FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DEUDA INMOBILIARIA II | SERIE A
Folleto Informativo al cierre de septiembre 2026

Administradora
FYNSA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Fondo es rescatable
NO

Derecho a retiro
NO

Objetivo del Fondo

Invertir en acciones, pagarés u otros títulos de deuda, cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, 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.

Inversionista

Dirigido a personas naturales como jurídicas, que tengan un horizonte de inversión de mediano plazo. El Fondo es recomendable para inversionistas con una tolerancia al riesgo alta.

Tolerancia al Riesgo: Alta

Horizonte de Inversión: Mediano Plazo

Uso de los Recursos: Inversiones

Beneficios Tributarios(*)

☐ APV ☐ APVC ☐ 107 LIR

☐ 82, N°1, letra B, literal iii) LUF

Riesgos Asociados(*)

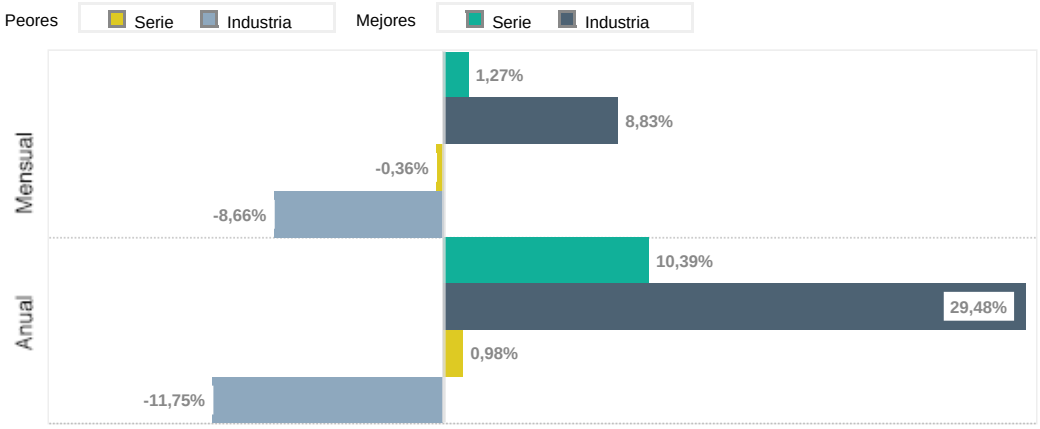
☑ Mercado ☑ Liquidez

☑ Sectorial ☐ Moneda

☑ Tasa Interés ☐ Derivados

☑ Crédito

Mejores y Peores Rentabilidades | Últimos 5 años (*)



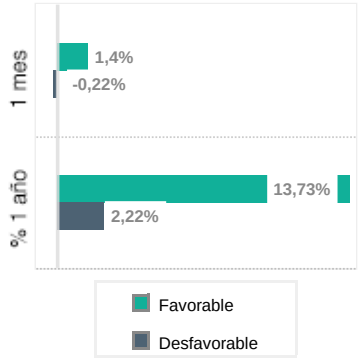
Los datos de la industria se calcularon con información de fondos no rescatables al cierre de Junio 2026. Todas las rentabilidades están expresadas en CLP.

Tasa Anual de Costos (TAC)(*)

TAC Serie (IVA incluido)	4,00%
TAC Industria (Al 30/06/2026)	2,12%
TAC Mínimo (IVA incluido)	0,16%
TAC Máximo (IVA incluido)	29,50%

TAC Industria calculado en base a Estados Financieros bajo estándar IFRS de Fondos de Inversión disponibles en www.cmfchile.cl al cierre de Junio 2026.

Simulación de Escenarios (*)



Series (*)

	A	B	C
Remunerac. Máxima (%) (3)	1,3100 (1)	1,0100 (1)	0,7100 (1)
Gasto Máximo (%) (4)	5,0000 (2)	5,0000 (2)	5,0000 (2)
Comisión Máxima (%)	0,0000 (1)	0,0000 (1)	0,0000 (1)

☐ Corresponde a la serie con menor remuneración. Infórmese sobre las características esenciales de esta serie en su Folleto Informativo.

(1) IVA incluido. (2) EXENTO DE IVA.
(3) Rem. Fija mensual de 1,31% anual y Rem. Variable de 17,85% sobre rentabilidad mayor a UF+5% calculada de forma anual, sobre Patrimonio (4) El porcentaje máximo de gastos de cargo del Fondo será de hasta 5% anual, que será aplicado sobre el valor promedio mensual que los activos del Fondo hayan tenido durante cada año calendario.

(*) Más información acerca de este ítem en página 2 (glosario).

Más Información en: www.fynsa.cl, www.cmfchile.cl o contactar a fynsa@fynsa.cl

Tac Mínimo / Tac Máximo: Se calcula considerando todos los fondos de inversión del mismo tipo (rescatable o no rescatable) y moneda de contabilización, pertenecientes a la administradora.

La fiscalización del fondo y de la administradora corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La información es provista por LVA Índices en base a datos publicados en www.cmfchile.cl y por la administradora. LVA Indices no ofrece garantías, no asume responsabilidades sobre la información o por las decisiones de inversión adoptadas por terceros. Las fichas comerciales y valores calculados son propiedad de LVA Indices.

Series

La información específica de cada serie puede ser encontrada en el reglamento interno del fondo. Infórmese permanentemente de las características y diferencias de costos de todas las series existentes o futuras.

Beneficios Tributarios

APV: Ahorro previsional voluntario.

APVC: Ahorro previsional voluntario colectivo.

107 LIR: Este artículo establece que, cumplidos ciertos requisitos, el mayor valor en la enajenación de cuotas de fondos de inversión, se afectará con un impuesto con tasa de 10%, que tendrá el carácter de impuesto único a la renta.

82, N°1, letra B, literal iii) LUF: La remesa, distribución, pago, abono en cuenta o puesta a disposición de las cantidades afectas al impuesto adicional, se encuentra afecta a un impuesto único a la renta del 10%, sin derecho a los créditos del art. 63 LIR. Sin embargo, tratándose de la distribución de dividendos, cuando estos correspondan a las partidas referidas en el registro de cargo de la administradora sobre rentas exentas o ingresos no constitutivos de rentas a que se refiere el art. 81, b), 2) LUF, quedarán liberados de dicha tributación, a menos que se trate de rentas exentas solo del impuesto global complementario.

Riesgos Asociados

Riesgo de Mercado: Este riesgo está asociado a las variaciones de precio de los distintos activos que componen el portafolio del fondo. Este riesgo depende fundamentalmente de la volatilidad de los retornos de los diferentes tipos de activos financieros y de su correlación entre ellos.

Riesgo de Líquidez: Es el riesgo asociado a la posibilidad de que el fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento.

Riesgo Sectorial: Este riesgo está asociado a las malas condiciones de mercado que pueden darse en un sector industrial en particular y que por ende puede afectar a la rentabilidad del fondo.

Riesgo de Moneda: Este riesgo está asociado al impacto negativo en las inversiones producto de la fluctuación de los tipos de cambio.

Riesgo de Tasa de Interés: Es el riesgo de pérdida a causa de movimientos de los tipos de interés. Hace referencia el riesgo que se asume en una inversión al producirse variaciones no esperadas en los tipos de interés.

Riesgo de Derivados: Se refiere al riesgo de tener exposición a derivados cuya finalidad puede ser cobertura o inversión.

Riesgo de Crédito: Se refiere al riesgo de pérdida que sufriría el fondo, en el caso de que alguna contraparte incumpliese sus obligaciones contractuales de pago con la misma, resultando una pérdida financiera para éste.

Mejores y Peores Rentabilidades | Últimos 5 años

Las mejores y peores rentabilidades de la serie se calculan considerando las rentabilidades mensuales y anuales, según corresponda, en pesos chilenos calculadas al cierre de cada mes de los últimos cinco años o desde el inicio de operaciones de la serie en caso de que ésta haya iniciado operaciones hace menos de cinco años. Las rentabilidades utilizadas para hacer este cálculo por serie sí están ajustadas por las distribuciones de capital.

Para obtener la mejor y peor rentabilidad de la industria se consideran todos los fondos vigentes del mismo tipo (rescatable o no rescatable) a la fecha de cálculo. Para llegar a estos valores se ponderan las mejores y peores rentabilidades (descritas en el párrafo anterior) de las series de los fondos del mismo tipo (rescatable o no rescatable) por su patrimonio promedio en el período de cálculo. Las rentabilidades utilizadas para hacer este cálculo por industria están ajustadas por las distribuciones de dividendos publicadas en los Estados Financieros bajo estándar IFRS de Fondos de Inversión disponibles en www.cmfchile.cl.

Simulación de Escenarios

Estos valores son calculados con un modelo estadístico básico, que considera las rentabilidades en pesos chilenos históricas del fondo para dar una idea general del comportamiento que podría tener en el futuro, si no cambia ningún factor relevante. Los datos presentados no son una predicción, sino una estimación del rango en el cual podría moverse la rentabilidad del fondo en la mayoría de los casos de acuerdo a su comportamiento hasta ahora. Esta estimación es sólo referencial ya que la rentabilidad de la serie es esencialmente variable por lo que no es posible predecir su comportamiento futuro.

El modelo estadístico contempla el uso de una media aritmética móvil y la desviación estándar tradicional para estimar este rango, lo que implica suponer una distribución normal de los retornos del fondo o serie (que es el supuesto más simple posible en este contexto).

Sobre esta base, la simulación de una gran cantidad de trayectorias posibles de rentabilidad se puede resumir en una sola fórmula simple, que indica que el 95% de los valores finales de estas trayectorias caerá dentro de un rango de dos desviaciones estándar del promedio. Para esto se consideran dos modelos:

a) Se multiplica el promedio de rentabilidad diaria por 30 y 365 respectivamente, y la desviación estándar por la raíz cuadrada de 30 y 365 respectivamente.

b) Se considera el promedio de rentabilidad a 30 días y 365 días respectivamente, y la desviación estándar correspondiente en cada caso.

Se utiliza la estimación que resulte más representativa de las dos estimaciones realizadas (a) y b), tanto para 30 días como para 365 días.

En caso de que el fondo de inversión sólo cuente con valores cuota mensuales, la estimación se hace considerando las rentabilidades mensuales y anuales al cierre de cada mes, respectivamente.

Nota: No presentan simulaciones de escenarios los fondos o series que tienen un periodo de operación inferior a 12 meses ni los que han cambiado de tipo hace menos de 12 meses, por no tener suficiente historia para hacer estos cálculos en forma válida, ni aquellos para los cuales más del 10% de las rentabilidades mensuales y anuales móviles históricas efectivamente obtenidas en el periodo de cálculo, son inferiores al promedio menos dos desviaciones estándar, o superiores al promedio más dos desviaciones estándar, porque dicha condición impide asumir una distribución normal de los retornos.

Tasa Anual de Costos

Corresponde a la proporción que representan todos los gastos que fueron incurridos por el fondo, incluida la remuneración de la administradora, en el patrimonio de éste antes de descontados los gastos. Contiene todos los gastos en que incurrió el fondo en el periodo respectivo, incluidos aquellos inherentes a las inversiones del mismo.

Tac Industria: Se calcula considerando todos los fondos de inversión del mismo tipo (rescatable o no rescatable) y moneda de contabilización, pertenecientes a todas las administradoras.

© 2026 LVA INDICES | AV. EL GOLF 40 PISO 12, LAS CONDES, SANTIAGO DE CHILE