Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria II

Octubre | **2026**

Antecedentes	Serie A	Serie B	Serie C
Nemotécnico	CFIFYNDI2A	CFIFYNDI2B	CFIFYNDI2C
Valor Cuota Inicial	$ 1.000	$ 1.000	$ 1.000
Valor Cuota al 31/10	$ 102,4351	$ 103,5684	$ 99,4695
N° de Cuotas	7.383.823	3.063.561	998.992
Patrimonio Total 31/10	$ 756.362.631	$ 317.288.159	$ 99.369.212
Comisión Administración	1,31% IVA inc.	1,01% IVA incluido	0,71% IVA incluido

Objetivo del Fondo

Invertir en toda clase de activos, estructuras o financiamientos que cuenten con garantías inmobiliarias, además de pólizas de seguros exigidas para estructuras de promesas de compraventa.

Rentabilidad Nominal Histórica - Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria II

	Jul 26	Ago 26	Sep 26	Oct 26	6 M	YTD	2023*	2024	2025	*Since Inception*
Serie A	-0,12%	4,02%	-0,57%	-3,13%	-3,56%	-1,20%	9,63%	10,19%	11,42%	32,96%
Serie B	-0,10%	4,04%	-0,55%	-3,11%	-3,43%	-0,98%	9,88%	10,54%	11,73%	34,36%
Serie C	-0,07%	4,07%	-0,54%	-3,08%	-3,30%	-0,75%	4,73%	10,78%	12,03%	28,98%

Fondo Deuda Inmobiliaria II comenzó operaciones en enero 2023.

Comentario del Fondo

- Desde su inicio, el Fondo ha cursado ocho operaciones, por un monto total de UF 345.124. Actualmente, mantiene una operación vigente, correspondiente a un *leaseback* de terreno, con un saldo de UF 11.901, que se encuentra en proceso de venta.

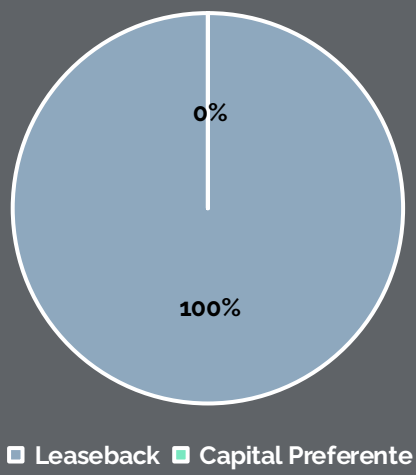
- A la fecha, el Fondo ha distribuido un total de **UF 345.698**, equivalente al 97% del capital aportado. De ese monto, UF 290.164 corresponden a disminuciones de capital y UF 55.534 al pago de dividendos.

- El retorno en el mes responde principalmente a una modificación en la política de provisión del Impuesto de Primera Categoría correspondiente al periodo de la SpA a través de la cual el fondo realiza sus inversiones.

TIR Real Acumulada al 31/10/2026

Serie	TIR	MOIC
A	UF + 5,59%	1,12x
B	UF + 6,13%	1,13x
C	UF + 6,83%	1,14x

Composición Cartera



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

Portafolio Manager: José Pablo González
Analista: Alejandro Córdova

Tipos de financiamientos

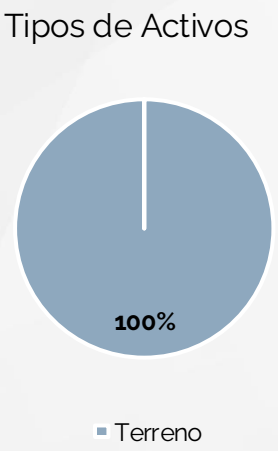
Capital Preferente (KP)

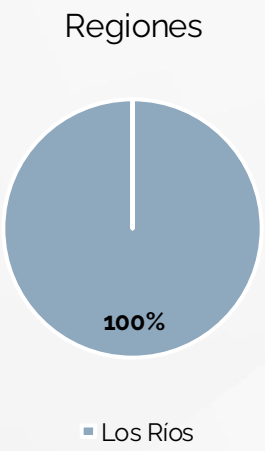
Financiamiento a inmobiliarias mediante promesas de compraventa, los que son resguardados a través de pólizas de fiel cumplimiento. Las compañías de seguro que emiten dichas pólizas exigidas deben contar con clasificación de riesgo superior a A-.

Leaseback (LB)

Financiamiento de activos, sean terrenos y/o unidades terminadas, con recepción municipal, vía contratos de compraventa, donde simultáneamente se firma un contrato de arriendo con opción de compra al final del período.

Exposición por





Cartera del Fondo

Operaciones Vigentes

Inmobiliaria	Tipo de Operación	Tipo de Activo	Ubicación	Monto UF	LTV	*Yield* UF +	Plazo meses	% Cartera Vigente	Cía. Seguro	Fecha Inicio	Fecha Término
Inmobiliaria 1	LB	Terreno	Los Ríos	11.901	22,0%	12,0%	12	100%	N/A	Jun-24	Dic-26
				11.901	**22,0%**	**12,0%**		**100%**			

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 en relación con 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 del mismo. 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.