Fondo de Inversión FYNSA Multifamily +Sitisen

Octubre | **2026**

Antecedentes Generales

Tipo: Fondo de Inversión Público

Administradora: FYNSA AGF

Fecha Inicio: mayo 2026

Moneda: CLP

Plazo: 7 años, prorrogable

Patrimonio Total: $40.808.703.992

Rescates: No Rescatable

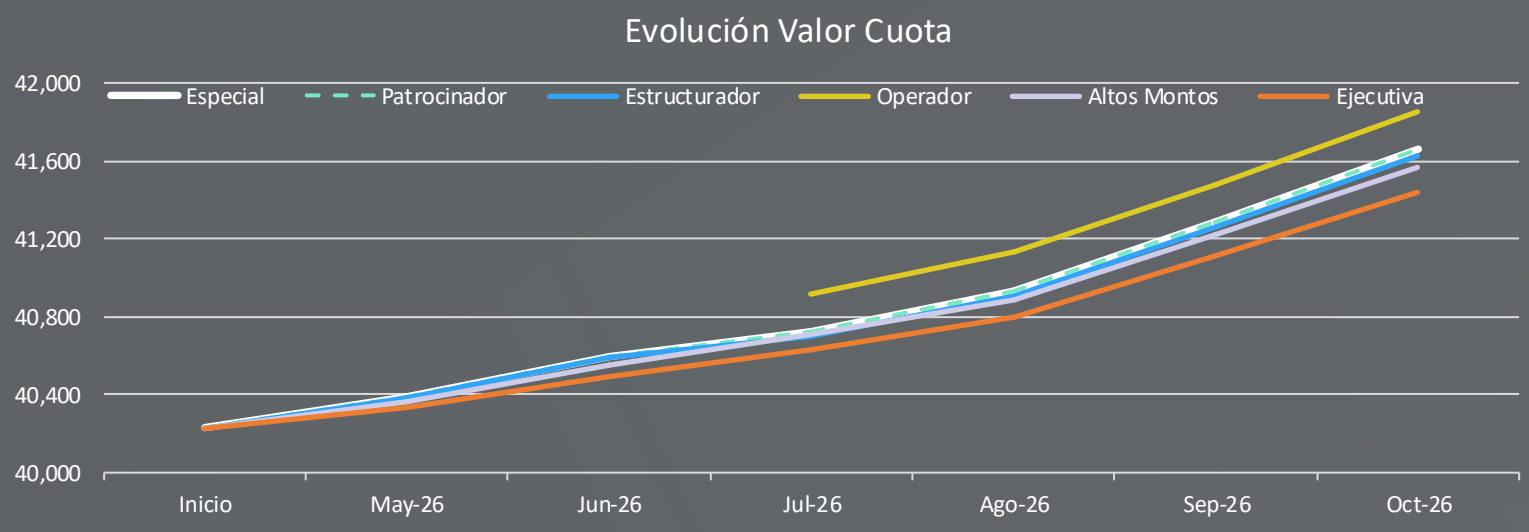
Serie	VC Inicial	VC Actual	N° Cuotas	Patrimonio
Especial	$40.226,79	$41.658,35	295.591	$12.314 MM
Patrocinador	$40.226,79	$41.658,35	200.702	$8.361 MM
Estructurador	$40.226,79	$41.626,53	147.882	$6.156 MM
Operador	$40.844,79	$41.854,41	164.277	$6.876 MM
Altos Montos	$40.226,79	$41.570,13	82.631	$3.435 MM
Ejecutiva	$40.226,79	$41.438,16	88.504	$3.667 MM
Total			**979.587**	**$40.809 MM**

Objetivo del Fondo

Desarrollar, a través de una sociedad por acciones, la primera etapa del proyecto "+Sitisen" en Lo Barnechea, que contempla tres edificios residenciales y una placa comercial, para su posterior venta una vez estabilizados sus ingresos.

Comentario del Fondo

- En octubre, el valor cuota de las series del Fondo aumentó entre un 0,80% y un 0,90%, según el gasto de administración de cada una.
- El resultado del mes se explica por los intereses devengados de los pagarés y por el reajuste asociado a la variación de la UF.
- El proyecto se encuentra en etapa de excavación y obras de contención.



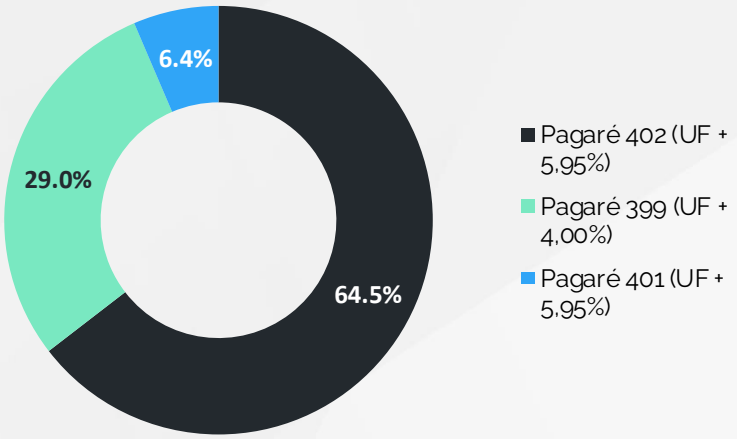
www.fynsa.com
Isidora Goyenechea 3477, piso 11, Las Condes.

Gerente Inmobiliario: Pablo Massera
Analista: Sebastián Dourthé

Fondo de Inversión FYNSA Multifamily +Sitisen

Octubre | **2026**

Composición de la Cartera



~100% en pagarés en UF: emitidos por la sociedad inmobiliaria que desarrolla el proyecto (caja y otros < 0,1%).

Tasa promedio UF + 5,4%: anual, ponderada por el monto de cada pagaré.

En octubre, el patrimonio del Fondo aumentó un 0,89%, explicado íntegramente por el resultado del período, ya que no se registraron nuevos aportes ni repartos a los aportantes. La cartera se mantiene invertida en pagarés en UF, cuyos intereses y reajustes explican la rentabilidad obtenida durante el mes.

El Proyecto

+Sitisen es un proyecto inmobiliario de uso mixto ubicado en Lo Barnechea, en el sector oriente de Santiago. El Fondo participa en el desarrollo de su primera etapa, que contempla tres edificios residenciales destinados a la renta (multifamily) y una placa comercial, con el objetivo de vender el activo una vez estabilizados sus ingresos.



3 Edificios multifamily	**406** Unidades residenciales
24.963 m² Superficie residencial	**10.192 m²** Placa comercial
633 Estacionamientos	**418** Bodegas

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

Gerente Inmobiliario: Pablo Massera
Analista: Sebastián Dourthé

Fondo de Inversión FYNSA Multifamily +Sitisen

Octubre | **2026**

Participantes del Proyecto

Desarrollador	Operador multifamily	Administradora del Fondo	Constructora
Isidora 23	**Greystar**	**FYNSA AGF**	**Sigro**

Estado del Proyecto

- **Permisos:** el proyecto cuenta con los permisos aprobados para todas sus etapas.
- **Construcción:** las obras de la primera etapa se iniciaron durante el primer semestre de 2026, bajo un contrato a suma alzada. Actualmente, están en ejecución las obras de excavación y contención.
- **Financiamiento:** el proyecto cuenta con financiamiento bancario para la construcción. En agosto, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes aprobó las garantías requeridas por el banco.
- **Operación:** la comercialización y administración de los edificios residenciales estará a cargo de Greystar.

Etapas y plazos estimados

	Recepción		
Construcción (etapa actual)		**Estabilización**	**Venta**
~39 meses	3 meses	12 meses	

Plazos estimados desde el inicio de la construcción; pueden variar durante el desarrollo del proyecto.

Avance de Obra



16 de junio de 2026 — Excavación e instalación de faenas



30 de junio de 2026 — Avance de excavación y muros de contención



30 de junio de 2026 — Muros pantalla y entorno urbano consolidado

El proyecto se encuentra en etapa de excavación y obras de contención, con movimiento de tierra para habilitar los niveles subterráneos y construir los muros perimetrales.

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 Nº 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.