

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

En Santiago de Chile, a 12 días del mes de mayo de 2021, siendo las 9:00 horas, en las oficinas ubicadas en calle Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se lleva a cabo, en primera citación, la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario II (en adelante, el “Fondo”) con la asistencia de don Pablo Massera Ceroni, Gerente Inmobiliario del Fondo. Presente se encuentra además el Gerente General de FYNSA Administradora General de Fondos S.A., don Cristián Donoso Larraín, y la abogada, doña Antonia Vial Larraín, quien actuó como Secretario de Actas.

Conforme lo establecido en la Norma de Carácter General N° 435 y el Oficio Circular N° 1.141 y en atención a las restricciones impuestas por la autoridad sanitaria, se deja constancia que quien preside, el Gerente General y el Secretario de Actas asistieron remotamente y de manera permanente, ininterrumpida y simultánea a la presente asamblea de aportantes.

1. Asistencia.

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

- a) Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa, a su vez actúa debidamente representada por don Cristián Thienel Álvarez, por la cantidad de 197.879 cuotas; y
- b) Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. la que a su vez actúa debidamente representada por don Eduardo Antonio Orpis Ramírez, por la cantidad de 164.289 cuotas.

Se deja expresa constancia que, en atención a las restricciones impuestas por la autoridad sanitaria, todos los aportantes asistieron remotamente y de manera permanente, ininterrumpida y simultánea a la presente asamblea de aportantes.

Adicionalmente, asistieron especialmente invitados para la ocasión y como oyentes a la misma, Sebastian Budnik, José Pedro Márquez, Manuel Fernandez, Rodrigo Montes, así como los señores Felipe Cepeda, Andrei Kriukov y Felipe Rosas.

2. Constitución de la Asamblea.

Señaló quien presidió 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 362.168 cuotas de las 539.637 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 67.11 % 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 Gerente Inmobiliario solicitó que se dejara constancia en el acta de lo siguiente:

- a) Que la presente Asamblea 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 tienen derecho a participar en ésta por encontrarse inscritos en el Registro de Aportantes en la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de esta Asamblea.
- d) Que, el directorio de la Administradora había aprobado permitir a los aportantes y demás participantes de la presente Asamblea, asistir mediante medios remotos a ella.
- e) Por último, se dejó constancia que no se contó con la asistencia de un delegado de la Comisión para el Mercado Financiero.

4. Designación Aportantes para firmar el Acta.

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

5. Votación.

Quien presidió 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, 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.

Quien presidió manifestó que la presente Asamblea tenía por objeto conocer y pronunciarse acerca de las materias propias de este tipo de asambleas, 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 2020;
- b) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021;
- c) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021;
- d) Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021;
- 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 2021;
- f) Designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo, para el ejercicio 2021; y,
- g) 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 2020.

Quien presidió señaló que correspondía tratar, en primer término, la cuenta anual del Fondo y sus estados financieros del por el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

Para tales efectos, cedió la palabra al Felipe Moreno, Gerente de Desarrollo de URBEST, especialmente invitado a la presente Asamblea, quien expuso sobre el estado actual de los activos en que invierte el Fondo, dando cuenta de las operaciones realizadas durante el ejercicio 2020 y realizó una breve descripción de la evolución del mercado inmobiliario en este mismo período. Indicó que el último trimestre del 2020 el mercado mejoró sus índices, y que de acuerdo con un informe elaborado por Tinsa se proyecta una mejora para las ventas hacia los años 2021 y 2022. Indicó que las bajas tasas de los créditos hipotecarios pueden contribuir al aumento de las ventas inmobiliarias. Sin embargo, recalcó que dada la incertidumbre por el Covid-19, la recuperación del mercado puede ser más lenta. Respecto a los estados de avance de los proyectos en los que invierte el Fondo, se refirió pormenorizadamente también a los impactos en los costos y tiempos de construcción a raíz del Covid-19.

Posteriormente, quien presidió agradeció la exposición y dio cuenta del estado actual de Fondo, del Balance General y Estados Financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 e informó sobre la opinión presentada por los auditores a los estados financieros de dicho ejercicio.

Posteriormente, quien presidió señaló que, en concordancia con los Estados Financieros antes presentados, el Balance General del ejercicio 2020 no presenta beneficios netos percibidos, razón por la cual no correspondía repartir dividendos.

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

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

Finalizada la participación de los Aportantes y, dado que no existían objeciones sobre la cuenta anual del Fondo y de sus estados financieros, quien presidió solicitó su aprobación.

Acuerdo: Se aprobó por aclamación y por la 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 2020. Asimismo, se dejó constancia que el Fondo no había tenido beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2020, razón por la cual no procede su reparto como dividendos.

7.2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021.

Luego, informó que, de acuerdo con lo preceptuado 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 por aclamación, elegir como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo para el ejercicio 2021 a los señores Guillermo Román , Cristián Jadue y Daniel Selman.

7.3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021.

Quien presidió informó que, de conformidad con lo establecido 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 2021.

Para tales efectos, quien presidió propone a la Asamblea fijar un presupuesto máximo de UF 0 para gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2021 de manera que lleve a cabo sus funciones.

Acuerdo: Debatido el asunto, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto aprobó por aclamación, 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 2021.

Posteriormente, informó conforme 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 2021.

Para tales efectos, propuso 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 por aclamación, 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, quien presidió señaló que, en conformidad a lo establecido en la letra e) del artículo 73 de la Ley N° 20.712, corresponde que la Asamblea se pronuncie 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 respecto, quien presidió informó a los aportantes que el Comité de Vigilancia propuso a la Asamblea la siguiente terna:

- (i) PKF, con una cotización de UF 70;

- (ii) Crowe, con una cotización de UF 35; y,
- (iii) BDO, con una cotización de UF 120.

Quien presidió señaló a los Aportantes que los honorarios que tienen derecho a percibir dichos auditores externos son de cargo del Fondo.

Adicionalmente, quien presidió sugirió que la designación recayera en la empresa Crowe.

Acuerdo: La Asamblea luego de un breve debate y con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó por aclamación, designar como empresa de auditoría externa para examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo para el ejercicio 2021, a la firma Crowe.

7.6. Designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo para el ejercicio 2021.

Quien presidió señaló que, en atención a los activos en los que invierte el Fondo, no es necesario designar valorizadores independientes.

Los Aportantes tomaron conocimiento de lo informado.

7.7. 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.

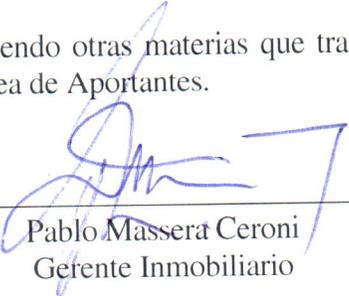
En último término, y con el objeto de llevar a cabo los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, se propuso a la misma facultar al Gerente General de la Administradora, don Cristián Donoso Larraín y a los abogados Sebastián Delpiano Torrealba y Nicolás García Pérez, a fin de que indistintamente uno 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, Sebastián Delpiano Torrealba y/o Nicolás García Pérez 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, Sebastián Delpiano Torrealba, Nicolás García Pérez, Antonia Vial Larraín y/o Isidora Rencoret Pinochet, 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 9:55 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.



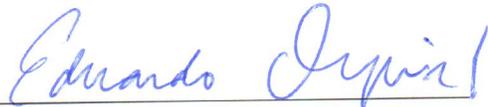
Pablo Massera Ceroni
Gerente Inmobiliario



Cristián Donoso Larraín
Gerente General



Cristián Thienel Alvarez
p.p. Finanzas y Negocios S.A. Corredores de
Bolsa



Eduardo Antonio Orpis Ramírez
p.p. Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.



Antonia Vial Larraín
Secretario de Actas

Certificado de Asistencia

Quien presidió, don Pablo Massera Ceroni y el Secretario de Actas, doña Antonia Vial Larraín certifican que durante todo el transcurso de la asamblea, y sin interrupciones, todos los aportantes, así como el Gerente Inmobiliario que presidió, el Gerente General y el Secretario de Actas, participaron en ésta a distancia, conectados en forma simultánea y permanentemente con la sala, dándose por consiguiente cumplimiento a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 435 y el Oficio Circular N° 1.141, la Comisión para el Mercado Financiero.

Santiago, 12 días del mes de mayo del año 2021



Pablo Massera Ceroni
Gerente Inmobiliario



Antonia Vial Larraín
Secretario de Actas