

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 (31/8)	\$0.4940
Patrimonio Total (31/8)	\$ 15,895.921

Comentario mensual

Al 31 de agosto de 2026, el valor cuota de la Serie A alcanzó US\$0.4940, registrando una variación mensual de -3,06%. El patrimonio del Fondo fue de US\$15.895.921, con 32.177.437 cuotas en circulación. La variación mensual se explicó principalmente por el efecto de dilución asociado al aumento de capital, que representó cerca de 2,7 puntos porcentuales. El resultado del mes explicó los 0,3 puntos porcentuales restantes, incluyendo una provisión por deterioro de US\$143.539, superior a los US\$118.487 de intereses devengados. La extensión del Fondo se mantiene vigente hasta julio de 2028.

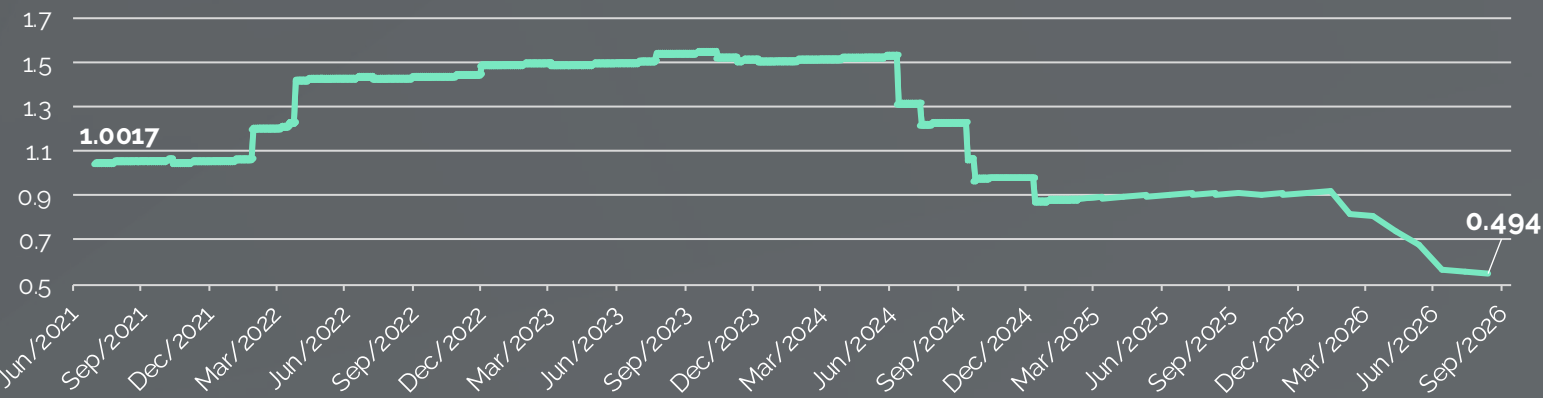
The 910 Apartments sigue siendo el principal motor del plan de recuperación del Fondo. Durante agosto, el activo incorporó 13 unidades ocupadas netas, equivalentes a un aumento de 2,8 puntos porcentuales en la ocupación física, y alcanzó un nivel combinado de ocupación y pre arriendos de 62% neto de avisos y desalojos. Asimismo, se observaron avances concretos en *leasing*, seguridad y mantenimiento. El detalle operativo del mes se presenta en la siguiente lámina.

En materia de financiamiento, se avanza con Arbor en una propuesta de extensión hasta junio de 2029, que contempla pagos por US\$2,57 millones aproximadamente. La solución busca dar continuidad al activo durante el proceso de recuperación y permitir la captura gradual de su potencial.

El aumento de capital, aprobado el 24 de junio de 2026 por hasta US\$3,5 millones, equivalente a 14.000.000 de cuotas Serie A, registraba compromisos por cerca de US\$2,8 millones al cierre de agosto. Durante el mes se materializó un primer llamado por US\$429.924, correspondiente a la emisión de 1.719.696 cuotas Serie A a US\$0,25 por cuota, por debajo del valor cuota de US\$0.4940 al cierre de agosto. Los recursos fueron destinados a atender compromisos del financiamiento senior y apoyar el plan de estabilización de The 910. El proceso continúa abierto para alcanzar el monto máximo aprobado.

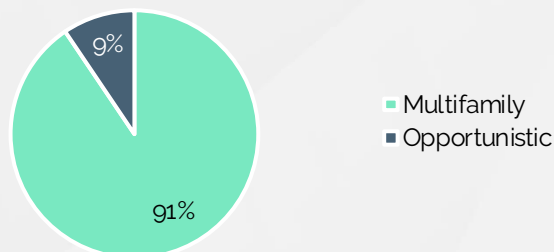
En cuanto al entorno financiero, la tasa del bono del Tesoro de Estados Unidos a 10 años cerró agosto en 4,75%, mientras que la Reserva Federal (FED) sostuvo su rango objetivo entre 3,50% y 3,75%, manteniendo exigente el costo de capital. El mercado inmobiliario, según Colliers, Houston mostró una mejora durante el segundo trimestre de 2026: la absorción neta aumentó de 4.206 a 7.008 unidades y la ocupación general subió de 90,2% a 90,9%, mientras la renta efectiva promedio se mantuvo estable en US\$1.252. La Clase C, segmento de The 910, alcanzó 92,9% de ocupación y una renta efectiva promedio de US\$971. Esta brecha sugiere que la demanda por producto residencial de valor se mantiene, pero que el desafío del activo es convertir esa demanda en ocupación efectiva mediante la habilitación de unidades y la ejecución del *lease-up*.

Evolución Valor Cuota Serie A

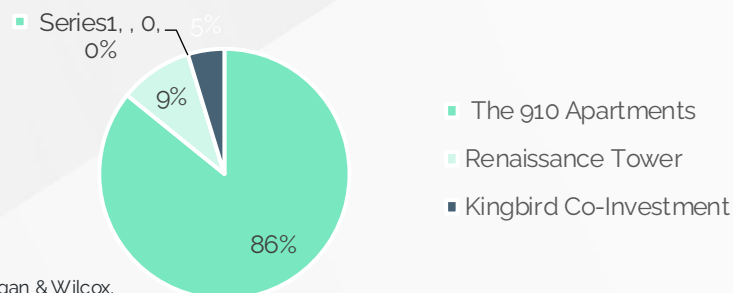


*Fondo de Inversión FYNsa Upper Renta Residencial US I comenzó sus operaciones en julio de 2021. 1. Fuente: Yardi Matrix, Northmarq, Cushman & Wakefield, Federal Reserve Bank of St. Louis & New York, Julio 2026. Tasas al 31 de agosto de 2026. Operación actualizada a agosto 2026.

Composición de cartera al último corte: 91% de la inversión corresponde a multifamily.



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

En términos operativos, al 31 de agosto, 262 unidades se encuentran ocupadas, lo que equivale a una ocupación física de 56,47% y una económica de 46,6%. De las 202 unidades vacantes, 43 se encontraban pre arrendadas y 33 estaban disponibles para arriendo. Considerando los pre arriendos y descontando aquellas con aviso de término, la ocupación proyectada alcanzaba aproximadamente un 62%.

Durante el mes se registraron 20 *move-ins*, 12 *move-outs* y 22 renovaciones de contrato, con una cobranza corriente cercana a 80%. La meta operativa es alcanzar una ocupación de 75% en diciembre de 2026. De los dos edificios siniestrados, el edificio 6 concentra el foco de *lease-up*, con solo 15 unidades restantes, mientras que el edificio 13 ya se encuentra completamente arrendado.

Sobre el mismo *rent roll*, la renta contractual de las unidades ocupadas, neta de concesiones, alcanzaba US\$198.566, frente a una renta potencial bruta de US\$424.885. La brecha se explica principalmente por la vacancia, además del diferencial entre la renta contractual y la de mercado, así como por las concesiones otorgadas. El *break-even* referencial se mantiene en torno a una ocupación de 66% a nivel de caja y de 58% a nivel de NOI.

La prioridad operativa continúa siendo convertir el inventario vacante en unidades listas para arriendo. Más de 20 unidades de dos dormitorios permanecen pendientes de habilitación, tipología que concentra una parte relevante de la demanda. En paralelo, los incentivos comerciales y ajustes de renta utilizados para acelerar el *lease-up* han llevado la renta promedio a US\$792, frente a US\$830 en julio.

En materia de creación de valor, durante agosto se avanzó en iniciativas orientadas a reforzar la seguridad, la operación y el atractivo del activo. Se identificaron oportunidades de mejora en los portones de acceso, cámaras y seguridad perimetral; se fortaleció el seguimiento del mantenimiento mediante AppWorks, plataforma que permite monitorear las órdenes de trabajo y sus tiempos de respuesta; y se completó la recuperación de la piscina y la terraza trasera.

Adicionalmente, se encuentran en evaluación la habilitación de estacionamientos cubiertos, un piloto de renovaciones llave en mano para acelerar la disponibilidad de unidades y una alternativa de seguro que podría generar ahorros relevantes, sujeta a la validación final de las coberturas.



Detalle de Activos

Kingbird Co-Investment Venture, LP

La última información disponible corresponde al Investor Report del segundo trimestre, con cifras al 30 de junio de 2026. 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\$15.532.460, equivalente a un DPI de 0,29 y un *cash-on-cash* neto anualizado de 0,8% desde el inicio. El valor justo del *equity* neto atribuible a los aportantes asciende a US\$33.917.668, con un RVPI de 0,64 y un TVPI de 0,93. La rentabilidad proyectada a nivel de LP es de -3,63% de TIR neta y 0,87x de MOIC neto.

Situación del portafolio

Al 30 de junio de 2026, el portafolio se encontraba 81,6% estabilizado, 5,3% en *lease-up*, 10,5% en *value-add* y 2,6% en desarrollo. Los activos estabilizados alcanzaron una ocupación promedio de 92,56% y un crecimiento de renta interanual de 4,52%. Veintisiete propiedades, equivalentes a 42,92% del *equity* remanente, proyectan retorno positivo; dos (16,66%) enfrentan restricciones con vía de recuperación y nueve (40,42%) presentan estrés financiero significativo, con supuesto de pérdida total de capital en seis de ellas.

Remedios legales y hechos relevantes

El General Partner mantiene acciones legales contra un *operating partner* tercero, responsable de nueve activos del Fondo; el *operating partner* y ciertas SPEs se acogieron al Chapter 11. El reclamo por la devolución de *capital calls* se tramita en arbitraje; en agosto de 2026 el árbitro acogió la vía sumaria y el GP debía presentar su moción el 10 de septiembre de 2026, sin certeza sobre plazos ni resultado. Otras seis inversiones están sujetas a una acción del Fiscal General de Nueva York y la DHCR por desregulación de unidades.

Valorización

En agosto de 2026 el vehículo enfrentó *capital calls* en cuatro inversiones, destinados a gastos legales, cuentas por pagar a proveedores e impuestos territoriales, financiados con adelantos del GP sin interés para el Partnership. Las valorizaciones se actualizan trimestralmente y sus ajustes no constituyen una salida de caja.

Perspectivas

El 14 de agosto de 2026, el vehículo distribuyó flujo operativo del segundo trimestre; la porción atribuible al Fondo fue de US\$2.914. La posición del Fondo considera un compromiso de US\$900.000, aportes netos de transferencias por US\$893.311, distribuciones acumuladas por US\$283.257 y un saldo de cuenta de capital de US\$565.312 al 30 de junio de 2026, sobre una participación de 1,7011%.



Detalle de Activos

Renaissance Tower

Proceso de venta y reposicionamiento

Durante agosto no se informaron cierres transaccionales. El proceso de venta y la estrategia de reposicionamiento integral continúan activos, manteniéndose abiertas alternativas de nuevos usos y usuarios estratégicos sin un hito vinculante a la fecha.

El 26 de junio de 2026, Saks Global concluyó su proceso de Chapter 11 y pasó a operar como Exemplar Luxury Group, con una reducción de deuda cercana a 75% y financiamiento adicional por US\$500 millones. Neiman Marcus Group, parte del grupo, figura entre los principales arrendatarios del edificio, por lo que el desenlace mejora el perfil del arrendatario. El gestor no ha comunicado efectos específicos sobre el activo y el hecho no se incorpora como evento de salida ni modifica la tesis del proyecto.

Incentivos fiscales - estado actualizado

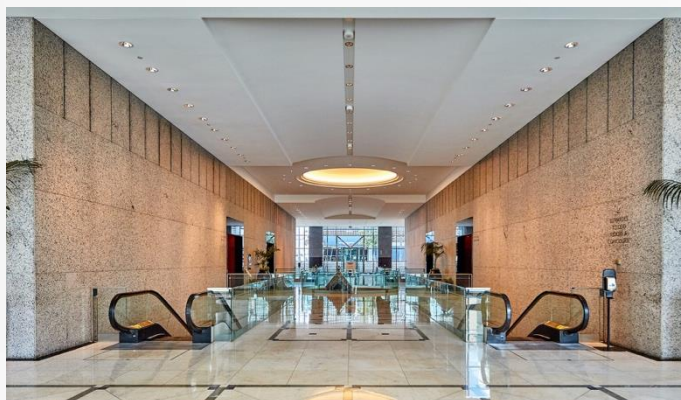
HTC - Aprobado: En abril de 2026 se aprobó la expansión del Historic District, habilitando el acceso potencial a créditos tributarios históricos federales de 20% y estatales de Texas de 25%, equivalentes, en conjunto, al 45% de los costos elegibles. Sobre US\$350 millones, el beneficio potencial sería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

TIF - En evaluación: 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.

RRIF - En evaluación: Continúa la evaluación de financiamiento federal de largo plazo a tasa preferencial como complemento a la estructura de capital.

City Hall - señal para la tesis

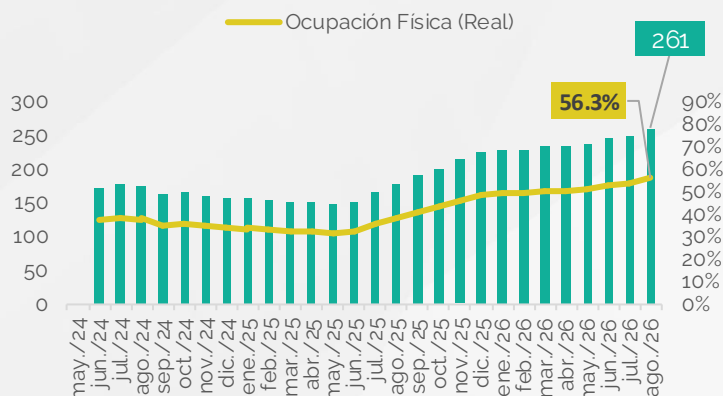
En junio de 2026, el Dallas City Council descartó el plan de reparación del edificio municipal actual y autorizó a la administración a negociar acuerdos previos y realizar *due diligence* sobre cuatro inmuebles del Central Business District, con recursos por hasta US\$3 millones. Las opciones concretas debían presentarse al Concejo a fines de agosto y la decisión final requiere una votación separada. Los inmuebles no han sido identificados oficialmente y Renaissance Tower sólo ha sido mencionada por la prensa especializada, sobre la base de fuentes no identificadas. Se presenta como señal para la tesis de reconversión del *downtown*, no como un hecho transaccional.



Detalle del proyecto 910

Dashboard

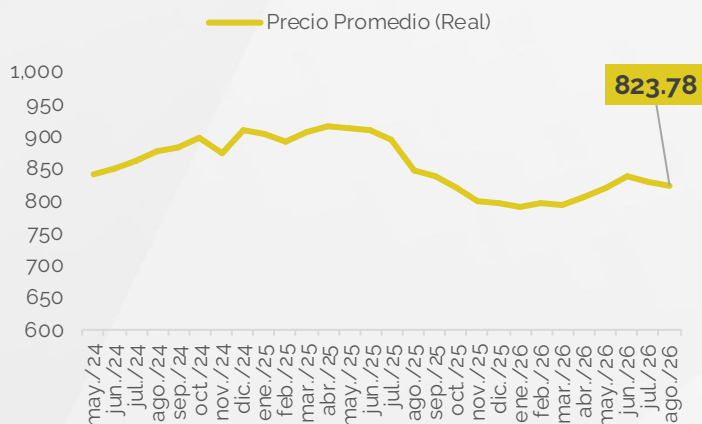
Evolución Ocupación (Unidades)



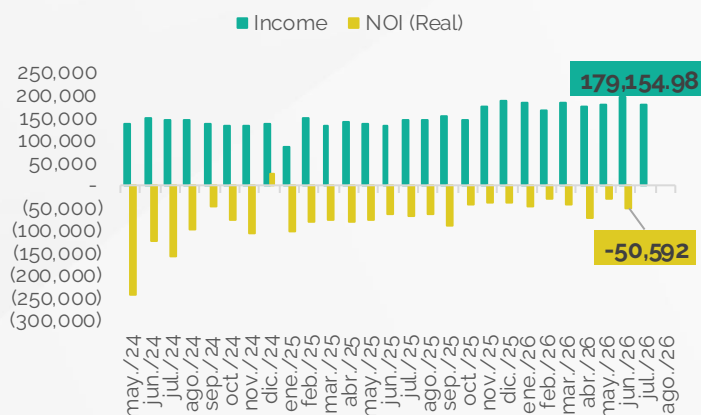
Evolución Ocupación Económica



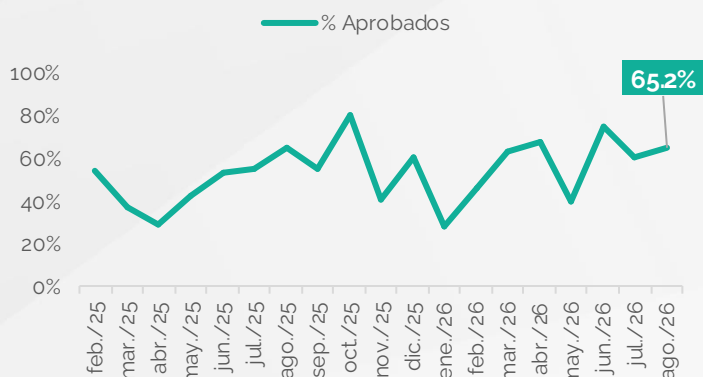
Evolución Precio Promedio Unitario (USD)



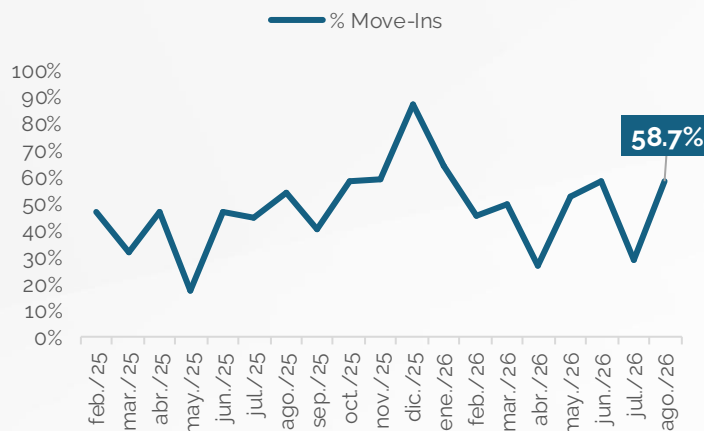
Evolución NOI e Ingresos (USD)



Evolución Tasa de Aprobación de Prospectos



Evolución Tasa de Ingreso de Prospectos



Disclaimer

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 de inversión son variables. Infórmese de las características esenciales de la inversión en este fondo de inversión, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno.

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.

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.

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(aron) 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