



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

FONDO DE INVERSION FYNSA DEUDA INMOBILIARIA II

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023

CONTENIDO

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

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



ESTADOS FINANCIEROS

**DICTAMEN DE AUDITORES EXTERNOS
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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

ANEXOS ESTADOS COMPLEMENTARIOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes
Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria II

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria II, que comprenden los estados de situación financiera al 31 correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonamiento significativo, la situación financiera de Fondo de Inversión FYNSA Deuda 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas (International Accounting Standards Board - IASB).

Bases para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría General. Las responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" de los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros independientes de Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria II y cumplimos con los requerimientos éticos de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base de nuestra opinión de



Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Fynsa Administradora General de Fondos S.A. es responsable de la presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema de preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de distorsiones significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, se requiere que la Administración evalúe si los estados financieros, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de FYNsa Deuda Inmobiliaria II para continuar como una empresa en marcha en el futuro.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto nivel de seguridad que no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando exista una representación incorrecta significativa debido a un fraude es mayor que el riesgo de una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar transacciones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de hechos. Una representación incorrecta se considera significativa si, en su conjunto, 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, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escep



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sergio Bascuñán Rivera".

Sergio Bascuñán Rivera
Socio
6.521.673-6

Santiago, 28 de marzo de 2025



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

ACTIVOS	Nota	31-12-2024	31-12-2023
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente	8	109.594	39.381
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	11	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo Corriente		109.594	39.381
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos fin. a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado	10	7.292.998	7.681.279
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	13	3.341.444	2.976.912
Propiedades de Inversión		-	-
Otros activos		-	-
Total Activo No Corriente		10.634.442	10.658.191
TOTAL ACTIVO		10.744.036	10.697.572
PASIVOS	Nota	31-12-2024	31-12-2023
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros pasivos financieros	18	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	16	5.396	8.994
Remuneraciones sociedad administradora	17	21.646	10.877
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	19	-	-
Total Pasivo Corriente		27.042	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		9.736.015	10.180.948
Otras reservas		21.804	12.492
Resultado acumulado		484.261	-
Resultado del ejercicio		1.145.536	484.261
Dividendos provisorios		(670.622)	-
Total Patrimonio Neto		10.716.994	10.677.701
TOTAL PASIVO		10.744.036	10.697.572



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE RESULTADO		01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	Nota	M\$	M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes		867.089	416.642
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		69.758	19.021
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones a valor razonable de propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación		364.532	136.912
Otros		-	-
Total ingresos (pérdidas) netos de la operación		1.301.379	572.575
GASTOS			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	(1.688)
Comisión de administración	28	(139.375)	(66.982)
Honorarios por custodia y administración		-	-
Gastos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	30	(16.468)	(19.644)
Total gastos de operación		(155.843)	(88.314)
Gastos por financiamiento		-	-
Otros gastos financieros		-	-
Total resultados por operaciones de financiamiento		-	-
Utilidad(pérdida) de la operación		1.145.536	484.261
Costos financieros		-	-
Utilidad(pérdida) antes de impuesto		1.145.536	484.261
Impuesto a las ganancias por inversión en el exterior		-	-
Resultado del ejercicio		1.145.536	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		1.145.536	484.261



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre de 2024

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 -)	10.180.948	-	-	12.492	12.492	-	484.261	-	10.677.701
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	10.180.948	-	-	12.492	12.492	-	484.261	-	10.677.701
Aportes (+)	1.400.994	-	-	-	-	-	-	-	1.400.994
Repartos de patrimonio (-)	(1.845.927)	-	-	-	-	-	-	-	(1.845.927)
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	(670.622)	(670.622)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	1.145.536	-	4.145.536
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	9.312	9.312	484.261	(484.261)	-	9.312
Totales (+ o -)	9.736.015	-	-	21.804	21.804	484.261	1.145.536	(670.622)	10.716.994

Al 31 de diciembre de 2024

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 -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios contables (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes (+)	10.180.948	-	-	-	-	-	-	-	10.180.948
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	484.261	-	484.261
Otros resultados integrales (+ o -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ o -)	-	-	-	12.492	12.492	-	-	-	12.492
Totales (+ o -)	10.180.948	-	-	12.492	12.492	-	484.261	-	10.677.701



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCEPTO	01-01-2024 31-12-2024	01-01-2023 31-12-2023
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	(1.489.686)	(10.104.637)
Venta de activos financieros	2.255.735	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	559.079	19.021
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	(19.871)	-
Otros gastos de operación pagados	(101.844)	(68.443)
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación	1.176.456	(10.154.059)
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces	-	-
Venta de inmuebles	-	-
Compra de activos financieros	-	-
Venta de activos financieros	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar	-	-
Otros gastos de operación pagados	-	-
Otros ingresos de operación percibidos	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otros pasivos financieros obtenidos	-	-
Pagos de otros pasivos financieros	-	-
Aportes	1.400.994	10.180.948
Reparto de patrimonio	(1.845.927)	-
Reparto de dividendos	(670.622)	-
Otros	9.312	12.492
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	(1.106.243)	10.193.440
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	70.213	39.381
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	39.381	-
Diferencias de cambio sobre efectivo y efectivo equivalentes	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalentes	109.594	39.381



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 2024 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 2024 y 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 2024 y 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	31-12-2024	31-12-2023
Dólares Estadounidenses	996,46	877,12
UF	38.416,69	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.



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 de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas serán absorbidas con utilidades retenidas.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 el fondo no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(a) Nuevos pronunciamientos contables
Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir del período iniciado el 1 de enero de 2024:

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

Pronunciamientos contables aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros [consolidados]. La entidad o Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

	adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pronunciamientos contables vigentes

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1)

Con el objetivo de fomentar la uniformidad de aplicación y aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha modificado la NIC 1 Presentación de Estados Financieros. Como consecuencia de esta modificación, las entidades deben revisar sus contratos de préstamos para determinar si su clasificación cambiará.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- El derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado: la NIC 1 actual establece que las entidades clasifican un pasivo como corriente cuando no tienen un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa. Como parte de sus modificaciones, el IASB ha suprimido el requisito de que el derecho sea incondicional y, en su lugar, señala que el derecho a aplazar la cancelación debe estar fundamentado y existir al final del ejercicio sobre el que se informa.
- La clasificación de las líneas de crédito renovables puede cambiar: las entidades clasifican un pasivo como no corriente si tienen derecho a aplazar su cancelación durante al menos doce meses a partir del final del ejercicio sobre el que se informa. Ahora, el IASB ha aclarado que el derecho a aplazar existe únicamente si la sociedad cumple las condiciones especificadas en el acuerdo de préstamo al final del ejercicio sobre el que se informa, incluso aunque el prestamista no verifique el cumplimiento hasta una fecha posterior.
- Pasivos con características de cancelación de patrimonio: en las modificaciones se señala que la cancelación de un pasivo incluye el traspaso de los instrumentos de patrimonio propios de la



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades clasifican un pasivo que incluye una opción de conversión de la otra parte, que podría reconocerse como patrimonio o como pasivo de forma separada con respecto al componente de pasivo previsto en la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación.

La modificación es efectiva, de forma retroactiva, para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. No obstante, las sociedades considerarán incluir la información a revelar de conformidad con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)

En septiembre de 2022, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió las modificaciones de las NIIF 16 Arrendamientos– Pasivos por arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior, que establece los requerimientos de como una entidad debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior, después de la fecha de la transacción.

Si bien la NIIF 16 incluye los requisitos sobre como contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha que tiene lugar la transacción, la Norma no especifica como sería la medición posterior de esta transacción. Las modificaciones emitidas por el Consejo se suman a los requisitos establecidos en la NIIF 16 para las ventas con arrendamiento posterior, y que respaldan la aplicación consistente de la Norma.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2022 la modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, en la cual indica que solo los covenants que una empresa debe cumplir en la fecha de presentación de informes o antes afectan la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente.

Los covenants con los que la empresa debe cumplir después de la fecha de presentación (es decir, convenios futuros) no afectan la clasificación de un pasivo en esa fecha. Sin embargo, cuando los pasivos no corrientes están sujetos a covenants, las empresas ahora deberán divulgar información para ayudar a los usuarios a comprender el riesgo de que esos pasivos puedan volverse reembolsables dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en mayo de 2023 las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, las cuales establecen requerimientos adicionales de revelación que se deben incorporar en las notas, en relación con



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

los Acuerdos de Financiación de Proveedores, los cuales complementarán los requerimientos que actualmente establecen las NIIF y permitirán proporcionar información que permitirá a los usuarios (inversores) evaluar los efectos de estos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad, así como también la exposición de la entidad al riesgo de liquidez.

Se incorpora el requerimiento de revelar el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.

Las modificaciones incorporadas aplican a los acuerdos de financiación de proveedores que tienen todas las siguientes características:

- El proveedor del financiamiento paga las cantidades que una empresa (el comprador) debe a sus proveedores.
- La empresa acuerda pagar según los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la que se paga a sus proveedores.
- La empresa cuenta con plazos de pago ampliados o los proveedores se benefician de plazos de pago anticipados, en comparación con la fecha de vencimiento del pago de la factura correspondiente.

No se incorporan modificaciones con respecto a la clasificación y presentación de los pasivos y flujos de efectivo relacionados y no aplican en los acuerdos de financiamiento relacionados con las cuentas por cobrar o inventarios.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

I. Pronunciamientos contables aún no vigentes

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 Combinaciones de Negocios.

La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es

convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
-



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante.

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: **Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Ganancia o pérdida por baja en cuentas.** La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.** La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.

-



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio**. La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario**. La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Precio de transacción**. La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: **Determinación de un “agente de facto”**. La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.

NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: **Método del costo**. La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
- Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
 - Operaciones
 - Inversiones



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

- Financiamiento
- Impuestos a las ganancias
- Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
 - Resultado operativo
 - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias
 - Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.
- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:
 - La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas
 - Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
 - Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
 - Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:

- Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
- Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
- Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
- Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
- El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
- En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos vigentes, tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma, sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el periodo de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del periodo anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del periodo actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un periodo de presentación de informes anterior al periodo de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

NOTA 4. CAMBIOS CONTABLES

El Fondo adoptó las nuevas disposiciones establecidas en IFRS 9, en relación con 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 2024, 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;



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;

4) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, distintos de los señalados en el número 3) precedente;

5) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción;

6) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; y,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Límites de inversión por tipo de instrumento.

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

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

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

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
 - Riesgo de mercado
 - Riesgo de tipo de cambio
 - 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo presenta la siguiente composición:

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Monto en M\$	% del total del Activos
Efectivo y efectivo equivalente	Banco	A valor razonable	89	0,001%
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	A valor razonable	109.505	1,019%
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	A costo amortizado	7.292.998	67,880%
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	A valor patrimonial	3.341.444	31,100%
Total			10.744.036	100%

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%
Total			10.697.572	100%



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Riesgo de tipo de cambio:

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

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, la composición de los activos y pasivos por moneda es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tipo de	Monto en
Efectivo y efectivo equivalente	Banco	\$	89
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	\$	109.505
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	UF	7.292.998
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	\$	3.341.444
Total			10.744.036

Pasivos	Descripción	Tipo de moneda	Monto M\$
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	\$	21.646
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	\$	5.396
Total			27.042

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
Total			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
Total			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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los activos y pasivos sujetos riesgos de tasas de interés, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	7,11%	160.811
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,48%	1.926.183
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,60%	2.401.186
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	6,60%	203.876
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	7,89%	984.561
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés por cobrar	7,50%	1.616.382
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	0%	3.341.444
Total			10.634.442

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Remuneraciones sociedad administradora	Comisión Sociedad Administradora	0%	21.646
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	5.396
Total			27.042

Al 31 de diciembre de 2023

Activos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
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
Total			10.658.191

Pasivos	Descripción	Tasa de interés	Monto MS
Otros Dctos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	0%	8.994
Total			8.994



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 2024 y 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 2024

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	Caja	89	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	109.505	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	Pagarés	-	-	-	7.292.998
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	-	-	-	3.341.444
Total		89	109.505	-	10.634.442

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	21.646	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	5.396	-	-
Total		27.042	-	-

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	Caja	-	-	-	-
Efectivo y efectivo equivalente	Fondos mutuos	-	39.381	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	-	-
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	-	-



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 2024

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	160.811
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	1.926.183
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	2.401.186
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	203.876
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	984.561
Activos a costo amortizado	Pagaré Inmobiliaria DI II	A costo amortizado	30-01-2026	Sin clasificación	1.616.382
Inversiones valorizadas por el método de la participación	Inversión Inmobiliaria DI II	A valor patrimonial	Indefinida	Sin clasificación	3.341.444
Total					10.634.442

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de riesgo	Monto MS
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.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

Activos	Nivel I M\$	Nivel II M\$	Nivel III M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	109.594	-	-	109.594
	109.594	-	-	109.594

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	31-12-2024	31-12- 2023
	M\$	M\$
Banco Security	89	-
Fondo Mutuo	109.505	39.381
Total	109.594	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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo mantiene los siguientes activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Títulos de Renta Variable</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	109.505	-	109.505	1,02%	39.381	-	39.381	0,37%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	109.505	-	109.505	1,02%	39.381	-	39.381	0,37%
<u>Títulos de Deuda</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	109.505	-	109.505	1,02%	39.381	-	39.381	0,37%

Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero	39.381	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en valor razonable	4.853	19.021
Compras	1.885.739	8.931.595
Ventas	(1.820.468)	(8.911.235)
Otros movimientos	-	-
Totales	109.505	39.381



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 10 – ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el detalle de los activos financieros a costo amortizado es el siguiente:

Instrumento	31-12-2024				31-12-2023			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Títulos de Deuda</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos de instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	7.292.998	-	7.292.998	67,880%	7.681.279	-	7.681.279	71,804%
Subtotal	7.292.998	-	7.292.998	67,880%	7.681.279	-	7.681.279	71,804%
<u>Inversiones No Registradas</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.292.998	-	7.292.998	67,880%	7.681.279	-	7.681.279	71,804%

Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado

Movimientos de Activos Financieros a Costo Amortizado	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	7.681.279	-
Intereses y reajustes	581.166	416.642
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	340.184	-
Compras	1.489.686	7.264.637
Ventas	(2.803.992)	-
Intereses Percibidos	-	-
Provisión por deterioro	-	-
Otros Movimientos	4.675	-
Saldo Final	7.292.998	7.681.279



NOTA 11 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 2024 y 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 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

2024

Nombre de la entidad	Valor Patrimonial Proporcional	Reserva Valor Mercado	Pasivo no Corriente	Resultado del período
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria DI DOS 100%	3.341.444	-	-	364.532
Total	3.341.444	-	-	364.532

2023

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	-	-	136.912
Total	2.976.912	-	-	136.912

NOTA 14 – PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene propiedades de inversión.

NOTA 15 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros activos que informar:



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 16 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes cuentas y documentos por pagar por operaciones.

Detalle	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Servicios Contables	1.743	2.627
Otras cuentas por pagar	1.885	3.282
Provisión Auditoria	768	1.992
Total	5.396	8.994

NOTA 17 – REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo mantiene las siguientes remuneraciones pendientes con la sociedad administradora.

Detalle	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Comisión Administración	21.646	10.877
Total	11.184	10.877

NOTA 18 – OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros pasivos financieros que informar.

NOTA 19 – OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el fondo no mantiene otros pasivos que informar.

NOTA 20 – CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de diciembre de 2024, las cuotas emitidas y pagadas del Fondo ascienden a:

Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11.446.376	11.446.376	11.446.376	11.446.376

Series	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
Serie A	7.383.823	7.383.823	7.383.823	7.383.823
Serie B	3.063.561	3.063.561	3.063.561	3.063.561
Serie C	998.992	998.992	998.992	998.992
	11.446.376	11.446.376	11.446.376	11.446.376



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Los movimientos más relevantes de cuotas son los siguientes:

Serie A

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	8.119.689	8.119.689	8.119.689	8.119.689
Colocaciones del período	108.586	108.586	108.586	108.586
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	(844.452)	(844.452)	(844.452)	(844.452)
Saldos de cierre	7.383.823	7.383.823	7.383.823	7.383.823

Serie B

Movimiento	Cuotas Comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	2.161.779	2.161.779	2.161.779	2.161.779
Colocaciones del período	901.782	901.782	901.782	901.782
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldos de cierre	3.063.561	3.063.561	3.063.561	3.063.561

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

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

Series	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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

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

Con fecha 16 de octubre el fondo distribuyó dividendos por un monto de \$341.403.000

Con fecha 09 de diciembre el fondo distribuyó dividendos por un monto de \$329.219.000

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

NOTA 22 – RENTABILIDAD DEL FONDO

Serie A

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,5449%	9,5449%	-
Real	4,9045%	4,9045%	-

Serie B

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,8714%	9,8714%	-
Real	5,2173%	5,2173%	-

Serie C

Tipo de Rentabilidad	Período Actual	12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	10,1037%	10,1037%	-
Real	5,4397%	5,4397%	-

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 2024 y 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 2024 y 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 INVERSIÓN

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta excesos de inversión.

NOTA 26 – GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo mantiene la siguiente custodia de valores:

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
Fynsa Administradora General de Fondos S.A	7.292.998	98,52%	67,88%	-	-	-
Finanzas y Negocios S.A Corredores de Bolsa	109.505	1,48%	1,02%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	7.402.503	100,00%	68,90%	-	-	-

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

CUSTODIA DE VALORES						
ENTIDADES	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$ (1)	(2)	(3)	M\$ (4)	(5)	(6)
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.



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

a) Remuneración por Administración

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

Detalle	31-12- 2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Comisión de administración	139.375	66.982
Total	139.375	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- 2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Comisión de administración Fija	139.375	66.982
Total	139.375	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- 2024	31-12-2023
	M\$	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 FYNsa Administradora General de Fondos S.A. en su calidad de administradora del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida en su rol de liquidador para el proceso de liquidación del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir, por concepto de Remuneración Variable, el monto que resulte del cálculo de la presente Remuneración Variable, a la fecha del acuerdo respectivo, simulándose, para tales efectos, un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente a la valorización de los activos a la fecha del acuerdo respectivo, conforme el procedimiento que se describe a continuación.

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

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

Serie Ejecutiva

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

Serie Institucional

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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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%	Accionista	-	364.532

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 2024	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10.01.2024	10.01.2025

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 2024 y 2023, los otros gastos de operación del Fondo corresponden a los siguientes:

Tipo de Gasto	Monto Acumulado Ejercicio Actual	Monto Acumulado Ejercicio Anterior
	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Outsourcing Contabilidad	10.781	11.572
Auditoría Externa	1.011	1.992
Otros Gastos	4.676	6.080
Total	16.468	19.644
% Sobre el activo del fondo	0,1533%	0,1836%



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

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 2024

Serie A

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	1.100,2647	1.100,2647	8.593.218	5
2	1.107,5170	1.107,5170	8.649.859	5
3	1.118,3814	1.118,3814	8.734.712	5
4	1.127,1356	1.127,1356	9.151.990	6
5	1.135,0147	1.135,0147	9.215.967	6
6	1.143,2826	1.143,2826	9.283.099	6
7	1.149,4124	1.149,4124	9.332.872	6
8	1.002,9374	1.002,9374	8.143.540	6
9	1.010,6663	1.010,6663	7.352.937	5
10	976,0923	976,0923	7.207.293	5
11	989,0810	989,0810	9.303.119	5
12	938,1351	938,1351	6.927.023	5

Serie B

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	1.103,0525	1.103,0525	1.074.320	1
2	1.110,6010	1.110,6010	1.081.672	1
3	1.121,7764	1.121,7764	1.092.556	1
4	1.130,8401	1.130,8401	2.444.626	1
5	1.139,0302	1.139,0302	2.462.331	1
6	1.147,6144	1.147,6144	2.480.889	1
7	1.154,0563	1.154,0563	2.494.815	1
8	1.007,2415	1.007,2415	2.177.433	1
9	1.015,2575	1.015,2575	3.048.437	1
10	980,9822	936,5177	3.005.299	1
11	994,2848	994,2848	3.046.052	1
12	943,3068	943,3068	2.889.878	1



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Serie C

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº Aportantes
	Cuota	Cuota	M\$	
1	1.051,5517	1.051,5517	1.050.492	1
2	1.059,0126	1.059,0126	1.057.945	1
3	1.069,9365	1.069,9365	1.068.858	1
4	1.078,8513	1.078,8513	1.077.764	1
5	1.086,9367	1.086,9367	1.085.841	1
6	1.095,4024	1.095,4024	1.094.298	1
7	1.101,8267	1.101,8267	1.100.716	1
8	961,8970	961,8970	960.927	1
9	969,7951	969,7951	968.818	1
10	936,5177	936,5177	935.574	1
11	949,4548	949,4548	948.498	1
12	901,0007	901,0007	900.093	1

Para el año 2023

Serie A

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº 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



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

Serie B

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº 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

Serie C

Mes	Valor Libro	Valor Mercado	Patrimonio	Nº 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 2024, 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	644.534	10.200.118	10.844.652	210.209	7.292.998	7.503.208	3.341.444	1.197.637	(833.105)	364.532
Total							644.534	10.200.118	10.844.652	210.209	7.292.998	7.503.208	3.341.444	1.197.637	(833.105)	364.532

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



NOTA 33 – SANCIONES

Durante los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024 y el 1 de enero y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta sanciones que informar.

NOTA 34 – HECHOS RELEVANTES

Con fecha 24 de abril el Fondo realizó llamado de capital, recibiendo aportes para la serie A por un monto de \$310.631.552 y para la serie B un monto de \$348.034.493.

Con fecha 25 de abril el Fondo realizó llamado de capital, recibiendo aportes para la serie B por un monto de \$984.441.802.

Con fecha 26 de abril el Fondo realizó llamado de capital, recibiendo aportes para la serie A por un monto de \$35.565.647.

Con fecha 21 de agosto el Fondo realizó disminución de capital mediante disminución de valor cuota, por un monto de \$1.796.840.397.

Con fecha 26 de septiembre el Fondo realizó canje de cuotas entre series A y B, rescatando cuotas de la serie A por un monto de \$846.934.689 y recibiendo aporte de cuotas para la serie B por un monto de \$846.933.725.

Con fecha 16 de octubre el Fondo realizó llamado de capital, recibiendo aportes para la serie A por un monto de \$109.703.350 y para la serie B un monto de \$61.842.728.

Con fecha 16 de octubre el Fondo realizó disminución de capital mediante disminución de valor cuota, por un monto de \$117.829.026.

Con fecha 16 de octubre el Fondo realizó distribución un dividendo por un monto de \$341.403.000.

Con fecha 9 de diciembre el Fondo realizó disminución de capital mediante disminución de valor cuota, por un monto de \$380.482.810.

Con fecha 9 de diciembre el Fondo realizó distribución un dividendo por un monto de \$329.219.000.

NOTA 35 – HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido otros hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera del Fondo.



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	Situación del instrumento (4)	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 a valor razonable con cambios	CFMSECPLUD	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento no sujeto a restricciones	AA	28552,1937	\$\$	1.623,2430	3 : Precio	NA : No aplicable	46.347	0,0000	0,4314
1 : Activos financieros a valor razonable con cambios	CFMSECPLUD	8253	CL : Chile	CFM		1 : Instrumento no sujeto a restricciones	AA	3376,1143	\$\$	3.408,6873	3 : Precio	NA : No aplicable	63.158	0,0000	0,5878
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		4185,9618	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	160.810	0,0000	1,4967
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		50139,2208	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	1.926.183	0,0000	17,9279
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		62503,7090	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	2.401.186	0,0000	22,3490
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		5306,9735	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	203.876	0,0000	1,8976
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		25628,4582	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	984.561	0,0000	9,1638
4 : Activos financieros a costo amortizado	INMOBILIARIA DI DOS	77648487	CL : Chile	PE	30-01-2026	1 : Instrumento no sujeto a restricciones		42075,0000	UF	38.416,6900	3 : Precio	RL : Real lineal	1.616.382	0,0000	15,0445
													TOTAL	7.402.503	TOTAL 68,8987



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 DIDOS	77648487	CL : Chile	OT	1 : Instrumento no	100	100,0000	3.341.444	3.341.444	0	0	\$\$	CL : Chile	31,1005
TOTAL								3.341.444					



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ANEXO ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADOS Y REALIZADOS	31-12-2024	31-12-2023
	MS	MS
Utilidad(pérdida) neta realizada de inversiones	310.622	19.021
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	4.263	19.021
Enajenación de certificados de depósito de valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en título de deuda	306.359	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultados por operación con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	990.757	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	281.247	170.453
Intereses devengados de títulos de deuda	344.978	246.189
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización por cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	364.532	136.912
Gastos del ejercicio	(155.843)	(88.314)
Costos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(139.375)	(66.982)
Remuneración del comité de vigilancia	-	(1.688)
Gastos operacionales de cargo del fondo	-	-
Otros gastos	(16.468)	(19.644)
Diferencias de cambio	-	-
Resultado neto del ejercicio	1.145.536	484.261



Fondo de Inversión Fynsa Deuda Inmobiliaria II

ANEXO
ESTADOS COMPLEMENTARIOS

ESTADO DE UTILIDAD PARA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	31-12-2024	31-12-2023
	M\$	M\$
Beneficio neto percibido del ejercicio	154.779	(69.293)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	310.622	19.021
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Gasto del ejercicio	(155.843)	(88.314)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio	-	-
Dividendos provisorios	(670.622)	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	176.896	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	176.896	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-69.293	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	246.189	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Dividendos definitivos declarados	-	-
Pérdida devengada acumulada	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio	-	-
Monto susceptible a distribuir	(338.947)	(69.293)