Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria III

Octubre | **2026**

Antecedentes	Serie A	Serie B
Nemotécnico	CFIFYNDE3A	CFIFYNDE3B
Valor Cuota Inicial	$ 1.000	$ 1.000
Valor Cuota al 31/10	$ 940,70	$ 939,80
N° de Cuotas	7.590.454	2.070.852
Patrimonio Total 31/10	$ 7.140.369.949	$ 1.946.176.821
Comisión Administración	1,31% IVA inc.	1,01% 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 III

	Abr 26	May 26	Jun 26	Jul 26	Ago 26	Sep 26	Oct 26	YTD	6M	12M	2025	*Since Inception*
Serie A	1,18%	1,72%	0,92%	0,65%	0,39%	0,71%	0,77%	8,28%	5,28%	9,94%	6,53%	15,35%
Serie B	1,20%	1,75%	0,95%	0,68%	0,42%	0,74%	0,79%	8,55%	5,44%	10,27%	6,16%	15,23%

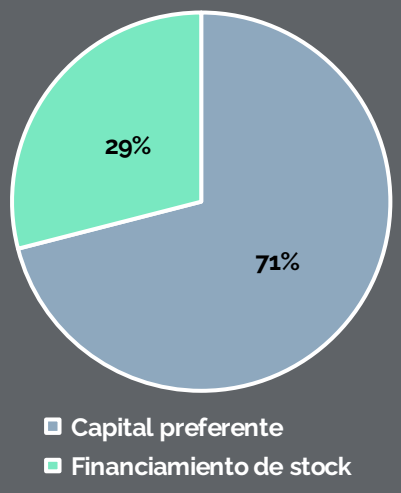
Fondo Deuda Inmobiliaria III (Serie A) comenzó operaciones en enero 2025.

Comentario del Fondo

- El Fondo **inició sus operaciones en enero de 2025** y, a la fecha, ha invertido en **ocho operaciones** de deuda privada inmobiliaria destinadas a proyectos habitacionales, por un monto total de **UF 311.410**. De estas, cinco corresponden a operaciones de financiamiento de *stock* y tres a capital preferente.

- El **saldo actual** de las operaciones realizadas es de **UF 170.256**, producto de las escrituraciones de los proyectos financiados mediante financiamiento de *stock* en las comunas de **Chiguayante, Chillán y Pucón,** que han permitido amortizar parte de la cartera. Con los flujos provenientes de la venta de estos proyectos, el fondo ha realizado **repartos de capital** por **UF 40.503,** mientras que el remanente se ha reinvertido.

Composición Cartera



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

Portafolio Manager: José Pablo González
Analista: Alejandro Córdova

Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria III

Octubre | **2026**

Tipos de financiamientos

Financiamiento de *stock* (FS)

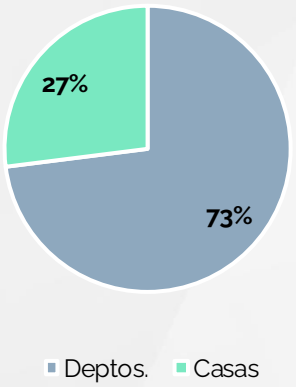
Financiamiento a inmobiliarias con garantía de unidades de proyectos recientemente terminados, que aún cuentan con *stock* a la venta. Garantías corresponden a unidades nuevas, sin uso, con recepción municipal y libres de hipotecas.

Capital Preferente (KP)

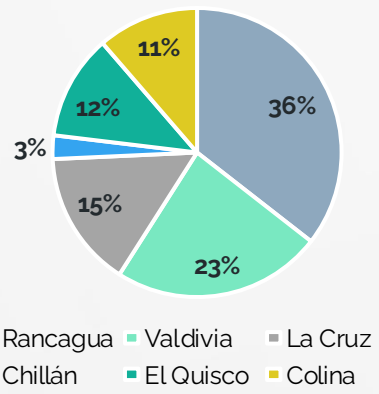
Financiamiento a inmobiliarias mediante promesas de compraventa sobre unidades de proyectos, resguardadas a través de pólizas de fiel cumplimiento. Las compañías de seguro que emiten dichas pólizas deben contar con clasificación de riesgo superior a A-.

Exposición por

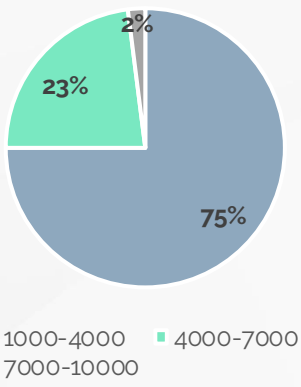
Tipos de Activos



Ubicaciones



Rango Precios Garantías UF



Cartera del Fondo

Operaciones Vigentes

Inmobiliaria	Tipo de Operación	Tipo de Activo	Ubicación	Monto Invertido UF	Saldo Actual UF	LTV	*Yield* UF +	% Cartera Vigente	Cía. Seguro	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento
Inmobiliaria I	Fin. stock	Deptos.	Chiguayante	45.000	-	53%	10,7%	0%	N/A	Ene-25	Jul-26
Inmobiliaria II	Fin. stock	Deptos.	Pucón	45.320	-	54%	10,5%	0%	N/A	Mar-25	Sept-26
Inmobiliaria IIII	Fin. stock	Deptos.	Chillán	55.327	4.494	50%	10,3%	3%	N/A	May-25	Nov-26
Inmobiliaria IV	Capital Pref.	Deptos.	Valdivia	40.000	40.000	65%	11,3%	23%	Aspor	Jun-25	Dic-26
Inmobiliaria V	Capital Pref. (1)	Deptos.	Rancagua	30.250	30.250	60%	10,5%	18%	Avla	Sept-25	Sep-27
	Capital Pref. (2)	Deptos.	Rancagua	30.250	30.250	60%	10,0%	18%	Avla	Sept-25	Sep-27
Inmobiliaria VI	Fin. Stock	Casas	Colina	19.304	19.304	55%	10,5%	11%	N/A	Oct-25	Abr-27
Inmobiliaria VII	Fin. Stock (1)	Casas	La Cruz	19.716	19.716	60%	9,3%	12%	N/A	Ene-26	Jul-27
	Fin. Stock (2)	Casas	La Cruz	6.243	6.243	60%	9,3%	4%	N/A	Abr-26	Jul-27
Inmobiliaria VIII	Capital Pref.	Deptos.	El Quisco	20.000	20.000	64%	10,3%	12%	Orsan	Feb-26	Dic-26
				311.410	**170.256**	**61%**	**10,3%**	**100%**			

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

Portafolio Manager: José Pablo González
Analista: Alejandro Córdova

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.