Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria

Octubre | **2026**

Antecedentes	Serie A	Serie B
Nemotécnico	CFIFYDIA-E	CFIFYDIB-E
Valor Cuota Inicial	$ 1.000	$ 1.000
Valor Cuota al 31/10	$ 737,1902	$ 750,2207
N° de Cuotas	9.995.754	2.892.128
Patrimonio Total 31/10	$ 7.368.771.594	$ 2.169.734.408
Comisión Administración	1,31% IVA incluido	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

	Jun 26	Jul 26	Ago 26	Sep 26	Oct 26	YTD	2022	2023	2024	2025	*Since inception*
Serie A	0,11%	-0,11%	-0,17%	0,08%	0,47%	1,51%	21,47%	9,68%	4,02%	3,31%	49,94%
Serie B	0,13%	-0,09%	-0,14%	0,11%	0,50%	1,76%	22,05%	10,01%	4,33%	3,62%	52,57%

Fondo Deuda Inmobiliaria comenzó operaciones en septiembre 2021.

Comentario del Fondo

- El fondo se encuentra en su periodo de desinversión y ha distribuido un 57% del capital aportado. Inicialmente, se cursaron **19 operaciones**, de las cuales **nueve están vigentes,** con una cartera de **UF 220.670**, distribuida en ocho operaciones de *leaseback* **(99%),** y una operación con hipoteca **(1%).**

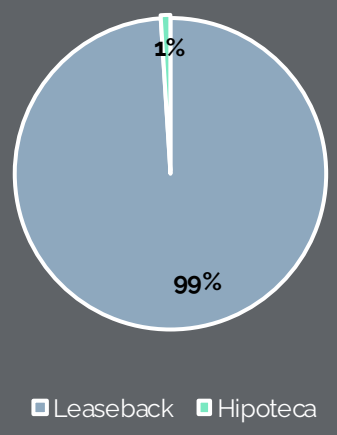
- A lo largo de su historia, el fondo **ha distribuido UF 244.920,** de las cuales UF 211.095 corresponden a disminuciones de capital y UF 33.825 al pago de dividendos.

- Al cierre del mes, la cartera presenta UF 11.241 en mora, correspondientes a dos operaciones que están en proceso de cobro, vía arbitraje.

TIR Real acumulada al 31/10/2026

Serie	TIR	MOIC
A	UF + 2,72%	1,10x
B	UF + 3,10%	1,12x

Tipo de Operación



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

Portafolio Manager: José Pablo González
Analista: Alejandro Córdova

Fondo de Inversión FYNSA Deuda Inmobiliaria

Octubre | **2026**

Tipos de financiamientos

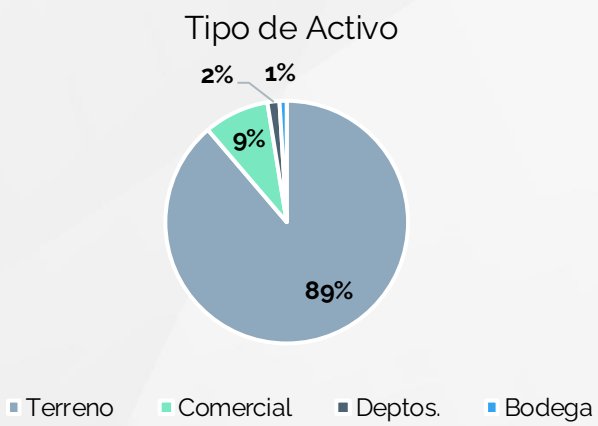
Capital Preferente (KP)

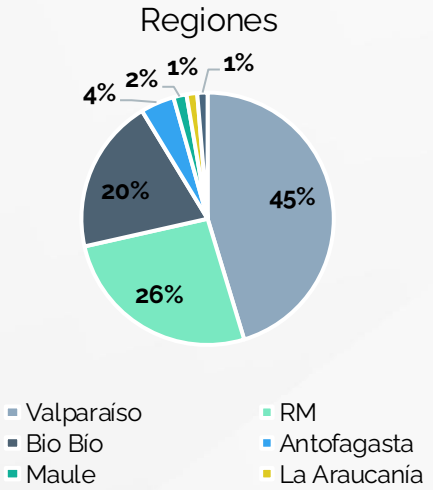
Financiamiento a inmobiliarias mediante promesas de compraventa, que son resguardados a través de pólizas de fiel cumplimiento. Las compañías de seguro que emiten dichas pólizas exigidas deben contar con clasificación de riesgo superior a A-.

Leaseback (LB)

Financiamiento de activos, sean terrenos y/o unidades terminadas, con su recepción, 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 +	% Cartera Vigente	Cía. Seguro	Fecha Inicio	Fecha Término
Inmobiliaria 1	LB	Terreno	RM	52.098	65%	10,0%	23%	N/A	Dic-21	Dic-25
Inmobiliaria 2	LB	Terreno	Valparaíso	100.000	60%		45%	N/A	Feb-22	Feb-24
Inmobiliaria 3	LB	Terreno	Bío Bío	43.740	23%		20%	N/A	Dic-21	Dic-23
Inmobiliaria 4	LB	Comercial	Araucanía	3.017	53%	10,0%	1%	N/A	Jul-22	Mar-27
Inmobiliaria 5	LB	Bodega	RM	2.109	55%	10,0%	2%	N/A	Jul-22	Mar-27
Inmobiliaria 6	LB	Comercial	Coquimbo	2.911	55%	10,0%	1%	N/A	Jul-22	Mar-27
Inmobiliaria 7	LB	Comercial	Antofagasta	9.563	55%	10,0%	4%	N/A	Jul-22	Mar-27
Inmobiliaria 8	LB	Comercial	Maule	3.706	55%	10,0%	2%	N/A	Ago-22	Mar-27
Inmobiliaria 9	LB	Deptos.	RM	3.526	70%	10,0%	2%	N/A	Ago-22	Mar-27
				220.670	**53%**	**10,0%**	**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.