

TERCERA ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES
FONDO DE INVERSIÓN FYNSA ALTOS DE COSTA CACHAGUA

En Santiago de Chile, a 10 días del mes de mayo de 2019, siendo las 09:00 horas, en calle Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se llevó a cabo, en segunda citación, la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión FYNSA Altos de Costa Cachagua (en adelante, el “Fondo”) con asistencia de don Luis Manuel Eguiguren Correa, presidente de FYNSA Administradora General de Fondos S.A. Presente se encuentra además el Gerente Inmobiliario de la Administradora, don Pablo Massera Ceroni, y la señora Francisca Donoso Fernández quien actuó como Secretaria de Actas.

1. Asistencia.

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

Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa, debidamente representada por don Nicolás Celedón Förster y por don Francisco Muñoz Bustamante por un número de cuotas de 750.631 equivalente a 31,55% de cuotas del Fondo.

2. Constitución de la Asamblea.

Señaló Presidente que, siendo la hora fijada en la convocatoria, declaraba abierta la Asamblea, agradeciendo la concurrencia a todos los Aportantes que se encontraban presentes. Dejó constancia que se encontraban presentes y debidamente representadas en la sala 750.631 cuotas de las 2.379.221 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 31,55% 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 segunda citación, razón por la que se declaró legalmente constituida la Asamblea conforme con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, con las cuotas que se encuentran presentes o representadas.

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 en sesión de fecha 19 de marzo del año 2019 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 la presente Asamblea se celebra en segunda citación, por lo que, conforme lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, ella se celebra con las cuotas que se encuentran presentes o representadas, cualquiera sea su número.
- d) Que los Aportantes presentes en esta Asamblea de Aportantes tienen derecho a participar en ésta por encontrarse inscritos en el Registro de Aportantes con 5 días hábiles de anticipación 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, a saber:

- a) 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 2018;

- b) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019;
- c) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019;
- d) Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2019;
- e) Designar a la empresa de auditoría externa que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero, para que dictaminen sobre el Fondo, dentro de una terna propuesta por el Comité de Vigilancia, para el ejercicio 2019;
- f) En general, cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

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 2018.

El Presidente 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, pero que previo a eso, daría la palabra al Gerente Inmobiliario de la AGF a fin de que realice una breve exposición acerca de: (i) Rentabilidad y Valores Cuota; (ii) Análisis de Mercado; (iii) Ventas; y (iv) Consideraciones finales.

a. Rentabilidad y Valor cuota

En este sentido, el señor Gerente Inmobiliario hizo presente que el valor cuota inicial era de \$ 23.368,00 y que actualmente es de \$273,23. Agregó que desde el año 2014 ha habido repartos por un monto de \$3.065.492.206, equivalente al 94,45% aproximadamente del monto aportado inicialmente.

b. Comparación entre Altos de Costa Cachagua y otras ofertas del Sector.

Hizo presente que Altos Costa Cachagua en su etapa II y III, tuvo un valor UF por metro cuadrado promedio un poco mayor que el resto de las ofertas del sector, pero que el Proyecto Altos Costa Cachagua en ambas etapas tiene menos stock que otras ofertas del sector.

c. Estadísticas de Ventas en las etapas del Proyecto Altos de Costa Cachagua:

c.1. Primera Etapa:

-La velocidad de ventas fue la velocidad esperada.

-Todos los departamentos fueron vendidos.

c.2. Segunda Etapa:

-El 91% de los departamentos fueron vendidos.

c.3. Tercera Etapa

- El proyecto Altos de Costa Cachagua se encuentra finalizando su tercera etapa de construcción, la cual esta con un 100% de la obra gruesa realizada y con un avance del 95% en las terminaciones, con esto se espera que la recepción municipal de la etapa final sea dentro del presente año.

-En cuanto a las ventas, en actualidad la tercera etapa solo mantiene 3 unidades disponibles para la venta.

-A diferencia de las otras etapas, el precio de estas unidades está afecto a IVA.

d. Conclusiones

El señor Gerente Inmobiliario agregó que es relevante hacer presente Altos de Costa Cachagua es uno de los proyectos con mayor velocidad de venta de la zona, y que el Fondo FYNSA Altos de Costa Cachagua se encuentra cercano a devolver el capital invertido, estimándose que habrá nuevas devoluciones de capital durante el segundo semestre del presente año. Sin perjuicio de lo anterior, quiso hacer presente a los Aportantes ciertos aspectos en que impactó la Reforma Tributaria:

Este proyecto ha logrado sobrellevar de buena manera todos estos riesgos si lo comparamos con el mercado de segunda vivienda en general, y los de la zona específicamente.

Se estima que el fondo realice dos devoluciones durante el segundo semestre de este año.

El Presidente agradeció la exposición del señor Gerente Inmobiliario y le solicitó que continuara la exposición refiriéndose a la cuenta anual el Fondo. El señor Gerente Inmobiliario agradeció sus palabras al Presidente y pasó a exponer sobre las mismas, quien efectuó una extensa presentación al efecto.

Más adelante, el Gerente Inmobiliario 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.

Finalmente, el Gerente Inmobiliario 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.

Luego, el Gerente Inmobiliario procedió a dar lectura al informe del Comité de Vigilancia referido a la rendición de cuentas de su gestión.

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

Luego de finalizada la participación de los Aportantes y, dado que no existían objeciones sobre la cuenta anual del Fondo y de sus estados financieros, el Presidente 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 Presidente 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 Ignacio Iriondo Nervi, Sebastián Budnik Jiménez y Manuel Fernández Vargas.

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

El Presidente 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 por 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 UF 0, 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 2019.

Para tales efectos, el director que presidió propone a la Asamblea fijar por conceptos de remuneración, para cada miembro que integre el Comité de Vigilancia, la suma de UF 0, por cada una de las sesiones que se lleven a cabo.

Acuerdo: Debatido el asunto, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó que cada miembro del Comité de Vigilancia reciba la suma de UF 0, por cada una de las sesiones que se lleve a cabo.

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 UF80, UF35, y UF50, 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.

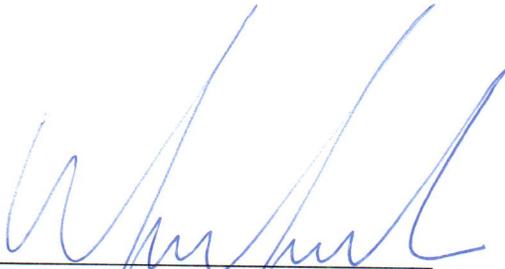
En último término, y con el objeto de llevar a cabo los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, se propuso a la misma facultar al Gerente Inmobiliario de la Administradora, don Pablo Massera Ceroni y a los abogados Ricardo Warnier Oyaneder y Francisca Donoso Fernández, a fin de que indistintamente 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 Pablo Massera Ceroni, Ricardo Warnier Oyaneder y/o Francisca Donoso Fernández 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, Pablo Massera Ceroni, 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 09:18 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.



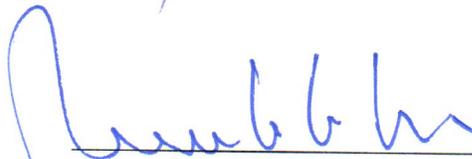
Luis Manuel Eguiguren Correa
Presidente



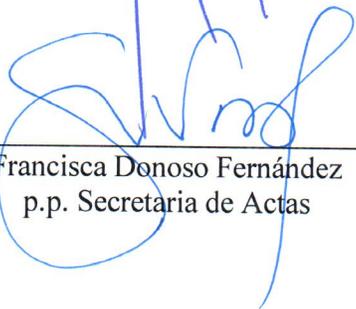
Pablo Massera Ceroni
Gerente Inmobiliario



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



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



Francisca Donoso Fernández
p.p. Secretaria de Actas

