

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 (30/9)      | \$0.4338      |
| Patrimonio Total (30/9) | \$ 17.050.083 |

Comentario mensual

**Cierre contable.** Al 30 de septiembre de 2026, el valor cuota de la Serie A fue de US\$0,4338, con una variación mensual de -12,19%, mientras que el patrimonio del Fondo alcanzó US\$17.050.083, con 39.308.548 cuotas en circulación. La variación se explica principalmente por la emisión de cuotas asociadas al aumento de capital, realizada a US\$0,25 por cuota, por debajo del valor cuota, y por el resultado del mes. Este último incluye una provisión adicional por deterioro de US\$843.380,74 (acumulada: US\$12.483.651,79), junto con intereses devengados y gastos del Fondo. La provisión por deterioro es una estimación contable de la parte de los préstamos del Fondo a sus sociedades en EE. UU. que podría no recuperarse; no es una salida de caja.

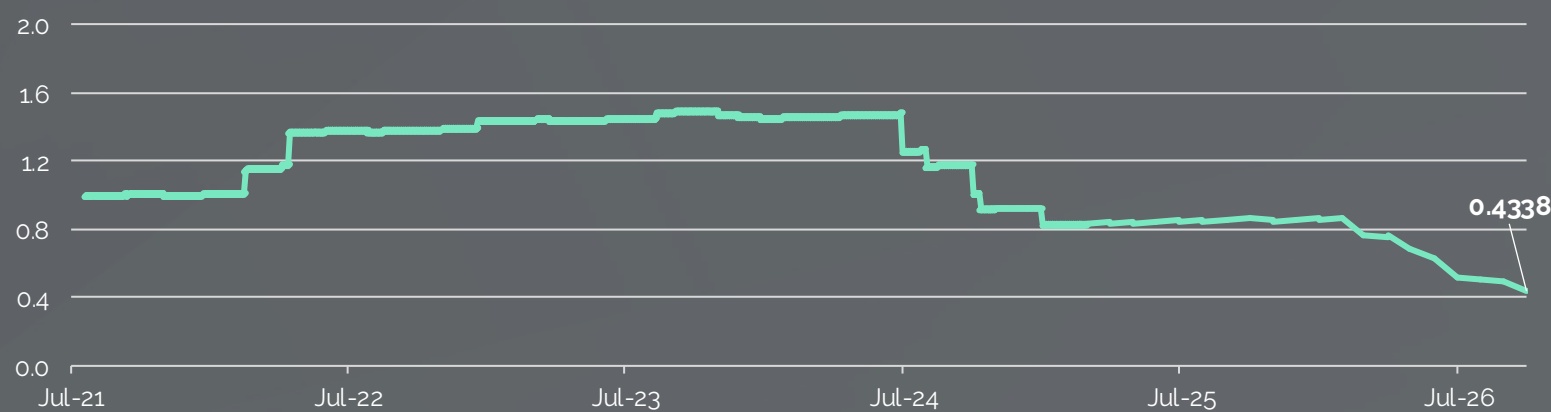
**Aumento de capital.** En septiembre, el Fondo recibió aportes por US\$1.782.778, equivalentes a 7.131.111 cuotas de la Serie A, emitidas a US\$0,25 por cuota y registradas en distintas fechas del mes. La mayor parte de estos recursos, US\$1.777.312, ingresó el 16 de septiembre, fecha del segundo llamado de capital. Considerando también los aportes recibidos en agosto, el aumento de capital acumula US\$2.212.702 (8.850.807 cuotas), cerca del 63% del máximo aprobado de US\$3,5 millones. Parte de los recursos fue transferida a la sociedad del Fondo en EE. UU. para atender compromisos asociados a la extensión del crédito con Arbor y al plan de estabilización de The g10.

**The g10.** Según el reporte operativo preliminar del *property manager* al 27 de septiembre, la ocupación física alcanzó 58,0% (269 de 464 unidades) y la ocupación económica, 47,5%. Considerando las unidades ocupadas y pre arrendadas, y descontando las salidas informadas, la ocupación proyectada es 63,8%. Para alcanzar la meta de 75% en diciembre, será necesario acelerar la habilitación de unidades vacantes.

**Financiamiento.** El 18 de septiembre se firmó la tercera modificación del crédito con Arbor, que extendió su vencimiento hasta junio de 2029. La nueva estructura contempla que una parte de los intereses se pague y otra se acumule al saldo (*pay-and-accrue*). Aún quedan gestiones posteriores al cierre, entre ellas la implementación de la estructura de cuentas bancarias del activo.

**Entorno.** La Reserva Federal (FED) subió su tasa de referencia en 0,25 puntos el 16 de septiembre, hasta un rango de 3,75%-4,00%, mientras que el bono del Tesoro de EE. UU. a 10 años cerró el mes en torno a 5,29% (4,75% en agosto), aumentando el costo del financiamiento.

Evolución Valor Cuota Serie A

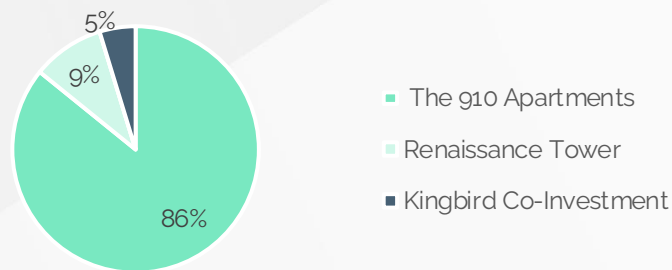


\*El Fondo inició operaciones en julio de 2021. Fecha de emisión: 5 de octubre de 2026. Cifras contables del Fondo al 30/9/2026. Fuentes: Colliers (Houston Multifamily, 2T-2026); Federal Reserve y U.S. Treasury (tasas al 30/9/2026); The g10: reporte preliminar de Centra Partners al 27/9/2026 y estados financieros a agosto de 2026.

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



**El Fondo mantiene exposición a tres inversiones.**



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

## Detalle de Activos

**The 910 Apartments** – Reporte operativo preliminar de Centra Partners al 27 de septiembre de 2026

**Ocupación.** 269 de 464 unidades ocupadas (58,0% de ocupación física). Considerando las unidades ocupadas y pre arrendadas, y descontando las salidas informadas, la ocupación proyectada es 63,8%, en línea con lo informado por Centra el 1 de octubre. Entre el 1 y el 27 de septiembre se registraron 20 ingresos y 14 salidas de arrendatarios. Por su parte, el edificio 6, recuperado tras un siniestro, contaba con 18 unidades ocupadas y nueve arrendadas pendientes de ingreso.

**Cobranza.** Los depósitos por arriendos sumaban US\$197.350 al 28 de septiembre, frente a US\$199.791 registrados durante todo agosto. La morosidad total alcanzaba US\$96.049, con 13 desalojos en curso. La renta mensual de las unidades ocupadas, neta de descuentos, ascendía a US\$201.964, frente a US\$424.885 con la totalidad de las unidades del complejo arrendadas a precio de lista. Esto equivale a una ocupación económica de 47,5%, calculada sobre las rentas contratadas y no sobre cobranza efectiva. La renta promedio fue de US\$792.

**Habilitación de unidades.** La prioridad es dejar unidades vacantes en condiciones de arrendarse; al 27 de septiembre, había 23 listas. El 29 de septiembre comenzaron trabajos de renovación en unidades de dos dormitorios, la tipología con mayor demanda, a cargo de dos contratistas. Además, se presentó a Arbor, acreedor del crédito, un plan de reparaciones exteriores por cerca de US\$43.000, pendiente de aprobación.

**Seguros.** Desde el 24 de septiembre, The 910 cuenta con cobertura bajo el programa de seguros de Centra Partners, con los respectivos certificados emitidos por el corredor. Se encuentran en curso la cancelación y devolución de la póliza anterior, junto con la formalización de algunos aspectos documentales con Arbor.

**Gestión comercial.** Se incorporó una directora de *leasing* y marketing, enfocada en generar visitas, realizar seguimiento a potenciales arrendatarios y fortalecer la retención. Asimismo, se mantienen vigentes los incentivos comerciales.

**Resultados (agosto 2026, último estado financiero disponible).** Ingresos de US\$200.270, su mayor nivel de los últimos doce meses (US\$179.155 en julio), y NOI de -US\$32.985 (-US\$48.680 en julio). Entre marzo y agosto de 2026 los ingresos crecieron 10,3% respecto de los seis meses previos y el NOI negativo se redujo de -US\$327.862 a -US\$248.979. Pese a la evolución, los ingresos aún no cubren los gastos operativos del activo.

**Mercado multifamily de Houston (Colliers, segundo trimestre de 2026).** La ocupación del mercado subió a 90,9% (89,2% un año antes), con una absorción neta de 7.008 unidades y 4.546 unidades entregadas. A su vez, las unidades en construcción disminuyeron a 13.274 (-29,3% anual), lo que modera la nueva oferta. La renta efectiva promedio alcanzó US\$1.252, 2,2% bajo la de un año antes. En la Clase C, segmento de The 910, la ocupación fue 92,9% y la renta promedio US\$971. Al 27 de septiembre, The 910 registraba una ocupación de 58,0% y una renta promedio de US\$792.



Detalle de Activos

Kingbird Co-Investment Venture, LP

Última información disponible del gestor: Investor Report del segundo trimestre de 2026, con cifras al 30 de junio de 2026.

Inversión del Fondo

Al 30 de junio, el Fondo registra un compromiso de US\$900.000, aportes netos por US\$893.311, distribuciones acumuladas de US\$283.257 y un saldo en la cuenta de capital de US\$565.312, equivalente a 1,7011% del vehículo. Posteriormente, el 14 de agosto, el vehículo distribuyó flujo del segundo trimestre; de la cual US\$2.914 correspondieron al Fondo.

Vehículo completo (todos los aportantes)

38 activos y 7.403 departamentos en ocho estados y 17 mercados de EE. UU. El 81,6% del portafolio está estabilizado, con una ocupación promedio de 92,56% en dichos activos. Las distribuciones acumuladas alcanzan US\$15.532.460 y el patrimonio neto de los aportantes está valorizado en US\$33.917.668. El retorno proyectado para los aportantes considera una TIR neta de -3,63% y un múltiplo neto sobre capital (MOIC) de 0,87x.

Riesgos relevantes

Nueve propiedades (40,42% del patrimonio remanente) presentan estrés financiero significativo, con supuesto de pérdida total en seis. El administrador del vehículo (GP) mantiene acciones legales contra un socio operador tercero, que junto a ciertas sociedades se acogió a Chapter 11 (reorganización por insolvencia en EE. UU.). Se mantiene en curso un arbitraje por la devolución de aportes, sin novedades informadas sobre su resultado. Seis inversiones enfrentan una acción del Fiscal General de Nueva York y de la autoridad de vivienda (DHCR) por desregulación de unidades. En agosto, cuatro inversiones requirieron aportes adicionales, adelantados por el GP sin interés.



| Kingbird – cifras al 30/6/2026 |             |
|--------------------------------|-------------|
| Compromiso del Fondo           | US\$900.000 |
| Aportes netos del Fondo        | US\$893.311 |
| Distribuciones acumuladas      | US\$283.257 |
| Saldo de cuenta de capital     | US\$565.312 |
| TIR neta proyectada (vehículo) | -3,63%      |
| MOIC neto (vehículo)           | 0,87x       |

## Detalle de Activos

### Renaissance Tower

#### Proceso de venta y reposicionamiento

Durante septiembre no se informaron cierres transaccionales. Según el gestor, se sigue trabajando en un proceso para orientado a incorporar nuevos inversionistas y ofrecer alternativas de liquidez a quienes deseen salir.

**Ciudad de Dallas.** De acuerdo con lo informado en el comunicado a los aportantes del 25 de junio de 2026, Renaissance Tower se mantiene dentro de las alternativas que evalúa la ciudad de Dallas ante una eventual reubicación de su sede municipal. Una de ellas contempla el posible arriendo de una porción del edificio equivalente a aproximadamente 16 pisos, sujeto a *due diligence*, aprobaciones y documentación definitiva. Esto no implica que el edificio haya sido seleccionado ni que exista un contrato o acuerdo vinculante. A la fecha de este informe, no se han informado al Fondo acuerdos definitivos.

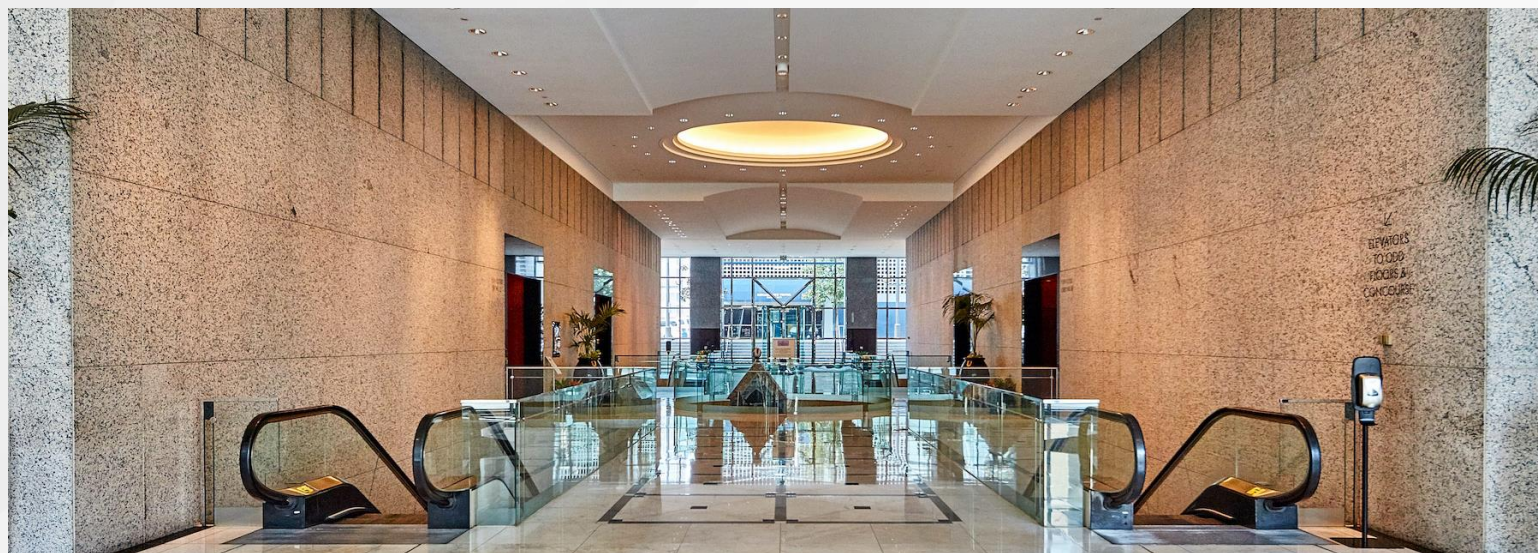
Saks Global, matriz de Neiman Marcus (uno de los principales arrendatarios), salió de su proceso de Chapter 11 el 26 de junio. A la fecha, el gestor no ha informado efectos sobre el activo.

#### Incentivos tributarios

**Créditos tributarios históricos (HTC) – distrito histórico aprobado; créditos sujetos a certificación.** En abril de 2026 se aprobó la ampliación del distrito histórico que incluye al edificio, lo que lo hace potencialmente elegible a créditos federales (20%) y estatales de Texas (25%) sobre los costos de rehabilitación que califiquen. La aprobación del distrito no implica la aprobación definitiva de los créditos, que requiere presentar presupuestos y planos a la Texas Historical Commission y obtener las certificaciones correspondientes. El gestor estima un beneficio potencial de aproximadamente US\$150 millones, sujeto a los costos que resulten elegibles y a la obtención de dichas certificaciones.

**Financiamiento municipal (TIF) – en evaluación.** Se mantiene en evaluación una solicitud ante la ciudad de Dallas por aproximadamente US\$50 millones (desde una estimación inicial de US\$80 millones), para financiar parte del proyecto con el aumento futuro de impuestos territoriales. La solicitud fue reingresada y aún no cuenta con aprobación.

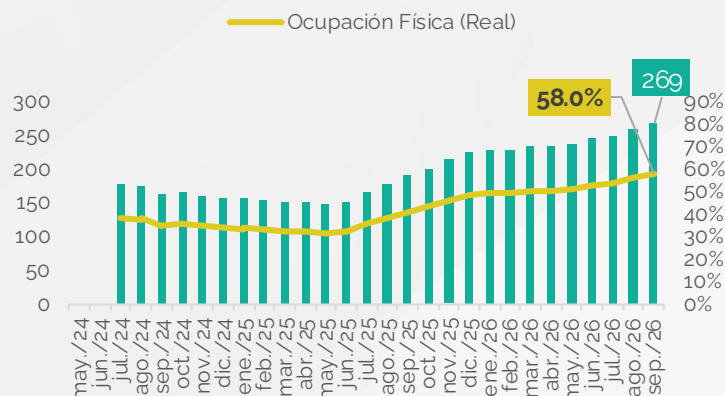
**Crédito federal de largo plazo (RRIF) – en evaluación.** Se presentó una solicitud de financiamiento federal a tasa preferencial, cuyo monto aún no ha sido cuantificado.



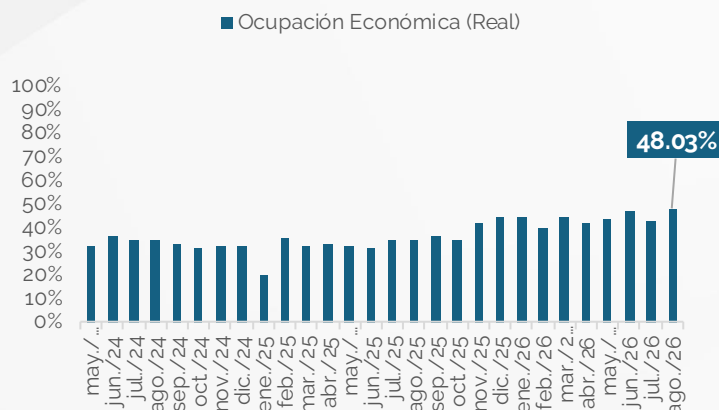
## Detalle del proyecto 910

### Dashboard

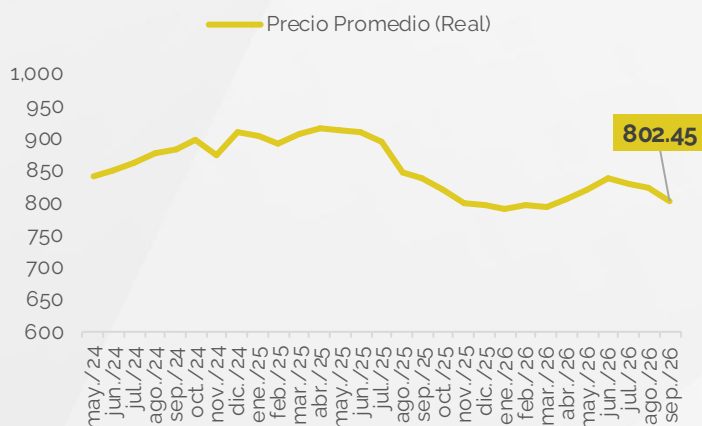
Evolución Ocupación (Unidades)



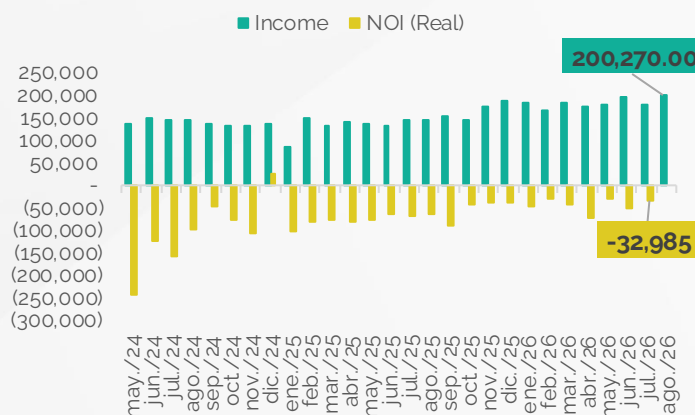
Evolución Ocupación Económica



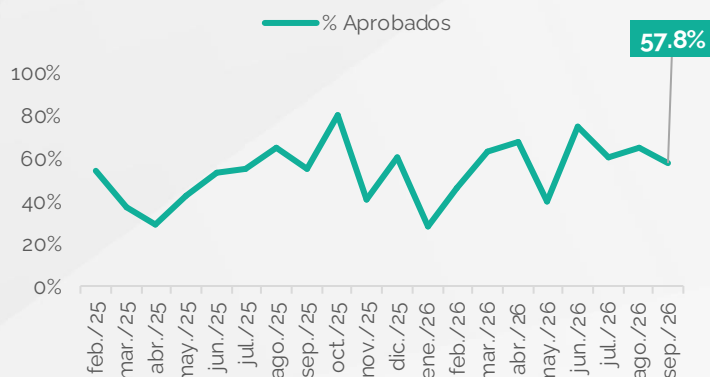
Evolución Precio Promedio Unitario (USD)



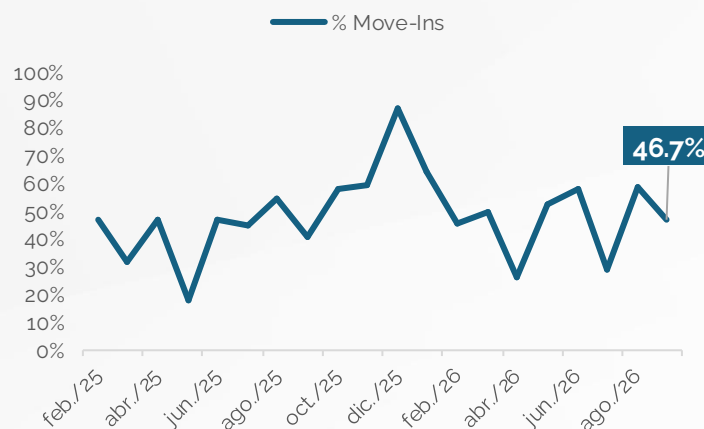
Evolución NOI e Ingresos (USD)



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](http://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](mailto:fynsa@fynsa.cl)

