

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024



## **ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre 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

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Aportantes de  
Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Otros asuntos*

En nuestro informe de fecha 31 de marzo de 2026, expresamos una opinión con salvedad sobre los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 debido a que no habíamos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la inversión que mantiene el Fondo en la sociedad Inmobiliaria DI SpA. Específicamente, respecto de la documentación que respaldaba documentos por cobrar por un valor de M\$303.298, cuentas por cobrar leasing por un valor de M\$8.638.894 y contratos correspondientes a ingresos por servicios y leaseback ascendentes a M\$387.600. Como se indica en Nota 37b), dicha limitación ya se encuentra resuelta. En consecuencia, nuestra actual opinión sobre los estados financieros del año 2025, como aquí se presentan, es distinta de la expresada en nuestro informe anterior.

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios (información suplementaria), que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

Los estados financieros del Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha, por los cuales emitieron una opinión sin modificaciones con fecha 28 de marzo de 2025.

### ***Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar del Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Fondo.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.



- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

BDO Auditores & Consultores Ltda.

Luis Vila Rojas

Santiago 20 de abril de 2026



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

<b>CONTENIDO</b> .....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	7
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES .....	9
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....	10
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO .....	12
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	13
NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL.....	13
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	14
a. Bases de Preparación.....	14
b. Comparación de la Información.....	14
c. Período Cubierto .....	15
d. Principios Contables.....	15
e. Nuevos pronunciamientos contables.....	15
NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS .....	17
a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera.....	17
b. Transacciones y Saldos .....	17
c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros.....	17
d. Reconocimiento, Baja y Medición.....	18
e. Estimación del Valor Razonable .....	19
f. Presentación Neta o Compensada de Instrumentos Financieros.....	19
g. Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones .....	20
h. Efectivo y Efectivo Equivalente.....	20
i. Estado de Flujos de Efectivo .....	20
j. Aportes (Capital Pagado) .....	21
k. Ingresos Financieros o Ingresos por Dividendos .....	21
l. Dividendos por Pagar .....	21
m. Tributación .....	21



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

n. Garantías.....	22
o. Segmentos.....	22
p. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes .....	22
NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO .....	22
NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS .....	27
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS .....	33
NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE .....	34
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	34
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO .....	35
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	36
NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR POR OPERACIONES .....	38
NOTA 12 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	38
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	38
NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	38
NOTA 15 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES .....	38
NOTA 16 - PRÉSTAMOS.....	38
NOTA 17 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.....	38
NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....	39
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES .....	39
NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS .....	39
(a) Al 31 de diciembre de 2025 .....	39
(b) Al 31 de diciembre de 2024 .....	40
NOTA 21 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES .....	41
NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	41
NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA.....	42
NOTA 24 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDO DE INVERSIÓN.....	42



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

NOTA 25 -	EXCESOS DE INVERSIÓN.....	42
NOTA 26 -	GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES .....	42
NOTA 27 -	CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	42
NOTA 28 -	PARTES RELACIONADAS .....	43
NOTA 29 -	GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12° A LEY N°20.712).....	44
NOTA 30 -	COSTOS DE TRANSACCIÓN .....	44
NOTA 31 -	OTROS GASTOS DE OPERACIÓN .....	44
NOTA 32 -	COSTOS FINANCIEROS .....	44
NOTA 33 -	INFORMACIÓN ESTADÍSTICA .....	45
NOTA 34 -	CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS .....	47
NOTA 35 -	SANCIONES.....	47
NOTA 36 -	HECHOS RELEVANTES .....	47
NOTA 37 -	HECHOS POSTERIORES.....	48
	RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES.....	49
	ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO .....	51
	ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS .....	51



## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>ACTIVO</b>			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	7	88	63
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)	8	73.378	65.675
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	7.003.507	7.843.865
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	11	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>7.076.973</b>	<b>7.909.603</b>
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	3.718.838	3.815.093
Propiedades de Inversión (+)	12	-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>Total Activo No Corriente (+)</b>		<b>3.718.838</b>	<b>3.815.093</b>
<b>Total Activo (+)</b>		<b>10.795.811</b>	<b>11.724.696</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Nota	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
<b>PASIVO</b>			
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	11.356	24.190
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	17	14.659	11.114
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>Total Pasivo Corriente (+)</b>		<b>26.015</b>	<b>35.304</b>
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>Total Pasivo No Corriente (+)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes (+)		7.011.993	7.415.291
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		4.274.101	4.172.278
Resultado del ejercicio (+ ó -)		392.151	443.031
Dividendos provisorios (-)		(908.449)	(341.208)
<b>Total Patrimonio Neto (+ ó -)</b>		<b>10.769.796</b>	<b>11.689.392</b>
<b>Total Patrimonio y Pasivos (+)</b>		<b>10.795.811</b>	<b>11.724.696</b>

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
<b>Ingresos/Pérdidas de la operación</b>			
Intereses y reajustes (+)	19	659.128	844.383
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 -)		765	746
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		854	109.865
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 -)		(96.255)	(259.994)
Otros (+ ó -)			(396)
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)</b>		<b>564.492</b>	<b>694.604</b>
<b>Gastos</b>			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(4.745)	(4.499)
Comisión de administración (-)	28	(137.683)	(171.304)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	31	(29.760)	(71.689)
<b>Total gastos de operación (-)</b>		<b>(172.188)</b>	<b>(247.492)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)</b>		<b>392.304</b>	<b>449.112</b>
<b>Costos financieros (-)</b>	32	<b>(153)</b>	<b>(4.081)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto (+ ó -)</b>		<b>392.151</b>	<b>443.031</b>
<b>Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)</b>		-	-
<b>Resultado del ejercicio (+ ó -)</b>		<b>392.151</b>	<b>443.031</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
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 -)		-	-
<b>Total de otros resultados integrales (+ ó -)</b>		-	-
<b>Total Resultado Integral (+ ó -)</b>		<b>392.151</b>	<b>443.031</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre 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\$	
Saldo inicio	7.415.291	-	-	-	-	-	4.172.278	443.031	(341.208)	11.689.392
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>7.415.291</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.172.278</b>	<b>443.031</b>	<b>(341.208)</b>	<b>11.689.392</b>
Aportes	3.660	-	-	-	-	-	-	-	-	3.660
Reparto de patrimonio	(406.958)	-	-	-	-	-	-	-	-	(406.958)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(908.449)	(908.449)
<b>Resultados integrales del ejercicio</b>										-
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	392.151	-	392.151
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	101.823	(443.031)	341.208	-
Saldo final	7.011.993	-	-	-	-	-	4.274.101	392.151	(908.449)	10.769.796



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Al 31 de diciembre 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\$	
Saldo inicio	12.144.767	-	-	-	-	-	2.644.151	1.578.727	(50.600)	16.317.045
Traspaso de resultados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>12.144.767</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.644.151</b>	<b>1.578.727</b>	<b>(50.600)</b>	<b>16.317.045</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	(4.729.475)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.729.475)
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(341.208)	(341.208)
Resultados integrales del ejercicio										
Resultado de ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	443.031	-	443.031
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	1.528.127	(1.578.727)	50.600	-
<b>Saldo final</b>	<b>7.415.292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.172.278</b>	<b>443.031</b>	<b>(341.208)</b>	<b>11.689.392</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

	Nota	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
<b>Flujos de efectivo originados por actividades de la operación:</b>			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)		-	-
Venta de inmuebles (+)		-	-
Compra de activos financieros (-)		(199.188)	(1.249.132)
Venta de activos financieros (+)		1.672.709	6.456.653
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)		19.880	423.028
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)		-	-
Dividendos recibidos (+)		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar (-)		(35.304)	(26.823)
Otros gastos de operación pagados (-)		(146.325)	(145.977)
Otros ingresos de operación percibidos (+)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>1.311.772</b>	<b>5.457.749</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
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 (+)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de la inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:</b>			
Obtención de préstamos (+)		-	-
Pago de préstamos (-)		-	(695.255)
Otros pasivos financieros obtenidos (+)		-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)		-	-
Aportes (+)		-	-
Repartos de patrimonio (-)		(406.957)	(4.729.475)
Repartos de dividendos (-)		(904.790)	(32.944)
Otros (+ ó -)		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>(1.311.747)</b>	<b>(5.457.674)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>25</b>	<b>75</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)		63	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>88</b>	<b>75</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre 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 Tavolari Olivieros.

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

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

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



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 1 - INFORMACIÓN GENERAL (CONTINUACIÓN)

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

Serie A CFIFYDIA-E

Serie B CFIFYDIB-E

Serie C CFIFYDIC-E

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

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

### NOTA 2 - 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.

#### b. Comparación de la Información

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



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

#### c. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros son presentados en los siguientes períodos:

	<b>Período Cubierto</b>
Estados de Situación Financiera Clasificados	Al 31-12-2025 y 31-12-2024.
Estado de Resultados Integrales por Función	Por el ejercicio terminado al 31-12-2025 y 31-12-2024.
Estados de Cambio en el Patrimonio Neto	Por el ejercicio terminado al 31-12-2025 y 31-12-2024.
Estado de Flujo de Efectivo	Por el ejercicio terminado al 31-12-2025 y 31-12-2024.

#### d. Principios Contables

Los Estados Financieros de Fynsa Deuda Inmobiliaria correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre 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:

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
(CONTINUACIÓN)**

**f. Nuevos pronunciamientos contables**

a) Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones vigentes en estos estados financieros:

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	Períodos anuales que comiencen a partir del
Falta de intercambiabilidad (Modificaciones a la NIC 21)	1 de enero de 2025

La aplicación de estas enmiendas, estándares e interpretaciones no ha tenido un impacto en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilidad de transacciones o acuerdos futuros.

Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF	Períodos anuales que comiencen a partir del
Precio de transacción (Modificaciones a la NIIF 9)	1 de enero de 2026
Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito (modificaciones a las directrices sobre la implementación de la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Contabilidad de coberturas por parte de un adoptante por primera vez (enmiendas a la NIIF 1)	1 de enero de 2026
Ganancias o pérdidas por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Información a revelar de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía sobre la implementación de la NIIF 7)	1 de enero de 2026
Determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	1 de enero de 2026
Baja en cuentas de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	1 de enero de 2026
Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	1 de enero de 2026
Acuerdos de compra de energía (modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	1 de enero de 2026
Modificaciones a la clasificación y valoración de los instrumentos financieros (NIIF 7 y NIIF 9)	1 de enero de 2026
Estados financieros primarios (NIIF 18)	1 de enero de 2027
Iniciativa de divulgación—subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones (NIIF 19)	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIIF 19 - subsidiarias sin responsabilidad pública: divulgaciones (NIIF 19)	1 de enero de 2027
Traducción a una moneda de presentación hiperinflacionaria (NIC 21)	1 de enero de 2027

La administración está analizando el impacto de la aplicación de las nuevas normas. En la etapa actual del análisis, aún en desarrollo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos que estas normas tendrán.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

#### a. Moneda Funcional y Conversión de Moneda Extranjera

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

#### b. Transacciones y Saldos

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

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Unidades de Fomento (UF)	39.727,96	38.416,69
Dólar Americano	907,13	996,46

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.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

#### c. Criterio Valorización de Activos y Pasivos financieros, continuación

##### 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.

#### 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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

#### d. Reconocimiento, Baja y Medición, continuación

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.

#### 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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

#### **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:

- 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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

#### **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).

#### **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”.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 3 - CRITERIOS CONTABLES APLICADOS (CONTINUACIÓN)

#### 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](http://www.fynsa.cl).

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

#### 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.

### NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

**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.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

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

**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.

### NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

#### **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:

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

#### 3. Características y diversificación de las inversiones, continuación

##### 3.2 Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial, continuación

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

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

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

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



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 4 - POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

#### 3. Características y diversificación de las inversiones, continuación

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.

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 5.1 Gestión de Riesgos Financieros

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

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

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

De acuerdo con lo 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.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 5.1 Gestión de Riesgos Financieros, continuación

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

#### 5.2 Riesgo Financiero

##### Riesgo de Mercado

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

Al 31 de diciembre de 2025:

Activo	Descripción	Tipo de Valuación	Monto M\$	%Total del Activo
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	A valor razonable	73.378	0,68
Otros documentos y cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	A costo amortizado	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	A costo amortizado	7.003.507	64,87
Otros Activos	Inversión en Inmobiliaria	Valor patrimonial propocior	3.718.838	34,45
<b>Totales</b>			<b>10.795.723</b>	<b>100,00</b>

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
<b>Totales</b>			<b>11.724.633</b>	<b>100,00</b>

##### 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.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 5.2 Riesgo Financiero, continuación

##### Riesgo Tipo de Cambio:

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

##### Riesgo Tasa de Interés:

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

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

Al 31 de diciembre de 2025:

Activo	Descripción	Tasa de Interés	Monto M\$
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	6.190.442
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	5,96%	278.773
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	6,12%	534.292
<b>Totales</b>			<b>7.003.507</b>

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
<b>Totales</b>			<b>7.843.865</b>

## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 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.

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

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

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

Al 31 de diciembre 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	88	-	-	-
Activos a valor razonable	Fondos Mutuos	-	73.378	-	-
Cuentas y documentos por cobrar	Cuentas por cobrar	-	-	-	-
Activos a costo amortizado	Pagaré Privado	-	-	7.003.507	-
Inversiones valorizadas por el metodo de la participación	Sociedad Inmobiliaria	-	-	-	3.718.838
<b>Totales</b>		<b>88</b>	<b>73.378</b>	<b>7.003.507</b>	<b>3.718.838</b>

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	-	14.659	-
Préstamos	Préstamos	-	-	-
Remuneraciones Sociedad Administradora	Cuentas por pagar	11.356	-	-
<b>Totales</b>		<b>11.356</b>	<b>14.659</b>	<b>-</b>

Al 31 de diciembre 2024

Activo	Descripción	Caja (Activo líquido)	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1	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
<b>Totales</b>		<b>63</b>	<b>65.675</b>	<b>7.843.865</b>	<b>3.815.093</b>

Pasivos	Descripción	Vencimiento menor a 30 días	Vencimiento de 30 días a 1	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	-	-
<b>Totales</b>		<b>24.190</b>	<b>11.114</b>	<b>-</b>

Cifras expresadas en M\$.

## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 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.

De acuerdo con la NIIF 9, la Administradora evalúa el deterioro de los activos financieros bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas, considerando el perfil de riesgo de las operaciones, las características de la cartera y las condiciones económicas vigentes.

La estimación del deterioro se realiza utilizando metodologías consistentes con la naturaleza de los activos, con el objetivo de reflejar adecuadamente el riesgo de crédito al cierre del ejercicio.

Los activos del Fondo corresponden principalmente a financiamiento de deuda inmobiliaria estructurado a través de vehículos especiales (SPV), cuyas inversiones subyacentes cuentan con garantías reales, bajos niveles de loan-to-value (LTV), participación en tramos preferentes y mecanismos de mitigación de riesgo como seguros y cobro anticipado de intereses.

En base a lo anterior, y considerando el comportamiento de pago observado y la ausencia de incrementos significativos en el riesgo de crédito, la Administradora ha concluido que:

Las pérdidas crediticias esperadas son inmateriales, por lo que no se ha reconocido provisión por deterioro al cierre del ejercicio.

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

Al 31 de diciembre 2025:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto MS
Activos a costo amortizado	PD02082022..	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	6.190.442
Activos a costo amortizado	PD08082022..	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	278.773
Activos a costo amortizado	PD28062022..	A costo amortizado	28-02-2026	S/C	534.292
<b>Totales</b>					<b>7.003.507</b>

Al 31 de diciembre 2024:

Tipo de activo	Descripción	Tipo de valuación	Fecha de vencimiento	Clasificación de Riesgo	Monto MS
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
<b>Totales</b>					<b>7.843.865</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 5.5 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

Al 31 de diciembre 2025:

Activo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	88	-	-	88
Activos financieros a valor razonable	73.378	-	-	73.378
<b>Totales</b>	<b>73.466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>73.466</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

#### 5.5 Estimación del valor razonable, continuación

Al 31 de diciembre 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
<b>Totales</b>	<b>65.738</b>	-	-	<b>65.738</b>

#### 5.6 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

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

### 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.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 7 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

Banco	Cuenta Corriente	Moneda	31-12-2025	31-12-2024
			M\$	M\$
Security	921579640	Pesos Chilenos	88	63
<b>Total</b>			<b>88</b>	<b>63</b>

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

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

Instrumento	31-12-2025				31-12-2024			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
<b>Titulos de Renta Variable</b>								
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	73.378	-	73.378	0,6797%	65.675	-	65.675	0,5601%
<b>Subtotal</b>	<b>73.378</b>	<b>-</b>	<b>73.378</b>	<b>0,6797%</b>	<b>65.675</b>	<b>-</b>	<b>65.675</b>	<b>0,5601%</b>
<b>Titulos de Deuda</b>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones No Registradas</b>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otras Inversiones</b>								
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>73.378</b>	<b>-</b>	<b>73.378</b>	<b>0,6797%</b>	<b>65.675</b>	<b>-</b>	<b>65.675</b>	<b>0,5601%</b>

(b) Efectos en Resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultado	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Resultados realizados	1.011	1.737
Resultados no realizados	765	746
<b>Total ganancia (pérdidas)</b>	<b>1.776</b>	<b>2.483</b>



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (CONTINUACIÓN)

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

Movimientos de los activos a valor razonable con efecto en resultado	31-12-2025 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	1.776	746
Compras	199.188	1.316.132
Ventas	(193.261)	(1.287.026)
Otros movimientos	-	-
<b>Totales</b>	<b>73.378</b>	<b>65.675</b>

### NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

(a) Activos Financieros a Costo Amortizado

Instrumento	31-12-2025				31-12-2024			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Deuda								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas								
Otros títulos de deuda no registrados	7.003.507	-	7.003.507	64,8724%	7.843.865	-	7.843.865	66,9004%
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>7.003.507</b>	<b>-</b>	<b>7.003.507</b>	<b>64,8724%</b>	<b>7.843.865</b>	<b>-</b>	<b>7.843.865</b>	<b>66,9004%</b>
Otras Inversiones								
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.003.507</b>	<b>-</b>	<b>7.003.507</b>	<b>64,8724%</b>	<b>7.843.865</b>	<b>-</b>	<b>7.843.865</b>	<b>66,9004%</b>

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

	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Saldo de Inicio al 01 de enero	7.843.865	12.888.254
Intereses y reajustes	659.128	844.383
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	(1.479.448)	(5.567.904)
Intereses Percibidos	19.880	(430.684)
Provision por deterioro	-	-
Otros Movimientos	(39.918)	109.816
<b>Saldo Final</b>	<b>7.003.507</b>	<b>7.843.865</b>
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	-	-



**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2025:

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	100,00%	-	789.213	9.978.116	10.767.329	14.557	7.033.934	10.767.329	3.718.838	781.525	(877.780)	(96.255)	-

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Rut	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en Otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
77.394.153-K	Inmobiliaria DI SpA	3.815.093	(96.255)	-	-	-	-	-	3.718.838
<b>Total</b>		3.815.093	(96.255)	-	-	-	-	-	3.718.838

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Nombre Sociedad	31-12-2025 M\$
SIN INFORMACIÓN	-



## FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

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

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 diciembre 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:

<b>Detalle</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Asesorías Contable	2.779	2.689
Provisión Auditoria	2.384	1.152
Asesoría Legal	795	-
Comité de Vigilancia	8.343	-
Anticipo Pagarés	-	-
Otros Gastos	358	7.273
<b>Total</b>	<b>14.659</b>	<b>11.114</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**NOTA 18 - REMUNERACIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	31-12-2025 M\$	31-12-2024 M\$
Comisión Administración	11.356	24.190
<b>Total</b>	<b>11.356</b>	<b>24.190</b>

**NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES**

La composición de este rubro es la siguiente:

Detalle	01-01-2025 31-12-2025 M\$	01-01-2024 31-12-2024 M\$
	Efectivo y efectivo equivalente	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activos financieros a costo amortizado	659.128	844.383
<b>Total</b>	<b>659.128</b>	<b>844.383</b>

**NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS**

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

**(a) Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2025 y 2024**

**NOTA 20 - CUOTAS EMITIDAS (CONTINUACIÓN)**

**(a) Al 31 de diciembre de 2025, continuación**

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

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

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

**(b) Al 31 de diciembre de 2024**

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

<b>Emisión vigente</b>	<b>Total cuotas emitidas</b>	<b>Cuotas comprometidas</b>	<b>Cuotas suscritas</b>	<b>Cuotas pagadas</b>
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:

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

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



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre 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\$	Crias MS	Tipo de dividendo
05-03-2025	A	59,943631	595.265	3.659	Definitivo
05-03-2025	B	60,698098	175.547	-	Definitivo
05-08-2025	A	10,363401	103.590	-	Definitivo
05-08-2025	B	10,608043	30.388	-	Definitivo
<b>Total</b>			<b>904.790</b>	<b>3.659</b>	

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
<b>Total</b>			<b>341.208</b>	

### 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	1,5094%	1,5094%	3,7383%
Real (**)	-1,8410%	-1,8410%	-3,9350%

Serie B

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Periodo Actual (*)	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,8052%	1,8052%	4,2079%
Real (**)	-1,5550%	-1,5550%	-3,5001%



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 22 - RENTABILIDAD DEL FONDO (CONTINUACIÓN)

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

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

### NOTA 23 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre 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 diciembre 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 diciembre 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.

Al 31-12-2025

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	7.003.507	98,9631%	64,8724%	-	-	-
Otros	73.378	1,0369%	0,6797%	-	-	-
<b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>	<b>7.076.885</b>	<b>100,0000%</b>	<b>65,5521%</b>	-	-	-

**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

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

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%	-	-	-
<b>Total Cartera de inversiones en Custodia</b>	<b>7.909.540</b>	<b>100,0000%</b>	<b>67,4605%</b>	-	-	-

**NOTA 28 - PARTES RELACIONADAS**

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

**a. Remuneración por administración**

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

**i. Gasto de Remuneración por Administración**

	<b>01-01-2025 31-12-2025</b>	<b>01-01-2024 31-12-2024</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneración por administración del ejercicio	137.683	171.304

**ii. Cuenta por pagar por Remuneración por Administración**

	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Remuneración por pagar a Fynsa Administradora General de Fondos S.A	11.356	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.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 29 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 12º 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 diciembre 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 operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del fondo establecido en su respectivo Reglamento Interno.

Tipo de Gasto	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
Auditorías	2.006	516
Abogados	5.158	-
Derecho de Bolsa	229	-
Otros gastos	401	52.192
Asesorías Financieras	1.337	-
Corretaje	233	-
Asesorías Contables	19.590	18.981
Gastos LVA	806	-
<b>Total</b>	<b>29.760</b>	<b>71.689</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,2757%</b>	<b>0,6114%</b>

### NOTA 32 - COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Costos Financieros en el Fondo ascienden a M\$153 y M\$4.081.



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

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

Serie A

31-12-2025				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº aportantes
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
Abril	855,5415	855,5415	8.551.782	12
Mayo	857,9645	857,9645	8.576.002	12
Junio	858,8769	858,8769	8.585.122	12
Julio	837,6176	837,6176	8.372.619	12
Agosto	842,7367	842,7367	8.423.789	12
Septiembre	844,7599	844,7599	8.444.012	12
Octubre	847,1726	847,1726	8.468.129	12
Noviembre	831,3153	831,3153	8.309.623	12
Diciembre	832,8241	832,8241	8.324.705	12

Serie B

31-12-2025				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº aportantes
Enero	914,9195	914,9195	2.646.064	1
Febrero	860,7315	860,7315	2.489.346	1
Marzo	864,4279	864,4279	2.500.036	1
Abril	866,7440	866,7440	2.506.735	1
Mayo	869,4202	869,4202	2.514.475	1
Junio	870,5595	870,5595	2.517.770	1
Julio	849,2274	849,2274	2.456.074	1
Agosto	854,6352	854,6352	2.471.714	1
Septiembre	856,8982	856,8982	2.478.259	3
Octubre	859,5646	859,5646	2.485.971	3
Noviembre	843,6833	843,6833	2.440.040	3
Diciembre	845,4299	845,4299	2.445.092	3



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (CONTINUACIÓN)**

Serie A

31-12-2024				
Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	Nº 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\$	Nº 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 diciembre de 2025 y 2024

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

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

Al 31 de diciembre de 2025:

Sociedad	% de participación 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	789.213	9.978.116	10.767.329	14.557	7.033.934	10.767.329	3.718.838	781.525	-877.780	-96.255
<b>TOTAL</b>		<b>789.213</b>	<b>9.978.116</b>	<b>10.767.329</b>	<b>14.557</b>	<b>7.033.934</b>	<b>10.767.329</b>	<b>3.718.838</b>	<b>781.525</b>	<b>-1.279.194</b>	<b>-96.255</b>

Al 31 de diciembre de 2024:

Sociedad	% de participación 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
<b>TOTAL</b>		<b>753.161</b>	<b>11.004.547</b>	<b>11.757.708</b>	<b>18.608</b>	<b>7.924.007</b>	<b>11.757.708</b>	<b>3.815.093</b>	<b>518.508</b>	<b>-1.279.194</b>	<b>-259.994</b>

- b) Gravámenes y Prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada no presenta gravámenes ni prohibiciones.

- c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada no presenta juicios ni contingencias.

- d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada no presenta operaciones discontinuadas.

- e) Estados financieros anuales auditados de filiales:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la inmobiliaria relacionada presenta estados financieros auditados.

### NOTA 35 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado Al 31 de diciembre 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.

Con fecha 05 de agosto de 2025, se distribuyó dividendo a los aportantes por \$ 133.977.724.



## FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

### NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES

- a) Con posterioridad al cierre de los estados financieros, se ha mantenido un escenario internacional de incertidumbre asociado a factores geopolíticos, financieros y macroeconómicos, producto de la guerra en Medio Oriente. Esto ha generado episodios de volatilidad en precios de energía, mercados de renta fija y renta variable, así como cambios en expectativas de inflación y tasas de interés. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administradora no ha identificado hechos específicos que obliguen a ajustar materialmente las cifras presentadas; no obstante, continuará monitoreando la evolución de los mercados y sus eventuales efectos sobre los activos, pasivos, flujos y valorizaciones del Fondo.
- b) Con posterioridad a la emisión de los estados financieros del Fondo al 31 de marzo de 2026, la Administración obtuvo y puso a disposición la información de respaldo sobre la inversión que mantiene el Fondo en Inmobiliaria DI SpA. Específicamente, documentos por cobrar por un valor de M\$303.298, cuentas por cobrar leasing por un valor de M\$8.638.894 y contratos correspondientes a ingresos por servicios y leaseback que ascienden a M\$387.600, la cual no se encontraba disponible a la fecha de emisión de dichos estados financieros y cuya ausencia originó una limitación en el alcance del trabajo de auditoría. En consecuencia, dicha limitación dio lugar a una modificación en la opinión del auditor sobre los estados financieros emitidos, la cual en el presente documento ha sido resuelta.

A juicio de la Administración, entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido otros hechos posteriores que afecten la situación económica y financiera del Fondo.



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

Al 31 de diciembre 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	73.378	-	73.378	0,6797%
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	7.003.507	-	7.003.507	64,8724%
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	3.718.838	-	3.718.838	34,4470%
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>10.795.723</b>	<b>-</b>	<b>10.795.723</b>	<b>99,9991%</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

**Al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

**ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

DESCRIPCIÓN	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>4.922</b>	<b>278.534</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	1.011	1.737
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	(157)	108.128
Intereses percibidos en títulos de deuda	4.068	168.669
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	-	-
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(96.253)</b>	<b>(259.994)</b>
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	(96.253)	(259.994)
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>655.823</b>	<b>676.460</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	763	746
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	213.425	287.465
Intereses devengados de títulos de deuda	441.635	388.249
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	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(172.341)</b>	<b>(251.573)</b>
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(137.683)	(4.081)
Remuneración del comité de vigilancia	(4.745)	(171.304)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(29.760)	(4.499)
Otros gastos	(153)	(71.689)
<b>DIFERENCIA DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>(396)</b>
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>392.151</b>	<b>443.031</b>



**FONDO DE INVERSIÓN FYNsa DEUDA INMOBILIARIA**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

**ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

DESCRIPCIÓN	01-01-2025	01-01-2024
	31-12-2025	31-12-2024
	M\$	M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(263.672)</b>	<b>(233.429)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	4.922	278.534
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(96.253)	(259.994)
Gastos del ejercicio (menos)	(172.341)	(251.573)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	(396)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(908.449)	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>989.409</b>	<b>1.142.138</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	908.709	32.943
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	908.709	1.450.403
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	80.700	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(341.208)
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)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(182.712)</b>	<b>908.709</b>