



ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$ - Pesos chilenos

M\$ - Miles de pesos chilenos

UF - Unidades de Fomento

US\$ - Dólar estadounidense

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

CONTENIDO	1
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	7
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	8
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	11
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL	11
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
a. Bases de Preparación.....	12
b. Comparación de la Información	12
c. Período Cubierto	12
d. Principios Contables.....	13
e. Nuevos pronunciamientos contables	13
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	24
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera.....	24
b. Transacciones y Saldos	24
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros.....	25
d. Reconocimiento, Baja y Medición	26
e. Estimación del Valor Razonable	27
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros	27
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones	27
h. Efectivo y Efectivo Equivalente.....	27
i. Estado de Flujos de Efectivo	27
j. Aportes (Capital Pagado)	28
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos	28
l. Dividendos por Pagar	28
m. Tributación	29
n. Garantías.....	29
o. Segmentos.	29

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

p. Clasificación de Salos en Corrientes y No Corrientes	29
NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	29
NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	34
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS	39
NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	39
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	39
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	40
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.	41
NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES	43
NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN	43
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	43
NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS	43
NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	43
NOTA 16 - PRÉSTAMOS.....	43
NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.....	43
NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA	44
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES	44
NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS	44
(a) Al 31 de diciembre de 2024	44
(b) Al 31 de diciembre de 2023	45
NOTA 21 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES	46
NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO	46
NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	47
NOTA 24 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN.....	47
NOTA 25 - EXCESOS DE INVERSIÓN.....	47
NOTA 26 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	47

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

NOTA 27 -	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	47
NOTA 28 -	PARTES RELACIONADAS	48
NOTA 29 -	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N°20.712).....	49
NOTA 30 -	COSTOS DE TRANSACCIÓN	49
NOTA 31 -	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	49
NOTA 32 -	COSTOS FINANCIEROS	50
NOTA 33 -	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	50
NOTA 34 -	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS OK	52
NOTA 35 -	SANCIONES.....	52
NOTA 36 -	HECHOS RELEVANTES	52
NOTA 37 -	HECHOS POSTERIORES.....	52
NOTA 38 -	INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	52
	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES.....	53
	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	55
	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	55



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	101	63
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	10.648	65.675
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	7.267.243	7.843.865
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	11	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total activos corrientes		7.277.992	7.909.603
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	3.774.011	3.815.093
Propiedades de Inversión (+)	12	-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		3.774.011	3.815.093
Total Activo (+)		11.052.003	11.724.696



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	13	-	-
Préstamos (+)	16	-	-
Otros Pasivos Financieros (+)	14	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	15	-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	18	11.630	24.190
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	17	9.304	11.114
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		20.934	35.304
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 (+)		7.418.950	7.415.291
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		4.274.101	4.172.278
Resultado del ejercicio (+ ó -)		112.488	443.031
Dividendos provisorios (-)		(774.470)	(341.208)
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		11.031.069	11.689.392
Total Patrimonio y Pasivos (+)		11.052.003	11.724.696

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Ingresos/Pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes (+)	19	196.493	270.768
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		360	273
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		(157)	199
Resultado por venta de inmuebles (+)		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		(41.082)	(28.920)
Otros (+ ó -)		-	(396)
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		155.614	241.924
Gastos			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(1.111)	(1.089)
Comisión de administración (-)	28	(35.074)	(49.885)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	31	(6.941)	(52.332)
Total gastos de operación (-)		(43.126)	(103.306)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		112.488	138.618
Costos financieros (-)	32	-	(3.324)
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		112.488	135.294
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		112.488	135.294
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		112.488	135.294

Las notas adjuntas forman parte integral de estos Estados Financieros



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2025:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio	7.415.291	-	-	-	-	-	4.172.278	443.031	(341.208)	11.689.392
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.415.291	-	-	-	-	-	4.172.278	443.031	(341.208)	11.689.392
Aportes	3.659	-	-	-	-	-	-	-	-	3.659
Reparto de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(774.470)	(774.470)
Resultados integrales del ejercicio										-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	112.488	-	112.488
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	101.823	(443.031)	341.208	-
Saldo final	7.418.950	-	-	-	-	-	4.274.101	112.488	(774.470)	11.031.069



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo de 2024:

	Aportes	Otras reservas					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otros	Total otras reservas				
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio	12.144.767	-	-	-	-	-	2.644.151	1.578.727	(50.600)	16.317.045
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	12.144.767	-	-	-	-	-	2.644.151	1.578.727	(50.600)	16.317.045
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(300.601)	-	-	-	-	-	-	-	-	(300.601)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio										-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	135.294	-	135.294
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1.528.127	(1.578.727)	50.600	-
Saldo final	11.844.166	-	-	-	-	-	4.172.278	135.294	-	16.151.738

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

	Nota	01-01-2025 31-03-2025 MS	01-01-2024 31-03-2024 MS
Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(5.714)	(95.772)
Venta de activos financieros (+)		814.336	1.011.660
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		19.880	148.213
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(31.657)	(26.763)
Otros gastos de operación pagados (-)		(25.996)	(40.916)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la operación		770.849	996.422
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		-	-
Venta de activos financieros (+)		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		-	-
Otros gastos de inversión pagados (-)		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)		-	-
Flujo neto originado por actividades de la inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	(695.255)
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		-	(300.601)
Repartos de dividendos (-)		(770.811)	-
Otros (+ ó -)		-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		(770.811)	(995.856)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		38	566
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		63	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		101	566



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Serie A CFIFYDIA-E



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Serie B CFIFYDIB-E

Serie C CFIFYDIC-E

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

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

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

La aprobación para la emisión de los presentes Estados Financieros fue en sesión de Directorio de Fynsa Administradora General de Fondos S.A celebrada con fecha 30 de mayo de 2025.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a. Bases de Preparación

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

En la preparación de los presentes Estados Financieros al 31 de marzo de 2025, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, los mismos, pueden estar sujetos a cambios.

b. Comparación de la Información

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

c. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros son presentados en los siguientes períodos:

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Período Cubierto

Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-03-2025 y 31-12-2024.
Estado de Resultados Integrales por Función	Acumulado al 31-03-2025 y 31-03-2024.
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Acumulado al 31-03-2025 y 31-03-2024.
Estado de Flujo de Efectivo	Acumulado al 31-03-2025 y 31-03-2024.

d. Principios Contables

Los Estados Financieros de Fynsa Deuda Inmobiliaria correspondientes al ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025, han sido preparados de acuerdo con las NIIF, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

e. Nuevos pronunciamientos contables

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	Períodos anuales que comienzan en o

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Modificaciones a la NIC 1)	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 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
------------------------------------	---------------------------------

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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.

I. 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 entidad a la otra parte. La modificación aclara la forma en que las entidades

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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)

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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 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.

II. 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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
- 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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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
 - Financiamiento

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

- 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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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).

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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).

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 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera

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

b. Transacciones y Saldos

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

	<u>31-03-2025</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-03-2024</u>
Unidades de Fomento (UF)	38.894,11	38.416,69	37.093,52
Dólar Americano	953,07	996,46	981,71

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

c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros

Clasificación

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

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

1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

2) Activos financieros a costo amortizado

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

3) Pasivos financieros

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

d. Reconocimiento, Baja y Medición

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

e. Estimación del Valor Razonable

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

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

f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros

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

g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones

Incluye las siguientes partidas:

1) Cuentas por Cobrar y Pagar a Intermediarios

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

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

2) Anticipos por promesas de compra

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

h. Efectivo y Efectivo Equivalente

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

i. Estado de Flujos de Efectivo

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

j. Aportes (Capital Pagado)

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

k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos

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

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

l. Dividendos por Pagar

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

m. Tributación

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

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

n. Garantías

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

o. Segmentos

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

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

p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

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

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

NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

1. Objeto del Fondo

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

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

2. Política de Inversiones

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

- 2.4. Las Sociedades podrán celebrar contratos con personas relacionadas a la Administradora, los cuales deberán observar condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado.
- 2.5. La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.
- 2.6. Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.
- 2.7. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.
- 2.8. El Fondo dirigirá sus inversiones principalmente al mercado nacional.
- 2.9. Las inversiones del Fondo podrán estar denominadas en cualquiera clase de monedas, sin limitación alguna.
- 2.10. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se sujetará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

3. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

3.1. Límite de inversión por tipo de instrumento.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

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

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

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

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

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

3.4. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. del Reglamento Interno, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

literal e) del número Tres del Capítulo VI del Reglamento Interno.

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

- 3.5.** Los límites de inversión de los activos del Fondo a que se refiere el presente Reglamento Interno no tendrán aplicación durante: (i) los primeros 12 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha de depósito de una modificación al presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión; (iii) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos 6 definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la Sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y en caso de disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago; (iv) Durante los últimos 12 meses de vigencia del Fondo; y (v) Durante la liquidación del Fondo.

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

- 3.6.** Los excesos de inversión que se produzcan por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

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

4. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO.

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

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

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

5.2 Riesgo Financiero

Riesgo de Mercado

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

Al 31 de marzo de 2025:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto M\$	%Total del Activo
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	A valor razonable	10.648	0,10
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	A costo amortizado	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	7.267.243	65,75
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocior	3.774.011	34,15
Totales		-	11.051.902	100,00

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2024:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto M\$	%Total del Activo
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	A valor razonable	65.675	0,56
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	A costo amortizado	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	7.843.865	66,90
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocior	3.815.093	32,54
Totales		-	11.724.633	100,00

Riesgo Precio

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

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

Riesgo Tipo de Cambio:

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

Riesgo Tasa de Interés:

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los activos y pasivos sujetos a riesgos de tasa de interés son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2025:

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	5.825.649
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	262.347
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,12%	1.179.247
Totales			7.267.243

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2024:

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	5.678.220
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	255.708
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,81%	315.735
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,65%	117.728
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,12%	1.476.474
Totales			7.843.865

5.3 Riesgo de Liquidez

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

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

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Administración estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago, para los próximos y el futuro previsible.

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

Al 31 de marzo de 2025:

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo de banco	101	-	-	-
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	-	10.648	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	7.267.243	-
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	3.774.011
Totales		101	10.648	7.267.243	3.774.011

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	9.304	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	11.630	-	-
Totales		11.630	9.304	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2024:

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Efectivo y efectivo equivalente	Saldo de banco	63	-	-	-
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	-	65.675	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	7.843.865	-
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	3.815.093
Totales		63	65.675	7.843.865	3.815.093

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1 año	Vencimiento mas de 1 año
Otros documentos y cuentas por pagar	Cuentas por pagar	-	11.114	-
Préstamos	Préstamos	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	24.190	-	-
Totales		24.190	11.114	-

Cifras expresadas en M\$.

5.4 Riesgo de Crédito:

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

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

Al cierre del 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo presenta los siguientes activos representativos de deuda:

Al 31 de marzo de 2025:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	PD02082022	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	5.825.649
Activos a costo amortizado	PD08082022	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	262.347
Activos a costo amortizado	PD28062022	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	1.179.247
Totales					7.267.243

Al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto M\$
Activos a costo amortizado	PD02082022	A costo amortizado	28-02-2025	S/C	5.678.220
Activos a costo amortizado	PD08082022	A costo amortizado	28-02-2025	S/C	255.708
Activos a costo amortizado	PD10052022	A costo amortizado	28-02-2025	S/C	315.735
Activos a costo amortizado	PD23052022	A costo amortizado	28-02-2025	S/C	117.728
Activos a costo amortizado	PD28062022	A costo amortizado	28-02-2025	S/C	1.476.474
Totales					7.843.865

5.5 Estimación del valor razonable

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

pasivo, de la misma forma en que los participantes de mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo, en la fecha de medición.

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Administradora del Fondo la siguiente jerarquía de valor razonable, para los instrumentos financieros a valor razonable.

Al 31 de marzo de 2025:

Activo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	101	-	-	101
Activos financieros a valor razonable	10.648	-	-	10.648
Totales	10.749	-	-	10.749

Al 31 de diciembre de 2024:

Activo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	63	-	-	63
Activos financieros a valor razonable	65.675	-	-	65.675
Totales	65.738	-	-	65.738

5.6 Gestión de riesgo de capital

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

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

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

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

NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Security	921579640	Pesos Chilenos	101	63
Total			101	63

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

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

Instrumento	31-03-2025				31-12-2024			
	Nacional	Extranjero	Total	% del total	Nacional	Extranjero	Total	% del total
	M\$	M\$	M\$	de activos	M\$	M\$	M\$	de activos
<u>Títulos de Renta Variable</u>								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	10.648	-	10.648	0,0963%	65.675	-	65.675	0,5601%
Subtotal	10.648	-	10.648	0,0963%	65.675	-	65.675	0,5601%
<u>Títulos de Deuda</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Otras Inversiones</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	10.648	-	10.648	0,0963%	65.675	-	65.675	0,5601%

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Resultados realizados	-	199
Resultados no realizados	360	273
Total ganancia (pérdidas)	360	472

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

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicio al 01 de enero:	65.675	35.823
Intereses y reajustes de instrumentos	-	-
Aumento (disminución) neto por otros cambios en el valor razonable	360	746
Compras	5.714	1.316.132
Ventas	(61.101)	(1.287.026)
Otros movimientos	-	-
Totales	10.648	65.675

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

(a) Activos Financieros a Costo Amortizado

Instrumento	31-03-2025				31-12-2024			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<u>Títulos de Deuda</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Inversiones No Registradas</u>								
Otros títulos de deuda no registrados	7.267.243	-	7.267.243	65,7550%	7.843.865	-	7.843.865	66,9004%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7.267.243	-	7.267.243	65,7550%	7.843.865	-	7.843.865	66,9004%
<u>Otras Inversiones</u>								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.267.243	-	7.267.243	65,7550%	7.843.865	-	7.843.865	66,9004%

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

	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	7.843.865	12.888.254
Intereses y reajustes	196.493	844.383
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(753.235)	(5.567.904)
Intereses Percibidos	(19.880)	(430.684)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	-	109.816
Saldo Final	7.267.243	7.843.865
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

Al 31 de marzo de 2025:

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total, activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	Pesos Chilenos	Chile	100%	-	861.901	10.274.892	11.136.793	35.179	7.327.604	11.136.793	3.774.011	207.586	(248.668)	(41.082)	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	3.815.093	(41.082)	-	-	-	-	-	3.774.011
Total		3.815.093	(41.082)	-	-	-	-	-	3.774.011

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-03-2025 M\$
SIN INFORMACIÓN	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Al 31 de diciembre de 2024.

a) Composición de la Cartera:

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación		Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total, activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor de cotización bursátil M\$
				Capital	Votos											
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	Pesos Chilenos	Chile	100%	-	753.161	11.004.547	11.757.708	18.608	7.924.007	11.775.708	3.815.093	518.508	(778.502)	(259.994)	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en Otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	4.075.087	(259.994)	-	-	-	-	-	3.815.093
Total		4.075.087	(259.994)	-	-	-	-	-	3.815.093

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2024 M\$
SIN INFORMACIÓN	-



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES

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

NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES

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

NOTA 16 - PRÉSTAMOS

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

NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-03-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Asesorías Contable	1.361	2.689
Provisión Auditoria	583	1.152
Otros Gastos	7.360	7.273
Total	9.304	11.114

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Comisión Administración	11.630	24.190
Total	11.630	24.190

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	196.493	270.768
Total	196.493	270.768

NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuotas pagadas del Fondo ascienden a 9.995.754 para la serie A y 2.892.128 para la serie B y 9.991.449 para la serie A y 2.892.128 para la serie B, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2025 la Serie C no ha iniciado operaciones.

(a) Al 31 de marzo de 2025

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión vigente	Total cuotas emitidas	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas
A	9.995.754	-	9.995.754	9.995.754
B	2.892.128	-	2.892.128	2.892.128
C	-	-	-	-

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

A	Cuotas comprometidas	Cuotas suscritas	Cuotas pagadas	Total
Saldo inicio	-	9.991.449	9.991.449	9.991.449
Emisiones del período	-	4.305	4.305	4.305
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	9.995.754	9.995.754	9.995.754

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

(b) Al 31 de diciembre de 2024

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

NOTA 21 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el ejercicio 2025 el Fondo distribuyó los siguientes dividendos:

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
05-03-2025	A	59,943631	598.923	Provisorios
05-03-2025	B	60,698098	175.547	Provisorios
Total			774.470	

Durante el ejercicio 2024 el Fondo distribuyó los siguientes dividendos:

Fecha de distribución	Serie	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
17-10-2024	A	23,866239	238.458	Definitivo
17-10-2024	B	24,136701	69.806	Definitivo
05-06-2024	A	2,551105	25.490	Definitivo
05-06-2024	B	2,577436	7.454	Definitivo
Total			341.208	

NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Serie A

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,9456%	2,5486%	11,6080%
Real	0,1849%	-1,7296%	2,5749%

Serie B

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,0187%	2,7831%	12,1919%
Real	0,2574%	-1,5049%	3,1115%



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

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

NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversiones en los cuales aplique calcular valor económico.

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

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene inversiones en cuotas de fondos de inversión.

NOTA 25 - EXCESOS DE INVERSIÓN

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

NOTA 26 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene Gravámenes y Prohibiciones.

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Al 31-03-2025

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$			M\$		
Fynsa Administradora General de Fondos	7.267.243	99,8537%	65,7550%	-	-	-
Otros	10.648	0,1463%	0,0963%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	7.277.891	100,0000%	65,8513%	-	-	-

Al 31-12-2024

Entidades	CUSTODIA DE VALORES					
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTRANJERA		
	Monto Custodiado	% sobre total inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado	% sobre total Inversiones en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros	% sobre total Activo del Fondo
	M\$			M\$		
Fynsa Administradora General de Fondos	7.843.865	99,1697%	66,9004%	-	-	-
Otros	65.675	0,8303%	0,5601%	-	-	-
Total Cartera de inversiones en Custodia	7.909.540	100,0000%	67,4605%	-	-	-

NOTA 28 - PARTES RELACIONADAS

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

a. Remuneración por administración

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

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

i. Gasto de Remuneración por Administración

	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Remuneración por administración del ejercicio	35.074	49.885

ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración

	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Remuneración por pagar a Fynsa Administradora General de Fondos S.A	11.630	24.190

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

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

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (desde - hasta)	
Póliza de Seguro	Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A	Banco Security	10.000	10/01/2025	10/01/2026

NOTA 30 - COSTOS DE TRANSACCIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no posee costos de transacción.

NOTA 31 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se detalla el monto, en miles de la moneda funcional del fondo, acumulado en el período actual y del período anterior, de los principales conceptos por los cuales el fondo ha incurrido en gastos

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en su respectivo Reglamento Interno.

Tipo de Gasto	01-01-2024	01-01-2023
	31-03-2025	31-03-2024
	M\$	M\$
Otros gastos	1.661	47.063
Provisión Auditoría	206	198
Asesorías Contables	5.074	5.071
Total	6.941	52.332
% sobre el activo del fondo	0,0628%	0,3235%

NOTA 32 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2025 y 2024 los Costos Financieros en el Fondo ascienden a M\$0 y M\$3.324.

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

Serie A

31-03-2025				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	903,7552	903,7552	9.029.824	12
Febrero	850,0327	850,0327	8.493.059	12
Marzo	853,4657	853,4657	8.531.033	12

Serie B

31-03-2025				
Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° aportantes
	\$	\$	M\$	
Enero	914,9195	914,9195	2.646.064	2
Febrero	860,7315	860,7315	2.489.346	2
Marzo	864,4279	864,4279	2.500.036	3

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

Serie A

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.263,8968	1.263,8968	12.628.160	11
Febrero	1.238,2332	1.238,2332	12.371.744	11
Marzo	1.250,9122	1.250,9122	12.498.426	11
Abril	1.128,3252	1.128,3252	11.273.603	11
Mayo	1.130,5619	1.130,5619	11.295.951	11
Junio	1.050,9136	1.050,9136	10.500.150	11
Julio	1.051,3028	1.051,3028	10.504.039	11
Agosto	924,6630	924,6630	9.238.723	11
Septiembre	926,7980	926,7980	9.260.055	14
Octubre	898,3661	898,3661	8.975.979	14
Noviembre	905,3789	905,3789	9.046.047	14
Diciembre	904,8526	904,8526	9.040.789	12

Serie B

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° aportantes
Enero	1.275,6763	1.275,6763	3.689.419	2
Febrero	1.250,0706	1.250,0706	3.615.364	2
Marzo	1.263,1918	1.263,1918	3.653.312	2
Abril	1.139,6816	1.139,6816	3.296.105	2
Mayo	1.142,2310	1.142,2310	3.303.478	2
Junio	1.062,0218	1.062,0218	3.071.503	2
Julio	1.062,6851	1.062,6851	3.073.421	2
Agosto	934,9117	934,9117	2.703.884	2
Septiembre	937,3008	937,3008	2.710.794	2
Octubre	908,7776	908,7776	2.628.301	2
Noviembre	916,0969	916,0969	2.649.470	2
Diciembre	915,7971	915,7971	2.648.603	2



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, el Fondo mantiene inversiones permanentes de acuerdo con lo siguiente:

Al 31 de marzo de 2025:

Al 31 de marzo de 2025:

Sociedad	% de participacion del fondo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria DI SpA	100	861.901	10.274.892	11.136.793	35.179	7.327.604	11.136.793	3.774.011	207.586	-248.668	-41.082
TOTAL		861.901	10.274.892	11.136.793	35.179	7.327.604	11.136.793	3.774.011	207.586	-248.668	-41.082

Al 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	% de participacion del fondo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria DI SpA	100	753.161	11.004.547	11.757.708	18.608	7.924.007	11.757.708	3.815.093	518.508	-778.502	-259.994
TOTAL		753.161	11.004.547	11.757.708	18.608	7.924.007	11.757.708	3.815.093	518.508	-1.279.194	-259.994

NOTA 35 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 y 2024, el Fondo no ha sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 - HECHOS RELEVANTES

Con fecha 05 de marzo de 2025, se distribuyó dividendo a los aportantes por \$ 774.470.400.

NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES

A juicio de la Administración, entre el 01 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no se han producido hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera de la Sociedad.

NOTA 38 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

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



FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ANEXO I: ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

DESCRIPCIÓN	MONTO INVERTIDO			% INVERTIDO SOBRE EL TOTAL DE ACTIVOS DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	TOTAL M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	10.648	-	10.648	0,0963%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	7.267.243	-	7.267.243	65,7550%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	3.774.011	-	3.774.011	34,1478%
Otras inversiones	-	-	-	-
TOTALES	11.051.902	-	11.051.902	99,9991%

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

DESCRIPCIÓN	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.911	3.659
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	199
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	(157)	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	4.068	3.460
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(41.082)	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de Depósitos de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	(41.082)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	192.785	238.661
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	360	273
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	35.068	160.441
Intereses devengados de títulos de deuda	157.357	106.867
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	(28.920)
GASTOS DEL EJERCICIO	(43.126)	(106.630)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(35.074)	(49.885)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.111)	(1.089)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(6.941)	(52.332)
Otros gastos	-	(3.324)
DIFERENCIA DE CAMBIO	-	(396)
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	112.488	135.294

FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de marzo de 2025 y 2024

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

DESCRIPCIÓN	01-01-2025	01-01-2024
	31-03-2025	31-03-2024
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(80.297)	(103.367)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.911	3.659
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(41.082)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(43.126)	(106.630)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	(396)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(774.470)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	989.409	178.013
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	908.709	32.943
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	908.709	32.943
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	80.700	145.070
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	134.642	74.646