Fondo de Inversión FYNSA Upper Renta Residencial US I

Octubre | **2026**

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.

Series	Serie A
Nemotécnico	CFI-FYNUAE
ISIN	-
Valor Cuota Inicial	$ 1.000
Valor Cuota (31/10)	**$0,4142**
Patrimonio Total (31/10)	**$ 17.257.993**

Comentario mensual

Cierre contable. Al 31 de octubre de 2026, el valor cuota de la Serie A fue de US$0,4142, con una variación mensual de −4,52%, mientras que el patrimonio del Fondo alcanzó US$17.257.993, con 41.661.131 cuotas en circulación. La variación responde a dos factores: la emisión de nuevas cuotas a US$0,25, precio inferior al valor cuota, lo que genera un efecto dilutivo, y el resultado del mes, que incluye una provisión adicional por deterioro de US$537.546 (acumulada: US$13.021.198), además de intereses devengados y gastos del Fondo. La provisión corresponde a una estimación contable de la parte de los préstamos otorgados por el Fondo a sus sociedades en EE. UU. que podría no recuperarse; no es una salida de caja.

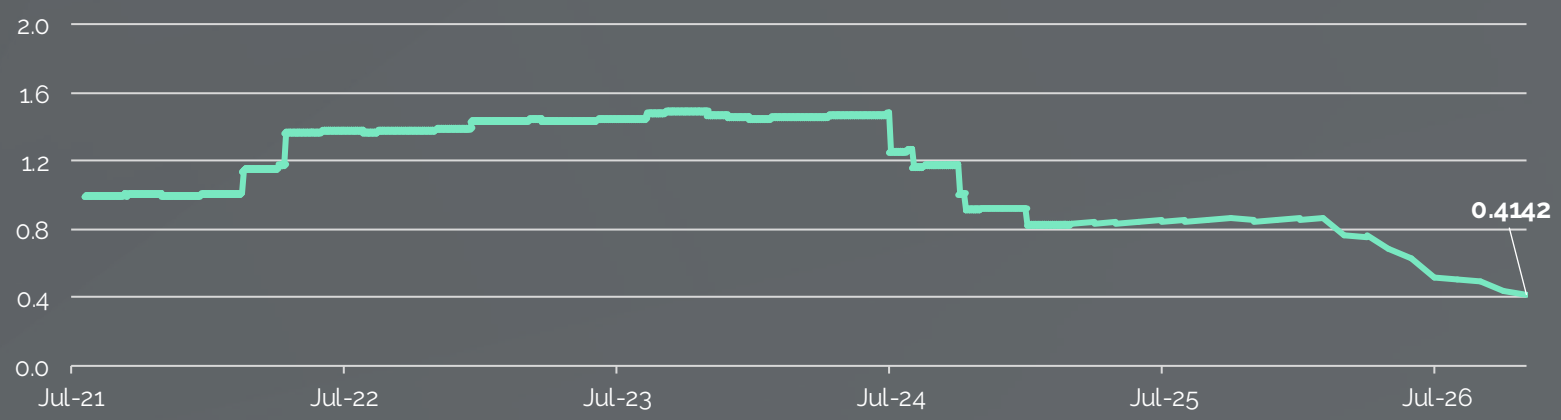
Aumento de capital. El 22 de octubre, el Fondo captó US$588.145 mediante la emisión de 2.352.583 cuotas de la Serie A, a un precio de US$0,25 por cuota. Considerando los aportes de agosto y septiembre, el aumento de capital acumula US$2.800.847 (11.203.390 cuotas), equivalente a cerca del 80% del monto máximo aprobado de US$3,5 millones. Por otra parte, durante el mes se transfirieron US$650.000 a la sociedad del Fondo en EE. UU., operación documentada mediante un pagaré, para atender compromisos asociados a la extensión del crédito con Arbor y al plan de estabilización de The 910.

The 910. Al 31 de octubre, la ocupación física alcanzó 60,6% (281 de 464 unidades), mientras que el porcentaje arrendado, incluidos los pre arriendos, llegó al 68%. Durante el mes, se registraron 26 ingresos y 14 salidas de arrendatarios, lo que representa un aumento neto de 12 unidades ocupadas. Por su parte, el edificio 6 alcanzó 72% de ocupación. La cobranza de octubre ascendió a US$225.895, un 13% más que en septiembre, mientras que la ocupación económica, calculada sobre las rentas contratadas, se situó en 51,2%.

Financiamiento. La tercera modificación del crédito con Arbor, firmada el 18 de septiembre, extendió su vencimiento hasta junio de 2029. La estructura contempla que una parte de los intereses se pague y otra se acumule al saldo (*pay-and-accrue*). En octubre, Arbor utilizó US$186.200 de la reserva de intereses para cubrir el pago de la cuota correspondiente al 1 de octubre.

Entorno. El 28 de octubre, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de referencia en 3,75%–4,00%, mientras que el rendimiento del bono del Tesoro de EE. UU. a 10 años cerró el mes en 4,94% (5,29% en septiembre). En Houston, la ocupación multifamily subió a 91,2% en el tercer trimestre, según Colliers.

Evolución Valor Cuota Serie A



*El Fondo inició operaciones en julio de 2021. Fecha de emisión: 4 de noviembre de 2026. Cifras contables del Fondo al 31/10/2026. Fuentes: Colliers (Houston Multifamily, 3T-2026); Federal Reserve y U.S. Treasury (tasas al 30/10/2026); The 910: Centra Partners, MMR al 31/10/2026 y estados financieros a septiembre de 2026.

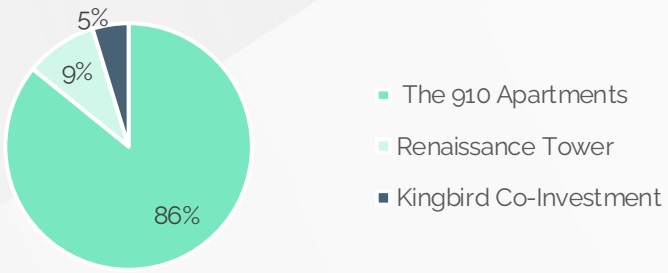
Fondo de Inversión FYNSA Upper Renta Residencial US I

Octubre | **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 – cifras operativas al 31 de octubre de 2026

Ocupación. Al cierre de octubre, el proyecto registró 281 de 464 unidades ocupadas (60,6% de ocupación física), mientras que el porcentaje arrendado, incluidos los pre arriendos, alcanzó el 68%. Durante el mes, se registraron 26 ingresos y 14 salidas de arrendatarios. El edificio 6, recuperado tras un siniestro, contaba con 26 unidades ocupadas y siete arrendadas pendientes de ingreso (72% ocupado y 92% arrendado).

Cobranza. En octubre, la recaudación por arriendos alcanzó US$225.895, un 13% más que en septiembre y equivalente al 96,5% de la meta mensual. La morosidad disminuyó un 25%, pasando de US$96.049 a US$72.001, mientras que los desalojos en curso se redujeron de 13 a 11. La ocupación económica, que mide la renta contratada respecto del potencial del edificio a precio de lista, aumentó de 47,5% a 51,2%, con una renta promedio de US$793. La cobranza corresponde a depósitos y no a ingresos contables.

Habilitación de unidades. Al 31 de octubre, había 18 unidades disponibles para arriendo. Continúan las renovaciones de unidades de dos dormitorios, a cargo de contratistas externos. A solicitud de Arbor, acreedor del crédito, se envió un resumen de las reparaciones exteriores con sus cotizaciones definitivas; las restantes siguen en cotización.

Seguros. Desde el 24 de septiembre, The 910 está asegurado bajo la póliza maestra (*master policy*) del programa de seguros de Centra Partners, con una prima anual cercana a US$380.000, frente a aproximadamente US$800.000 de la póliza anterior. Esto representa un ahorro estimado de alrededor del 50%. Siguen en curso la devolución de la póliza anterior y el recálculo, por parte de Arbor, del depósito mensual para seguros.

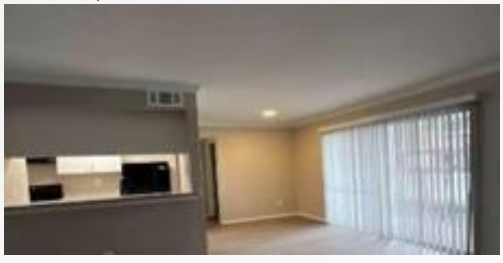
Gestión comercial. Se mantienen los incentivos comerciales y las rentas reducidas, incluido un sorteo de seis meses de arriendo gratuito, vigente entre octubre y diciembre.

Resultados financieros a septiembre de 2026 (última información disponible). Los ingresos contables de septiembre alcanzaron US$196.101, un 2,1% menos que los US$200.270 registrados en agosto, y el NOI fue –US$74.742, frente a –US$32.985 en agosto, principalmente por mayores gastos de reparaciones y mantención (US$46.006 frente a US$10.363). Entre abril y septiembre de 2026, los ingresos sumaron US$1.125.941, 7,5% más que en los seis meses previos, mientras que el NOI acumulado fue similar (–US$296.175 frente a –US$293.103). Los ingresos aún no cubren los gastos operativos del activo.

Mercado multifamily de Houston (Colliers, tercer trimestre de 2026). La ocupación del mercado subió a 91,2% (90,1% un año antes), con una absorción neta de 4.801 unidades y 2.825 entregadas. Por su parte, las unidades en construcción bajaron 5,4% en el trimestre, a 12.557. La renta efectiva promedio fue US$1.247, 2,2% bajo la de un año antes. En la Clase C, segmento de The 910, la ocupación fue 93,0% y la renta promedio US$966.

Fuente: Centra Partners, MMR al 31/10/2026 y estados financieros a septiembre de 2026. Mercado: Colliers, Houston Multifamily 3T-2026.







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

Subgerente: Ignacio Barrera

Detalle de Activos

Kingbird Co-Investment Venture, LP

Última información disponible: 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 lo 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 mientras que 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 de ellas. El administrador del vehículo (GP) mantiene acciones legales contra un socio operador externo que, junto con ciertas sociedades, se acogió a Chapter 11 (reorganización por insolvencia en EE. UU.). Asimismo, sigue en curso un arbitraje por la devolución de aportes, sin novedades informadas sobre su resultado.

Por otra parte, seis inversiones enfrentan una acción legal del Fiscal General de Nueva York y de la autoridad de vivienda (DHCR) por la 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

Se sigue trabajando en un proceso orientado a incorporar nuevos inversionistas y ofrecer alternativas de liquidez a quienes deseen salir. A la fecha de este informe, no se han dado a conocer cierres transaccionales.

Ciudad de Dallas. Según lo informado en el comunicado a los aportantes del 25 de junio de 2026, Renaissance Tower se mantiene entre 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 parte 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 comunicado acuerdos definitivos al fondo.

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, no se han 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 autorización definitiva de los créditos, para lo cual se requiere presentar presupuestos y planos ante la Texas Historical Commission, además de 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.



Fondo de Inversión FYNSA Upper Renta Residencial US I

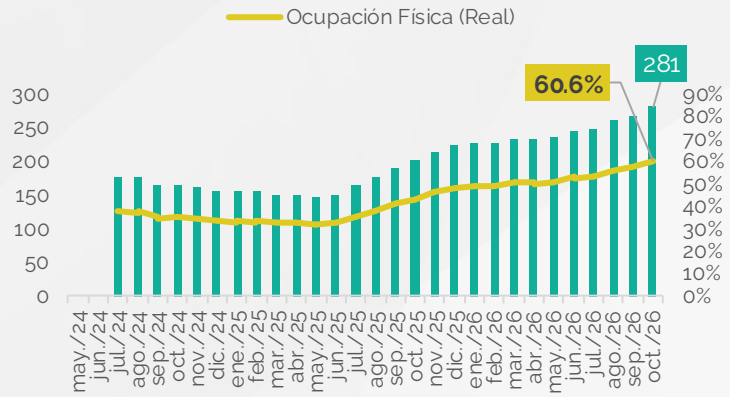
Octubre | 2026

Detalle del proyecto 910

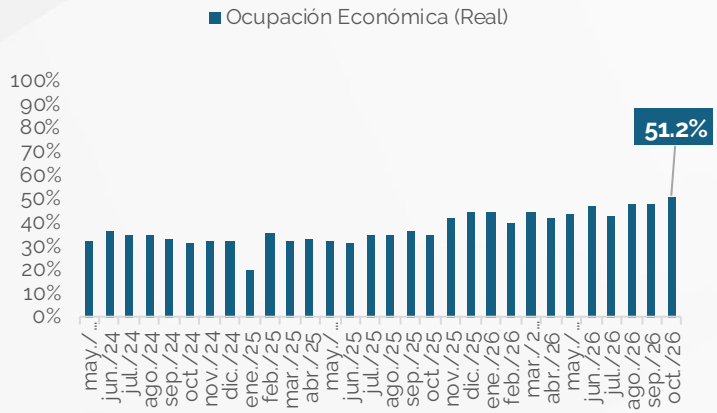
Dashboard

*Operación al 31/10/2026 (ocupación, ocupación económica y prospectos de octubre). Ingresos y NOI a septiembre de 2026. Renta promedio: serie del Fondo hasta septiembre 2026. Fuente: Centra Partners, MMR al 31/10/2026 y estados financieros a septiembre de 2026.

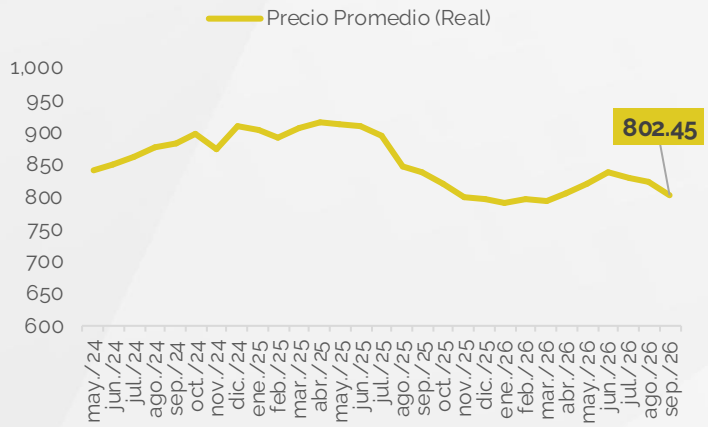
Evolución Ocupación (Unidades)*



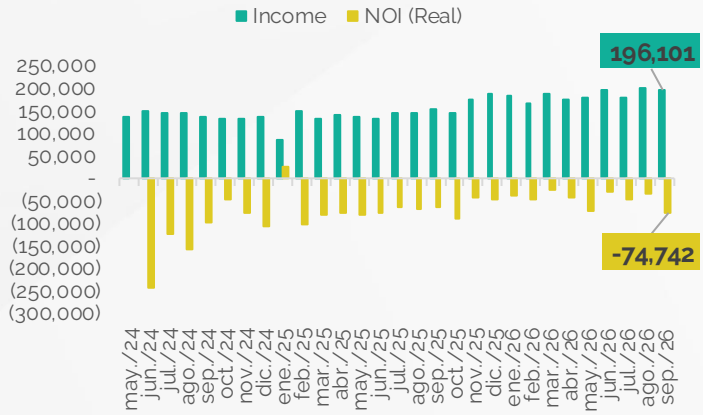
Evolución Ocupación Económica



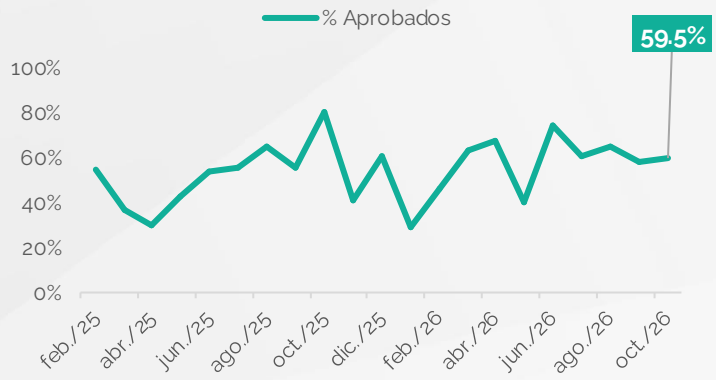
Evolución Precio Promedio Unitario (USD)



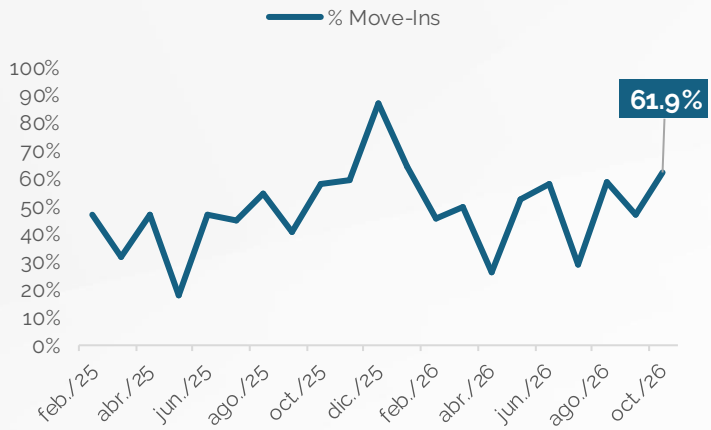
Evolución NOI e Ingresos (USD)



Evolución Tasa de Aprobación de Prospectos



Evolución Tasa de Ingreso de Prospectos



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

Subgerente: Ignacio Barrera

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. 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