NOTA 8 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Efectivo y efectivo equivalente	31.12.2023
	M\$
Fondo Mutuo CFMSECPLUA	39.381
Cuenta Corriente Fynsa	-
Total	39.381



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo mantiene los siguientes activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Instrumento	31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Renta Variable	0	0	0	0
Acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0	0
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0	0	0	0
Cuotas de fondos mutuos	39.381	0	39.381	0.368%
Cuotas de fondos de inversión	0	0	0	0
Certificados de depósitos de valores (CDV)	0	0	0	0
Títulos que representen productos	0	0	0	0
Otros títulos de renta variable	0	0	0	0
Subtotal	39.381	0	39.381	0.368%
Títulos de Deuda	0	0	0	0
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0
Títulos de deuda de corto plazo registrados	0	0	0	0
Bonos registrados	0	0	0	0
Títulos de deuda de securitización	0	0	0	0
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0	0
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	0	0	0	0
Otros títulos de deuda	0	0	0	0
Subtotal	39.381	0	39.381	0.368%

Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31.12.2023
	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en valor Razonable	19.021
Compras	8.931.595
Ventas	(8.911.235)
Otros movimientos	-
Totales	39.381



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	31.12.2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Deuda	0	0	0	0
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	0	0	0	0
Títulos de deuda de corto plazo registrados	0	0	0	0
Bonos registrados	0	0	0	0
Títulos de deuda de securitización	0	0	0	0
Cartera de créditos o de cobranzas	0	0	0	0
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	0	0	0	0
Otros títulos de deuda	7.681.279	0	7.681.279	71.804%
Subtotal	7.681.279	0	7.681.279	71.804%
Inversiones No Registradas	0	0	0	0
Efectos de comercio no registrados	0	0	0	0
Bonos no registrados	0	0	0	0
Mutuos hipotecarios endosables	0	0	0	0
Otros títulos de deuda no registrados	0	0	0	0
Otros Valores o instrumentos autorizados	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0
Otras Inversiones	0	0	0	0
Otras Inversiones	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0
Total	7.681.279	0	7.681.279	71.804%

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31.12.2023
	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	-
Intereses y reajustes	416.642
Compras	7.264.637
Ventas	-
Intereses Percibidos	-
provisión por deterioro	-
Otros Movimientos	-
Saldo Final	7.681.279



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene documentos por cobrar por operaciones

NOTA 12 – OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros documentos y cuentas por cobrar.

NOTA 13 – INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2023, El Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Reserva Valor Mercado	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria DI DOS 100 %	2.976.912	-	0	136.912
Total	2.976.912	-	0	136.912

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros activos que informar:

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31.12.2023
	M\$
Servicios Contables	2.627
Otros Gastos	3.282
Provisión Auditoria	1.992
Notas de Cobro SSFF	1.093
Total	8.994



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

Detalle	31.12.2023
	M\$
Comisión Administración	10.877
Total	10.877

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros pasivos financieros que informar.

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros pasivos que informar.

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2023, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
9.783.081	9.783.081	9.783.081	9.783.081

Serie	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie A	7.810.137	7.810.137	7.810.137	7.810.137
Serie B	973.952	973.952	973.952	973.952
Serie C	998.992	998.992	998.992	998.992
	9.783.081	9.783.081	9.783.081	9.783.081

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	1.956.240	1.956.240	1.956.240	1.956.240
Colocaciones del período	5.853.897	5.853.897	5.853.897	5.853.897
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	7.810.137	7.810.137	7.810.137	7.810.137



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Serie B

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	292.668	292.668	292.668	292.668
Colocaciones del período	1.632.206	1.632.206	1.632.206	1.632.206
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(950.922)	(950.922)	(950.922)	(950.922)
Saldos de cierre	973.952	973.952	973.952	973.952

Serie C

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	998.992	998.992	998.992	998.992
Colocaciones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	998.992	998.992	998.992	998.992

NOTA 21 – REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo no ha repartido beneficios a los aportantes

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,6206%	-	-
Real	5,1354%	-	-

Serie B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,8709%	-	-
Real	5,3754%	-	-

Serie C

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	4,7148%	-	-
Real	2,7993%	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

NOTA 23 – VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene inversiones acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de Inversión.

NOTA 25 – EXCESOS DE INVERSION

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado M\$ (1)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales (2)	% sobre total Activo del Fondo (3)	Monto Custodiado M\$ (4)	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros (5)	% sobre total Activo del Fondo (6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	7.681.279	99,49%	71,80%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	39.381	0,51%	0,37%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	7.720.660	100%	59,33%	-	-	-

NOTA 28 – PARTES RELACIONADAS

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

a) **Remuneración por Administración**

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

Detalle	31.12.2023
	M\$
Comisión de administración	66.982
Total	66.982

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

Remuneración Fija:

Detalle	31.12.2023
	M\$
Comisión de administración Fija	66.982
Total	66.982

La remuneración fija del Fondo es la siguiente:

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Remuneración Variable:

Detalle	31.12.2023
	M\$
Comisión de administración Variable	-
Total	-

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

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

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

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

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

Serie Ejecutiva

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

Serie Institucional

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Accionistas de la Soc.	-	-	-	-	-	-	-
Administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-

c) Transacciones con personas relacionadas

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

RUT	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	Monto	Efecto en resultado
77.648.487-3	Inmobiliaria DI DOS.	Accionista 100%	Intereses y reajuste - Pagaré	-	416.642

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

Al 31 de diciembre de 2023, el detalle de las garantías es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia	
				Desde	Hasta
Póliza de Garantía 2023	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10.01.2023	10.01.2024

NOTA 30 – OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual
	31.12.2023 M\$
Outsourcing Contabilidad	11.572
Auditoría Externa	1.992
Otros Gastos	6.080
Total	19.644
% Sobre el activo del fondo	0,1836%

NOTA 31 – INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Para el año 2023

Serie A

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	1.000,2222	1.000,2222	1.956.675	3
2	1.010,1410	1.010,1410	1.976.078	3
3	1.016,2666	1.016,2666	1.988.061	3
4	1.027,9144	1.027,9144	2.010.847	3
5	1.040,1334	1.040,1334	4.318.654	3
6	1.045,3161	1.045,3161	4.397.441	3
7	1.045,6921	1.045,6921	5.676.896	3
8	1.053,2706	1.053,2706	5.718.039	4
9	1.061,8741	1.061,8741	5.764.746	4
10	1.074,8790	1.074,0900	8.238.568	5
11	1.084,9409	1.074,0900	8.315.689	5
12	1.096,2060	1.074,0900	8.561.519	5

Serie B

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	1.000,2386	1.000,2386	292.738	1
2	1.010,3901	1.010,3901	295.709	1
3	1.016,7763	1.016,7763	297.578	1
4	1.028,6836	1.028,6836	301.063	1
5	1.041,7108	1.041,7400	555.868	1
6	1.047,1688	1.041,7400	558.781	1
7	1.050,5519	1.054,9600	1.306.456	1
8	1.058,4304	1.054,9600	309.769	1
9	1.067,3431	1.054,9600	312.377	1
10	1.076,7938	1.054,9600	315.143	1
11	1.087,1457	1.054,9600	318.173	1
12	1.098,7085	1.102,3300	1.070.089	1



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Serie C

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	N° Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
8	1.007,7515	1.007,7515	1.006.73	1
9	1.016,4918	1.016,4918	1.015.467	1
10	1.025,7488	1.025,7488	1.024.715	1
11	1.035,8691	1.035,8691	1.034.825	1
12	1.047,1485	1.047,1485	1.046.093	1



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo posee control directo o indirecto en las siguientes sociedades

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
Inmobiliaria DI DOS.	77.648.487-3	CHILE	DIRECTA	100%	SI	NO	4.797.212	6.151.180	10.948.393	290.202	7.681.280	7.681.280	2.976.912	550.360	413.449	136.912
					Total		4.797.212	6.151.180	10.948.393	290.202	7.681.280	7.681.280	2.976.912	550.360	413.449	136.912



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES

El Fondo no presenta hechos relevantes que señalar.

NOTA 35 – HECHOS POSTERIORES

El Fondo no presenta hechos posteriores que señalar.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

CARTERAS DE INVERSION INVERSIONES EN VALORES O INSTRUMENTOS EMITIDOS POR EMISORES NACIONALES

Clasificación del instrumento en el Estado de Situación Financiera (3)	Nemotécnico del instrumento	RUT del emisor	Código país emisor	Tipo de instrumento	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Cantidad de unidades	Tipo de unidades	Unidad de valorización			Porcentaje (1)		
									TIR, valor par o precio (1)	Código de valorización (5)	Tipo de interés (6)	Valorización al cierre (2)	del total de activo del emisor	del total de activo del fondo
1 : Activos financieros	CFMSECPLUA	8253	CL : Chile	CFM		AA	19509,0556	\$\$	2.018,6209	3 : Precio	NA : No aplicable	39,381	0,0000	0,3681
4 : Activos financieros	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026		67914,5512	UF	36.789,3600	3 : Precio	RL : Real lineal	2.498.533	0,0000	23,3561
4 : Activos financieros	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026		50334,7260	UF	36.789,3600	3 : Precio	RL : Real lineal	1.851.782	0,0000	17,3103
4 : Activos financieros	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026		61831,7447	UF	36.789,3600	3 : Precio	RL : Real lineal	2.274.750	0,0000	21,2642
4 : Activos financieros	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026		4977,5125	UF	36.789,3600	3 : Precio	RL : Real lineal	183.120	0,0000	1,7118
4 : Activos financieros	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026		23732,2555	UF	36.789,3600	3 : Precio	RL : Real lineal	873.094	0,0000	8,1616
TOTAL											7.720.660	TOTAL	72,1721	



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

CARTERA DE INVERSIÓN INVERSIONES VALORIZADAS SEGUN EL METODO DE LA PARTICIPACION

Nombre del emisor	RUT del emisor	Código País emisor	Tipo de instrumento	Situación del instrumento (3)	Cantidad de unidades	Porcentaje del capital del emisor (1)	Patrimonio del emisor (2)	Valorización al cierre (2)	Provisiones por deterioro	Plusvalías de la inversión	Código moneda de liquidación	Código país de transacción	Porcentaje del total del activo del fondo (1)	
INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	OT	1 : Instrumento no	100	100,0000	2.976.912	2.976.912	0	0	\$\$	CL : Chile	27,8279	
								TOTAL	2.976.912					



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31.12.2023
	M\$
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	19.021
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	19.021
Enajenación de certificados de depósito de valores	
Dividendos percibidos	0
Enajenación de títulos de deuda	
Intereses percibidos en título de deuda	
Arriendo de bienes raíces	
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	
Resultados por operación con instrumentos derivados	
Otras inversiones y operaciones	
Pérdida no realizada de inversiones	0
Valorización de acciones de sociedades anónimas	
Valorización de cuotas de fondos de inversión	
Valorización de cuotas de fondos mutuos	
Valorización de certificados de depósitos de valores	
Valorización de títulos de deuda	
Valorización de bienes raíces	
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	
Resultados por operación con instrumentos derivados	
Otras inversiones y operaciones	
Utilidad no realizada de inversiones	553.554
Valorización de acciones de sociedades anónimas	
Valorización de cuotas de fondos de inversión	
Valorización de cuotas de fondos mutuos	
Valorización de certificados de depósitos de valores	
Dividendos devengados	
Valorización de títulos de deuda	170.453
Intereses devengados de títulos de deuda	246.189
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	136.912
Gastos del ejercicio	(88.314)
Costos financieros	
Comisión de la sociedad administradora	(66.982)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.688)
Gastos operacionales de cargo del fondo	
Otros gastos	(19.644)
Diferencias de cambio	-
Resultado neto del ejercicio	484.261

**ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS**

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31.12.2023
	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	(69.293)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	19.021
Pérdida no realizada de inversiones	
Gasto del ejercicio	(88.314)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	
Dividendos provisorios	
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	0
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	0
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	
Dividendos definitivos declarados	
Pérdida devengada acumulada	0
Pérdida devengada acumulada inicial	
Abono a pérdida devengada acumulada	
Ajuste a resultado devengado acumulado	
Por utilidad devengada en el ejercicio	
Por pérdida devengada en el ejercicio	
Monto susceptible a distribuir	(69.293)