

TERCERA ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES
FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I

En Santiago de Chile, a 7 días del mes de mayo de 2019, siendo las 9:00 horas, en el Club Golf 50 ubicado en El Golf 50, comuna de Las Condes, Santiago, se llevó a cabo, en primera citación, la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario I (en adelante, el "Fondo") que administra FYNSA Administradora General de Fondos S.A. (en adelante, la "Administradora") con asistencia de don Luis Manuel Eguiguren Correa, Presidente de la Administradora. Presente se encuentra además el Gerente General de la Administradora, don Cristián Donoso Larraín y la abogada doña Francisca Donoso Fernández, quien actuó como Secretaria de Actas especialmente designado al efecto.

1. Asistencia.

Asistieron a la Asamblea personalmente o debidamente representados los Aportantes que se indican a continuación:

- a) Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa, la que a su vez actúa debidamente representada por don Nicolás Celedón Förster y Francisco Muñoz Bustamante, por la cantidad de 171.661 cuotas Serie Ejecutiva; y,
- b) Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa, la que a su vez actúa debidamente representada por don Nicolás Celedón Förster y por don Francisco Muñoz Bustamante, por la cantidad de 92.137 cuotas Serie Institucional;

2. Constitución de la Asamblea.

El Presidente señaló que siendo la hora fijada en la convocatoria, declaraba abierta la Asamblea, agradeciendo la concurrencia a todos los Aportantes e invitados que se encontraban presentes.

Dejó constancia que se encontraban presentes y/o debidamente representadas en la sala 263.798 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 63,91% del total de las cuotas del Fondo emitidas con derecho a voto.

En consecuencia, para los efectos a que hubiere lugar, hizo presente que la Asamblea fue convocada en primera citación, razón por la que se declaró legalmente constituida la Asamblea.

Los poderes presentados fueron aprobados por la totalidad de los asistentes.

3. Formalidades previas.

El Presidente solicitó que se dejara constancia en el acta de lo siguiente:

- a) Que la presente Asamblea de Aportantes había sido convocada por acuerdo del Directorio de la Administradora para efectos de someter a consideración de la referida Asamblea las materias que más adelante se señalan.
- b) Que, en atención a que la Comisión para el Mercado Financiero aún no ha dictado la Norma de Carácter General que regula la forma, oportunidad y medios mediante los cuales se debe efectuar la citación a Asamblea de Aportantes, se citó a la presente Asamblea conforme a las formalidades dispuestas para ello en el Reglamento Interno del Fondo, razón por la cual se envió carta de citación a todos los Aportantes del Fondo, con la debida anticipación que señala el Reglamento Interno.
- c) Que los Aportantes presentes en esta Asamblea de Aportantes tienen derecho a participar en ésta por encontrarse inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de esta Asamblea.

4. Designación Aportantes para firmar el Acta.

En mérito de haberse cumplido todos los requisitos legales señalados, el Presidente manifestó que, conforme al artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 20.712, correspondía que todos los Aportantes presentes, conjuntamente con él y con el Secretario, firmaran el acta de la presente Asamblea.

5. Votación.

El Presidente indicó que, antes de entrar al examen y votación de cada materia, se debía someter a la decisión de los señores aportantes la posibilidad de omitir la votación de una o más materias y proceder respecto a ellas por aclamación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de la Ley N° 20.712. Agregó que para omitir la votación respecto de cualquier materia, ello debe ser aprobado por la unanimidad de los aportantes presentes. No obstante lo anterior, aquellos aportantes que así lo deseen, pueden solicitar que su voto quede debidamente registrado en el acta que se levante de esta Asamblea, al igual que el voto de los aportantes que voten en contra.

Tras algunas preguntas al Presidente, la Asamblea aprobó, por la unanimidad los presentes, que la votación de las materias objeto de esta Asamblea se realicen en la forma propuesta.

6. Tabla de la Asamblea.

El Presidente manifestó que la presente Asamblea tenía por objeto conocer y pronunciarse acerca de las siguientes materias:

1. Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora relativa a la gestión y administración del Fondo, y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia y fijar su remuneración;
3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
4. Designar a la empresa de auditoría externa del Fondo de entre aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión; y
5. Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Ordinaria.

7. Desarrollo de la Tabla.

- 7.1. Aprobar la cuenta anual del Fondo que debe presentar la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y los estados financieros del ejercicio 2017.

El Director que presidió señaló que, de acuerdo al orden de la tabla, correspondía conocer la cuenta anual del Fondo y los estados financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

Para tales efectos, cedió la palabra a don Felipe Moreno de Urbest, Gestor de los proyectos inmobiliarios, desarrollados por la sociedad en la cual invierte el Fondo.

El señor Moreno tomó la palabra e hizo una exposición acerca del estado de avance de cada uno de los distintos proyectos que se están desarrollando por el Fondo a través de su sociedad, señalando lo siguiente de cada uno de ellos:

- (a) Edificio Inside: respecto de este proyecto, hizo presente que (i) ya se han completado un 65% de las ventas proyectadas, (ii) que el plazo de término de la obra se excedió en un 49,1% de lo previsto en consideración a los problemas que existen actualmente en el mercado inmobiliario, relacionado a lo difícil que está obtener los permisos necesarios para llevarlos a cabo en distintas comunas, y las trabas impuestas por las Juntas vecinales. Esto ha implicado un aumento en los números de meses considerados para agotar stock, y en consecuencia, una velocidad de venta de 0,76 por mes.
- (b) Edificio Los Cactus: señaló que es un producto que ha tenido muy buena aceptación en el mercado y una buena velocidad de venta, ya que ha sido superior a la proyectada;
- (c) Edificio el Tranque interior: señaló que es un proyecto que inició su obra 27 de septiembre del 2018, y que ha completado un 31,4% de las ventas proyectadas. En

consideración al número de ventas que ha tenido este proyecto han disminuido en 3,80 los meses considerados para agotar stock, lo que ha implicado una velocidad de venta de 1,83 por mes.

(d) Edificio Mar Jónico: señaló que el proyecto está recién comenzando y se prevé que su término de construcción sea en junio del año 2020. A su vez, presentó el presupuesto previsto para la obra y que se estima que los meses para agotar stock serán 28 meses

(e) Edificio Lyon: hizo presente que el año pasado a esta fecha, el proyecto solo llevaba vendido un 30% de sus departamentos y a la fecha ya se han completado un 100% de las ventas proyectadas por el proyecto, lo que se explica en que los compradores de dicho sector buscan departamentos con entrega inmediata.

(f) Edificio Capitán Orella: indicó que este proyecto está recién comenzando y se prevé que su término de construcción sea en diciembre del año 2020. Luego presentó el presupuesto previsto para la Obra y que se estima que los meses para agotar stock serán 22 meses

(g) Casa Reina: expuso la situación de la comuna de la Reina, señalando que el mercado de casas es en general menos profundo que el de departamentos por lo que hay que desarrollar muy bien el producto, con esto se informó que el proyecto lleva vendido un 83,3% de las ventas proyectadas y tiene un avance físico del 44,7% de las obras proyectadas.

(h) Casa Mirador: señaló que es un proyecto que está iniciando, por lo que a la fecha no existen ventas y que lleva un 12% de avance de obra

Luego don Felipe Moreno procedió hacer un resumen de los plazos y variaciones que han tenido en el global de los proyectos del Fondo, donde explicó que la dificultad de obtención de permisos de obra ha significado un aumento de en la demora de la activación de los de las ventas. Cabe agregar a lo anterior que las ventas del mercado inmobiliario han estado más lentas de lo proyectado.

En virtud de aquello, Urbest estima un aumento de un 18% en los plazos promedio de cada proyecto, principalmente en su fase inicial y el desplazamiento de los meses para agotar stock.

Acto seguido, el Presidente de la Asamblea, don Luis Manuel Eguiguren Correa, agradeció al señor Moreno su presentación, y dio la palabra al señor Pablo Massera Ceroni, Gerente Inmobiliario de FYNSA, quien expuso acerca del estado de avance de los costos y ventas señalando que:

- (i) El total de ventas proyectadas del FDI I asciende a UF 2.556.302,9.
- (ii) De acuerdo a las proyecciones según avance se estima un mayor ingreso de un 1.12%.
- (iii) Los costos de construcción aumentaron UF 48.845,46 por sobre UF 1.100.108,49 de contratos proyectados.
- (iv) Los costos de honorarios y proyectos estiman un ahorro de 0.83%.

Agregó, respecto de las devoluciones de capital, éstas se han iniciado principalmente producto de la escrituración de las primeras unidades de los proyectos Lyon e Inside. Adicionalmente, se realizó la devolución de capital de uno de los proyectos donde no se logró materializar la promesa de compraventa. Dicho capital fue devuelto con los intereses devengados durante el período y no se consideraron comisiones para los partícipes por dicho efecto.

Para el tercer trimestre se espera que continúen las devoluciones de capital producto de la escrituración de nuevas unidades de los proyectos ya mencionados.

Luego el señor Massera efectuó una exhaustiva explicación de las operaciones llevadas a cabo por el Fondo al día 31 de diciembre de 2018, del Balance General y Estados Financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018. Adicionalmente señaló que, en opinión de los auditores externos del Fondo, los estados financieros representaban razonablemente, en todos sus aspectos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Posteriormente, señaló que, en concordancia con los Estados Financieros antes presentados, el Balance General del ejercicio 2018 no presenta beneficios netos percibidos, razón por la cual no correspondía repartir dividendos.

A continuación, procedió a dar lectura al informe del Comité de Vigilancia referido a la rendición de cuentas de su gestión.

Terminada la presentación del señor Massera, se ofreció la palabra a los Aportantes para que se pronunciaran sobre la cuenta anual del Fondo y sus Estados Financieros, ante lo cual algunos de ellos efectuaron una serie de preguntas que fueron respondidas a su satisfacción.

Finalizada la participación de los Aportantes y, dado que no existían objeciones sobre la cuenta anual del Fondo y de sus estados financieros, el Director que presidió solicitó su aprobación, adoptándose en consecuencia por la Asamblea el siguiente acuerdo:

Acuerdo: Se aprobó por unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto la cuenta anual del Fondo, su Balance General y los Estados Financieros referidos por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

7.2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019.

Informó el Director que presidió que, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del artículo 73 de la Ley N° 20.712, correspondía elegir a los miembros del Comité de Vigilancia, los que podrían ser o no aportantes del Fondo.

Acuerdo: Luego de un intercambio de opiniones, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó elegir como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo para el ejercicio 2019 a los señores Daniel Selman de la Fuente, Alan Herzberg Keller y Cristián Jadue Novoa.

7.3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019.

El Director que presidió informó que luego de conformidad con lo preceptuado en la letra c) del artículo 73 de la Ley N° 20.712, corresponde que la Asamblea se pronuncie sobre el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019.

Para tales efectos, el Director que presidió propone a la Asamblea fijar un presupuesto máximo de UF 0 para gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019 de manera que lleve a cabo sus funciones.

Acuerdo: Debatido el asunto, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto aprobó fijar un presupuesto máximo anual de gastos para el Comité de Vigilancia de UF0, el que regirá hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

7.4. Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019.

El Director que presidió informó que de conformidad con lo preceptuado en la letra d) del artículo 73 de la Ley N° 20.712, corresponde que la Asamblea se pronuncie sobre la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2018.

Para tales efectos, el Director que presidió propone a la Asamblea que el Comité de Vigilancia no sea remunerado.

Acuerdo: Debatido el asunto, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó que el Comité de Vigilancia no sea remunerado para el ejercicio 2019.

7.5. Designar a la empresa de auditoría externa que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa.

A continuación, el Director que presidió señaló que, en conformidad a lo establecido en la letra e) del artículo 73 de la Ley N° 20.712, corresponde que los Aportantes se pronuncien sobre los auditores externos que deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados del Fondo. Dicha designación se debe efectuar de una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

Al efecto, el señor Massera indicó que el Comité de Vigilancia propuso como auditores externos en la referida terna a las firmas PKF Chile Consultores Limitada, a Crowe

Horwath-HB Auditores Consultores y a Addval-Asesoría y Consultoría Integral, cuyos honorarios ascienden a UF100, UF35, y UF60, respectivamente.

Agregó a los Aportantes que todas las empresas de auditoría externa que fueron consideradas para el ejercicio 2019, gozan de excelente reputación y están todas registradas en la Comisión para el Mercado Financiero. A su vez, hizo presente que los honorarios que tienen derecho a percibir dichos auditores externos son de cargo del Fondo, motivo por el cual el directorio de la Administradora cotizó el importe de los mismos, sugiriendo, en consecuencia de entre los auditores propuestos por el Comité de Vigilancia y, entre otros factores, que tal designación recayera en la empresa PKF Chile Consultores Limitada.

Acuerdo: La Asamblea luego de un breve y con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó designar como auditores externos que deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo para el ejercicio 2019, a la firma PKF Chile Consultores Limitada.

7.6. Tratar las demás materias que competen a esta clase de Asamblea, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712 y al Reglamento Interno del Fondo.

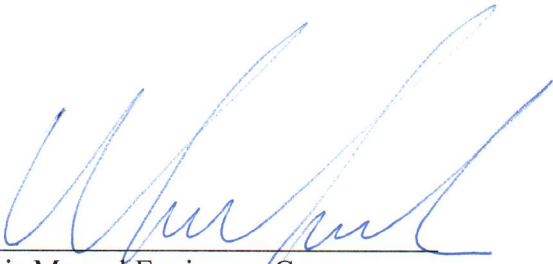
En último término, y con el objeto de llevar a cabo los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, se propuso a la misma facultar al Gerente General de la Administradora, don Cristián Donoso Larraín y a los abogados Francisca Donoso Fernández y Ricardo Warnier Oyaneder a fin de que indistintamente uno cualquiera de ellos prepare la documentación a presentar a la Comisión para el Mercado Financiero.

Acuerdo: La Asamblea, por la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto, acordó facultar a los señores Cristián Donoso Larraín, Francisca Donoso Fernández y Ricardo Warnier Oyaneder para presentar y retirar la documentación que sea requerida por la Comisión para el Mercado Financiero.

8. Reducción a escritura pública.

Finalmente, los Aportantes acordaron por unanimidad, facultar a uno cualquiera de los señores, Cristián Donoso Larraín, Francisca Donoso Fernández y/o Ricardo Warnier Oyaneder, para reducir a escritura pública en una notaría de Santiago, en todo o parte, el acta de esta Asamblea una vez que se encuentre firmada.

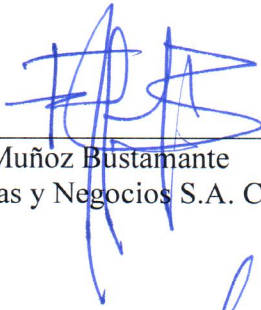
No habiendo otras materias que tratar y siendo las 10:05 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.



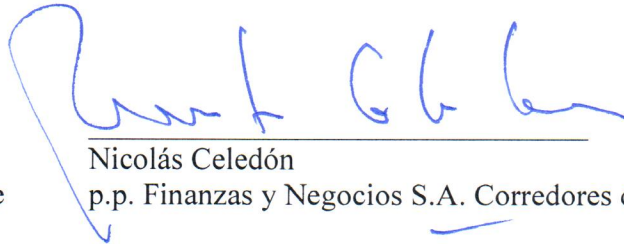
Luis Manuel Eguiguren Correa
Presidente



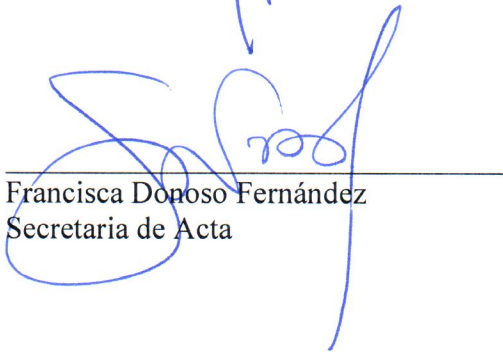
Cristián Donoso Larraín
Gerente General



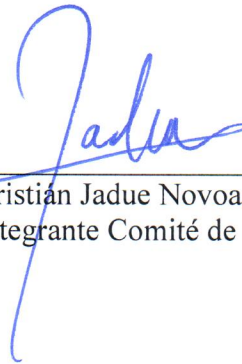
Francisco Muñoz Bustamante
p.p. Finanzas y Negocios S.A. Corredores de
Bolsa



Nicolás Celedón
p.p. Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa



Francisca Donoso Fernández
Secretaria de Acta



Cristián Jadue Novoa
Integrante Comité de Administración