Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario III

Octubre | **2026**

Antecedentes Generales

Fecha Inicio: 10 de noviembre 2022

Moneda: CLP

Plazo: hasta 31 de mayo de 2028

Auditor: Crowe

Gestor: Lunia

Patrimonio Total: $5.108.252.006

Rescates: No Rescatable

Objetivo del Fondo

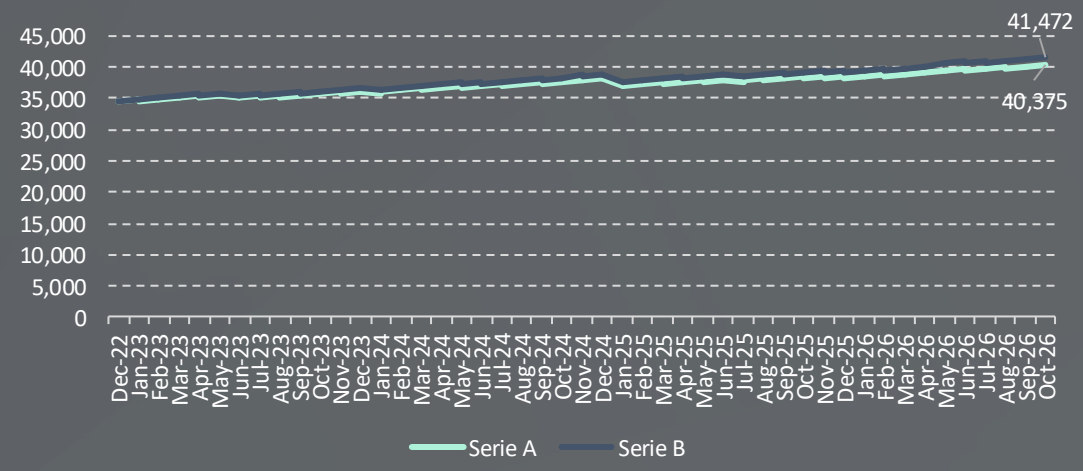
Fondo público con objetivo de inversión en único proyecto, que consiste en el desarrollo de un complejo de bodegas ubicado en Lampa, con buen acceso y excelente conectividad. La invitación es a participar del desarrollo y venta de las etapas 2 y 3. Sin embargo, la sociedad cuenta con permiso para desarrollar una cuarta etapa y un saldo de terreno adicional para continuar desarrollos.

	Serie A	Serie B
Nemotécnico	CFIFYNDI3A	CFIFYNDI3B
Valor Cuota Inicial	$34.106,40	$34.210,49
Valor Cuota Actual	$40.375,42	$41.471,91
N° de Cuotas	104.474	21.462
Patrimonio	$ 4.218.181.854	$890.070.152
Comisión Administración	1,785% IVA incluido	1,19% IVA incluido

Comentario mensual

Continúa el avance en la comercialización y escrituración de las unidades de las etapas 2 y 3 del proyecto. La última información disponible fue presentada por el gestor en el directorio de octubre, con datos al cierre de septiembre de 2026. Durante ese mes, se registraron dos nuevas reservas en la etapa 3, que presenta un avance de ventas de 67,9%.

Evolución Valor Cuota



Eventos de Capital

Fecha	Evento	Monto UF
jun-23	Dividendo	1.137
ene-25	Disminución de Capital	4.000

- Total repartido a la fecha corresponde a un 4,1% del capital inicial del fondo.

www.fynsa.com
Isidora Goyenechea 3477, piso 11, Las Condes.

Portfolio Manager: Ulises Hamasaki
Analista: Sebastián Dourthé

Descripción del proyecto

- El proyecto WC Radial se ubica en Av. El Parque (Lampa), en la intersección de dos importantes autopistas: Ruta 5 Norte y Radial Nororiente.
- Se emplaza en un terreno de 128.331 m², que está dividido en cuatro etapas de bodegas y un terreno comercial destinado inicialmente para la venta.



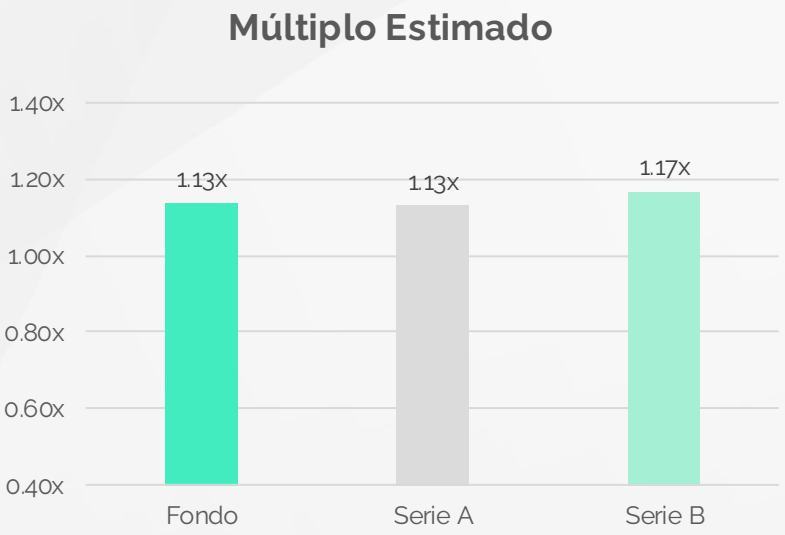
- Actualmente, la **Etapa 1** ha concluido su proceso de escrituración y la Etapa 2 está en proceso de escrituración y comercialización de sus últimas unidades disponibles.
- La **Etapa 3** inició su comercialización y construcción durante junio 2023 → **Avance total de obra se ubica en un 100%. Se obtuvo Certificado de Recepción Final en octubre de 2024 y, actualmente, se avanza en su proceso de escrituración y entrega de unidades.**

Estatus Ventas por Etapa

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3
Unidades Totales	76	48	56
Promesas	0	0	3
Escriturados	76	41	27
Reservas	0	0	2
ACOP	0	4	8
Disponible	0	3	16
Avance Venta	**100,0%**	**93,8%**	**67,9%**

Proyección Múltiplo y TIR Fondo (en UF)

Indicadores FDI III	Múltiplo Estimado	TIR Proyectada
Fondo	1,13x	2,43%
Serie A	1,13x	2,32%
Serie B	1,17x	2,96%



Disclaimer

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

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.

Portfolio Manager: Ulises Hamasaki
Analista: Sebastián Dourthé