

Objetivo del Fondo

Invertir en acciones, derechos sociales, participaciones y/o títulos de deuda emitidos por una o más entidades constituidas y domiciliadas en Estados Unidos, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública ni en Chile ni en el extranjero, y que, a su vez, inviertan directa o indirectamente en negocios o proyectos inmobiliarios de carácter residencial en EE.UU.

Serie	Serie A
Nemotécnico	CFI-FYNUAE
ISIN	-
Valor Cuota Inicial	\$ 1.000
Valor Cuota al 31/7	\$0,5096
Patrimonio Total 31/7	\$ 15.520.203

Comentario mensual

Al cierre del 31 de julio de 2026, el valor cuota de la Serie A se situó en US\$0,5096, registrando una variación de -1,34% respecto de los US\$0,5165 de junio. El patrimonio del Fondo alcanzó US\$15.520.203, con 30.457.741 cuotas en circulación (sin aportes ni rescates durante el mes). La valorización mantiene los criterios IFRS y un horizonte de salida hacia 2028; el ajuste refleja el mayor plazo esperado de recuperación y no constituye una salida de caja ni una pérdida realizada por venta de activos.

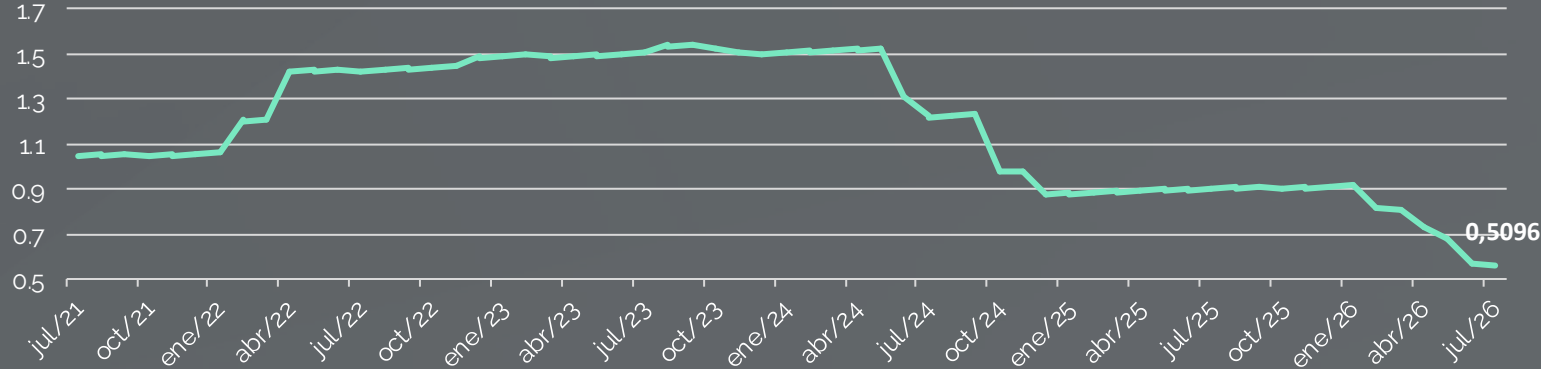
Durante el mes se desarrolló el período de opción preferente asociado al aumento de capital aprobado el 24 de junio de 2026, por hasta 14.000.000 de cuotas Serie A y un monto máximo de US\$3,5 millones. Los recursos se destinarán a reforzar la liquidez del Fondo, atender obligaciones del financiamiento senior y apoyar el plan de estabilización de The 910 Apartments. El libro de órdenes permaneció abierto durante julio, con un precio mínimo de US\$0,25 por cuota y un tope equivalente al valor cuota contable vigente.

En el ámbito de mercado, la información correspondiente al segundo trimestre mantiene señales de estabilización para el segmento *multifamily* en Houston. La ocupación de propiedades estabilizadas se ubica en torno a 92%, la absorción neta volvió a terreno positivo y las rentas muestran una leve disminución interanual, con mayor estabilidad en propiedades Class B/C. Las entregas proyectadas para 2026 serían las más bajas desde 2013, favoreciendo una recuperación gradual, aunque el submercado del activo sigue competitivo.

A nivel nacional, los activos *multifamily* estabilizados mantienen ocupaciones cercanas al 95%. La recuperación de The 910 depende principalmente de la ejecución operacional, la calidad de cobranza y la disponibilidad de unidades listas para arriendo.

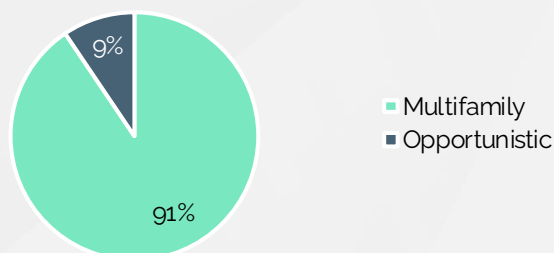
En el frente financiero, el Treasury a 10 años cerró julio en torno a 4,75%, mientras que la Reserva Federal (FED) mantuvo la tasa objetivo en 3,50%-3,75%. El costo de capital sigue siendo exigente para valorizaciones y procesos de refinanciamiento, reforzando la importancia de avanzar en la regularización del crédito con Arbor y en la estabilización operacional del activo.

Evolución Valor Cuota Serie A

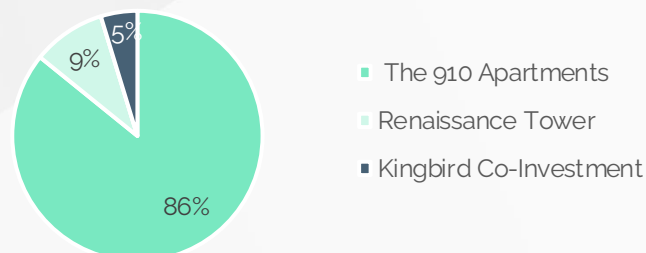


*Fondo de Inversión FYNSA Upper Renta Residencial US I comenzó sus operaciones en julio de 2021. 1. Fuente: Yardi Matrix, Northmarq, Cushman & Wakefield, Federal Reserve Bank of St. Louis & New York, Julio 2026.

Composición de la cartera: el 91% de la inversión corresponde a *multifamily*.



Posiciones directas: a la fecha, el Fondo mantiene tres inversiones directas.



*Porcentaje considerando la inversión inicial junto con los recursos generados por la venta de Morgan & Wilcox.

Detalle de Activos

The 910 Apartments

Al cierre del 31 de julio, el activo registró 249 unidades ocupadas, equivalentes a una ocupación física de 53,7% sobre un total de 464 unidades. Durante julio se registraron 17 ingresos y 14 salidas, con un avance neto de +3 unidades respecto del cierre de junio. El mes alcanzó un *peak* de 254 unidades ocupadas (54,7%) al 27 de julio, nivel que se moderó por salidas concentradas hacia el cierre del período. La ocupación arrendada se mantiene por sobre la ocupación física, impulsada por los pre arriendos del edificio 6.

En el ámbito comercial, durante la última semana se reportaron 3 *leases* y 1 *move-in*. El edificio 13 está completamente arrendado, mientras que el edificio 6 alcanzó 15 unidades arrendadas, con ingresos concentrados hacia el cierre del mes. La demanda por unidades de dos dormitorios continúa superando el inventario disponible, por lo que la habilitación de nuevas unidades sigue siendo una prioridad.

El *rent roll* al 31 de julio muestra una renta contractual promedio cercana a US\$ 830 por unidad ocupada. La ocupación económica, medida sobre ingresos efectivos, se situó en 46,6% al cierre de junio (último dato disponible en los estados financieros). El punto de equilibrio operacional se mantiene estimado en torno a 66% de ocupación física, sujeto a la evolución de la renta efectiva, la cobranza y los gastos.

Respecto del financiamiento senior, continúan las conversaciones con Arbor para modificar y extender el crédito. Durante julio se discutió una estructura de pagos escalonados y se avanzó en la liberación de *two-party checks* para el edificio 6; sin embargo, a la fecha del reporte no se ha formalizado un acuerdo definitivo. Los próximos pasos consisten en cerrar una estructura financiable, mantener el ritmo de *lease-up* y habilitar más unidades de dos dormitorios.



Detalle de Activos

Kingbird Co-Investment Venture, LP

Al cierre del primer trimestre de 2026 (31 de marzo de 2026, último reporte disponible del vehículo), el portafolio está compuesto por 38 activos y 7.403 unidades distribuidas en ocho estados y 17 mercados de EE. UU. El periodo de inversión concluyó en mayo de 2024.

Desempeño

El vehículo registra distribuciones *inception-to-date* por US\$15.370.182 (DPI de 0,28). El valor justo del *equity* neto atribuible a los aportantes (LP) asciende a US\$34.144.326 al 31 de marzo de 2026, equivalente a un RVPI de 0,65 y un TVPI de 0,93. La rentabilidad proyectada a nivel de LP es de -3,01% de TIR neta y 0,89x de MOIC neto.

Situación del portafolio

Al 31 de marzo de 2026, el portafolio se encuentra 78,9% estabilizado, 5,3% en *lease-up*, 13,2% en *value-add* y 2,6% en desarrollo. Los activos estabilizados alcanzaron una ocupación promedio de 94,68% y un crecimiento de renta interanual de 0,92%. Según la evaluación por activo, 28 propiedades (53,1% del *equity*) proyectan retornos positivos, una propiedad (6,4%) enfrenta restricciones con vía de recuperación y nueve (40,5%) presentan estrés financiero significativo.

Remedios legales y hechos relevantes

El General Partner mantiene acciones legales contra un *operating partner* tercero, responsable de la ejecución de nueve propiedades y de ocho activos adicionales *no-performing*. Dicho *operating partner* y ciertas SPEs (entre ellas Villas del Tesoro, The Aria y The Emory) se acogieron al Chapter 11, lo que suspendió temporalmente el litigio. En marzo de 2026 Legends Lakeline (Austin, TX) fue ejecutada por el *lender*. En abril, se recibieron *capital calls* en cuatro activos para cubrir gastos legales asociados a la acción del NY AG/DHCR, los que fueron financiados por el GP sin interés para el Partnership.

Valorización

La valorización interna al 31 de diciembre de 2025 situó el valor justo del *equity* del Fondo en US\$35.880.445, reflejando una depreciación de 10% desde el inicio. Los activos sujetos a remedios legales fueron valorizados a costo o por debajo de este, mientras que dos activos en desarrollo se mantuvieron a costo. Para ocho activos *non-performing* la proyección contempla una pérdida total de capital. Estos ajustes reflejan escenarios bajo monitoreo continuo, se actualizan trimestralmente y no constituyen una salida de caja.

Perspectivas

Según el último reporte disponible, no se contemplaban distribuciones a los LP durante el segundo trimestre de 2026. Las distribuciones operativas recibidas (US\$10.000 en Q1) se mantienen como reserva. La gestión se concentra en el seguimiento de los procesos de Chapter 11, la defensa del *equity* mediante las vías legales disponibles y la estabilización del portafolio no afectado. El GP y la Administradora informarán cualquier hecho relevante.



Detalle de Activos

Renaissance Tower

Proceso de venta y reposicionamiento

Durante julio no se informaron hitos transaccionales cerrados. Según la información recibida del General Partner, el proceso de venta de Renaissance Tower continúa activo. El edificio sigue siendo evaluado dentro de una **estrategia de reposicionamiento integral**, que considera tanto una eventual transacción como la incorporación de nuevos usos y usuarios estratégicos para el edificio.

En paralelo, **Saks Global** continúa avanzando en su reorganización financiera bajo Chapter 11, manteniendo sus operaciones. Si bien este proceso sigue siendo un antecedente relevante dentro del análisis estratégico del proyecto, a la fecha **no existe un hito transaccional cerrado**. En ese contexto, resulta razonable mantener una postura prudente respecto de los plazos, los cuales se han extendido más allá de lo inicialmente previsto.

Incentivos fiscales — estado actualizado

HTC — Aprobado: En abril de 2026 se aprobó la expansión del Historic District, habilitando el acceso potencial a créditos tributarios históricos federales (20%) y estatales de Texas (25%), equivalentes en conjunto al 45% de los costos elegibles. Sobre US\$ 350 millones, el beneficio potencial sería de aproximadamente US\$ 150 millones, sujeto a certificación y elegibilidad de los costos.

TIF — En proceso: Se mantiene en evaluación una solicitud ante la ciudad de Dallas por aproximadamente **US\$ 50 millones**, ajustada desde una estimación inicial de US\$ 80 millones. Esta herramienta continúa siendo un complemento potencial dentro de la estructura financiera del proyecto.

RRIF — En evaluación: Continúa la evaluación de alternativas de financiamiento federal de largo plazo a tasa preferencial, como complemento a la estructura de capital del proyecto.

Relocalización de City Hall — señal relevante para la tesis

En junio, el Dallas City Council autorizó avanzar con un proceso de *due diligence* y negociación preliminar para evaluar potenciales ubicaciones de la nueva sede municipal en el Central Business District. Renaissance Tower se mantiene dentro del universo de alternativas bajo análisis. Una de las opciones contempla el eventual arrendamiento de una porción relevante del edificio, equivalente a aproximadamente **16 pisos**, sujeto a *due diligence*, aprobaciones internas y documentación definitiva.

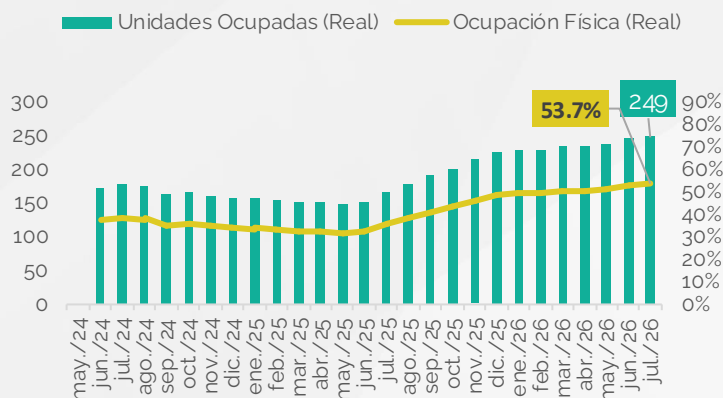
Esta alternativa no implica que el activo haya sido seleccionado ni que exista un acuerdo vinculante con la ciudad. Sin embargo, constituye una señal relevante, al confirmar que Dallas evalúa activamente la reconversión de edificios emblemáticos del *downtown*, en línea con la tesis del proyecto.



Detalle del proyecto 910

Dashboard

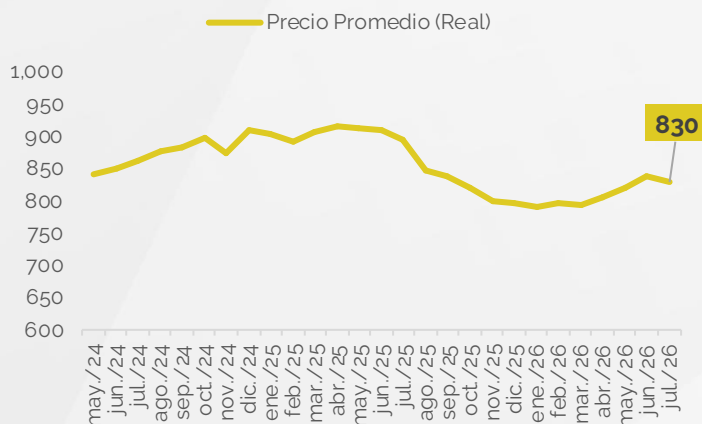
Evolución Ocupación (Unidades)



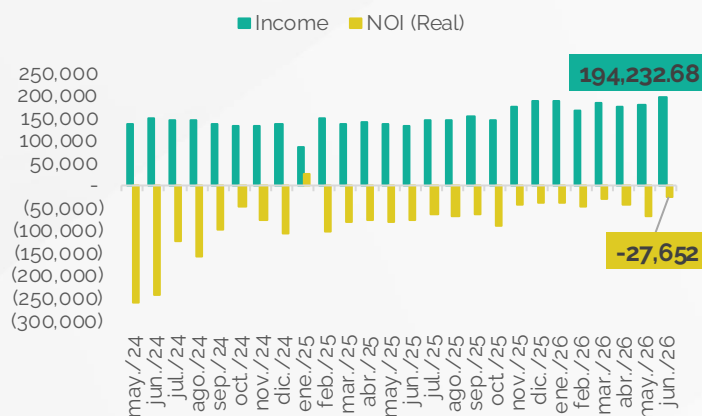
Evolución Ocupación Económica



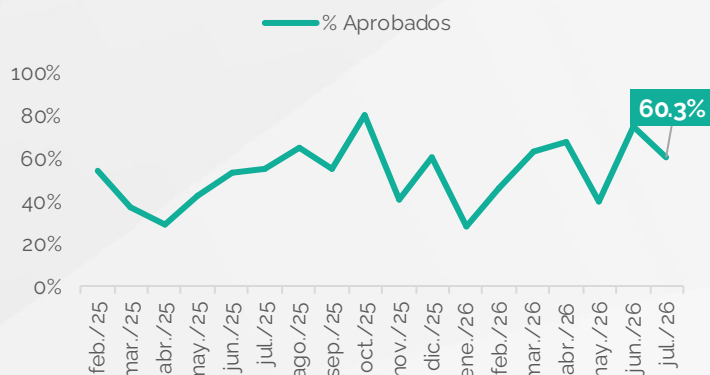
Evolución Precio Promedio Unitario (USD)



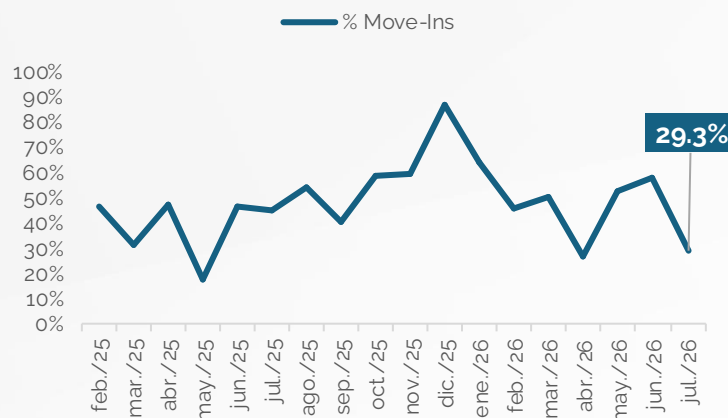
Evolución NOI e Ingresos (USD)



Evolución Tasa de Aprobación de Prospectos



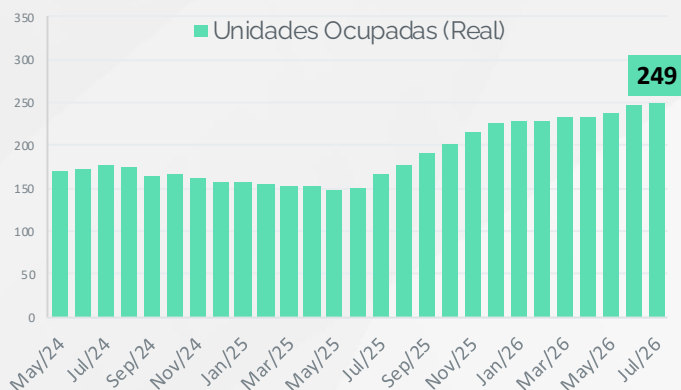
Evolución Tasa de Ingreso de Prospectos



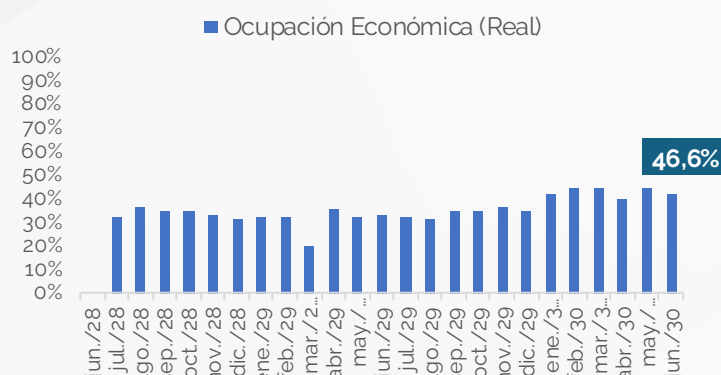
Detalle del proyecto 910

Dashboard

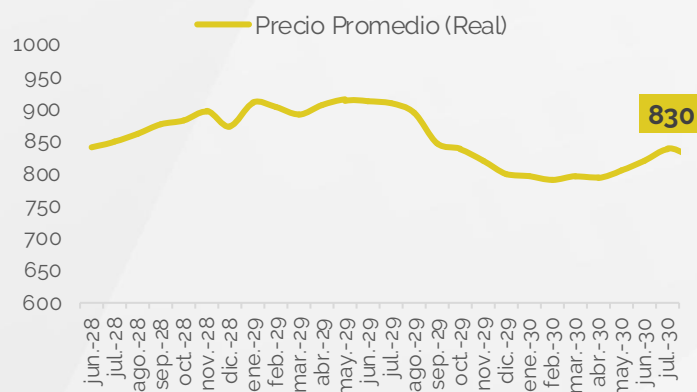
Ocupación (unidades) | jul-26: 249



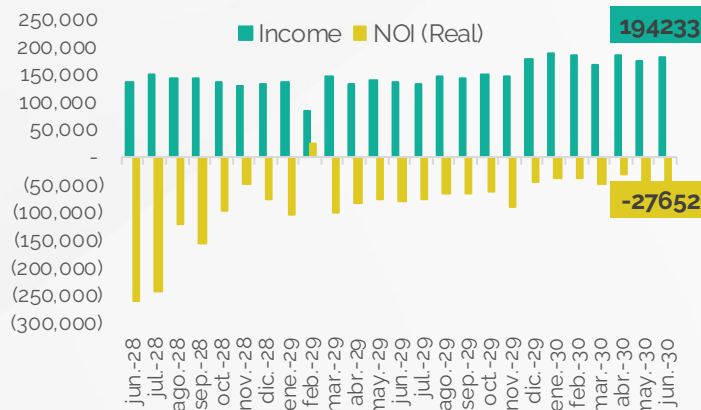
Evolución Ocupación Económica | jun-26: 46,6%



Evolución Precio Promedio Unitario (USD) | jul-26: 830



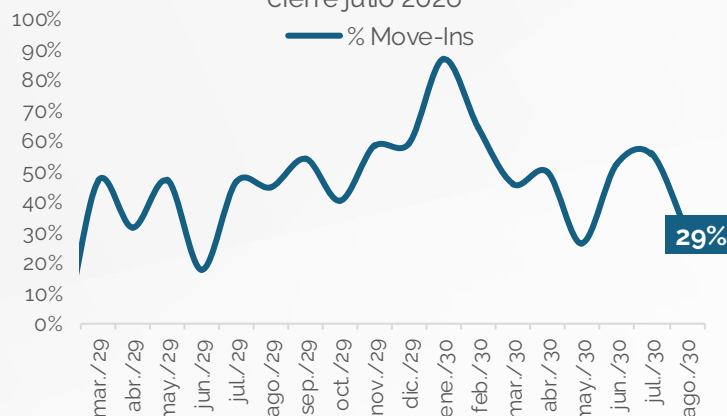
Evolución NOI e Ingresos (USD) | cierre junio 2026



Evolución Tasa de Aprobación de Prospectos | cierre julio 2026



Evolución Tasa de Ingreso de Prospectos | cierre julio 2026



Disclaimer

1. Este documento ha sido elaborado con el propósito de entregar información que contribuya al proceso de evaluación de alternativas de inversión. La visión entregada en este documento no debe ser la única base para la toma de una apropiada decisión de inversión. Cada inversionista debe hacer su propia evaluación de inversión en función de su tolerancia al riesgo, estrategia de inversión, situación impositiva, entre otras consideraciones. Antes de tomar una decisión de inversión respecto a los instrumentos antes indicados, deberá comprender cabalmente por sí mismo, o en consulta con sus respectivos asesores, todos los términos, condiciones y riesgos inherentes a cada instrumento. Fynsa, ni ninguno de sus directores, ejecutivos, empleados o asesores, es responsable del resultado de cualquier operación financiera. Este documento no es una recomendación, solicitud ni una oferta para comprar o vender ninguno de los instrumentos financieros a los que se hace referencia en él. Aunque los antecedentes sobre los cuales ha sido elaborado este documento fueron obtenidos de fuentes que nos parecen confiables, no podemos garantizar que éstos sean exactos ni completos. Cualquier opinión, expresión o estimación contenida en este documento constituyen nuestro juicio o visión a su fecha de publicación y pueden ser modificadas sin previo aviso. Se prohíbe la reproducción total o parcial de este informe sin la autorización expresa previa por parte de Fynsa.
2. Los instrumentos a los que se refiere el presente documento no necesariamente se encuentran, ni se encontrarán en el futuro, inscritos o registrados en los Registros de Valores que lleva la CMF, como tampoco se encontrarán necesariamente sujetos a la fiscalización o supervisión de ésta. La información contenida en el presente documento, en ninguna circunstancia deberá ser utilizada ni considerada como una oferta de venta, solicitud de una oferta de compra (suscripción) ni recomendación para realizar cualquier otra operación o transacción, salvo que así se indique expresamente. En el caso que los valores no estuvieren registrados en el Registro de Valores o en el Registro de Valores Extranjeros que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, ni el emisor ni sus valores podrán ser ofrecidos públicamente en Chile, salvo en la forma que la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores lo autorice.
3. Los potenciales conflictos de interés relacionados a la información que consta en el presente documento se encuentran contenidos en el Manual de buenas prácticas publicado en www.fynsa.com. Se hace presente que, a la fecha de emisión del presente documento, la(s) persona(s) que lo preparó(arón) puede(n) o no mantener para sí mismo(s) instrumentos financieros sobre los cuales versa la recomendación, lo que, en ningún caso, conforme a los procesos y criterios aplicados, influye o afecta la preparación de este. Las políticas y procedimientos para las inversiones de los colaboradores de Fynsa se encuentran contenidas en el Manual de buenas prácticas. En el evento de requerir más información, por favor contacte a su ejecutivo o envíe un mail a fynsa@fynsa.cl
4. En cumplimiento de lo establecido en la NCG N° 504 de la CMF, visite www.fynsa.com para conocer, cuando corresponda y sea aplicable, los nombres de quienes elaboraron las evaluaciones o recomendaciones de inversión, los fundamentos técnicos que la sustentan y los potenciales conflictos de interés de quienes las emitieron.