

## QUINTA ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I

---

En Santiago de Chile, a 28 días del mes de abril 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 I (en adelante, el “Fondo”) con asistencia de don Juan Eduardo Biehl Lundberg, director de FYNSA Administradora General de Fondos S.A. Presente se encuentra además el Gerente General de la Administradora, 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 el director que preside, el Gerente General, el Secretario de Actas, el Gestor Inmobiliario y el Portfolio Manager del Fondo 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) 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 75.578 cuotas; y,
- b) Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa la que a su vez actúa debidamente representada por don Cristián Thienel Álvarez, por la cantidad de 147.443 cuotas.

Adicionalmente, asistieron especialmente invitados para la ocasión y como oyentes a la misma, los señores Guillermo Román, José Pedro Márquez, José Elías Abud, Manuel Fernández, Max Weinstein, Andrei Kriukov, Maite Iturriaga, Rodrigo Montes, Sebastián Budnik, Eduardo Magri, y Rodrigo Montes.

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.

### **2. Constitución de la Asamblea.**

Señaló el director que 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 223.021 cuotas de las 401.385 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 55,56 % 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 director que presidió 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, el director que 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.**

El director que 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.**

El director que 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.**

El director que presidió cedió la palabra al Gestor Inmobiliario don Felipe Moreno, quien expuso sobre la situación de los proyectos inmobiliarios en los que el Fondo invierte.

Señaló pormenorizadamente sobre la evolución y estado de avance del mercado inmobiliario en relación con la situación de Pandemia Covid- 19. Señaló que el primer semestre del año 2021 podría ser un período de recuperación para el mercado inmobiliario dado, en parte, a las bajas tasas de endeudamiento, lo que incentiva la inversión. Sin embargo, señaló, que la evolución de la Pandemia Covid-19 y las nuevas cuarentenas generan incertidumbre.

Afirmó que el efecto de la Pandemia Covid-19 sobre el sector de la construcción se tradujo en mayores costos debido a los aumentos de costos de materiales, escases de materiales, baja dotación de personal y de productividad, restricciones horarias, entre otros.

Asimismo, indicó que las empresas constructoras TRIADA y SAE se acogieron a reorganización judicial, lo que impactó a los proyectos de La Reina y Ñuñoa.

Continuó señalando que los plazos de construcción y ejecución de los proyectos también se vieron afectados, aumentando en promedio en un 60%.

Por último, se refirió al estudio de mercado de cada uno de los proyectos, indicando la absorción mensual y las ventas de cada uno de ellos.

El director que presidió agradeció la exposición y señaló que correspondía tratar la cuenta anual del Fondo y sus estados financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

Para tales efectos, cedió la palabra al Gerente General quien expuso sobre el estado actual del Fondo, dando cuenta de sus activos y las operaciones realizadas durante el ejercicio 2020.

Posteriormente dio cuenta del Balance General y Estados Financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020. Posteriormente dio cuenta 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, el director que presidió señaló que, en concordancia con los Estados Financieros antes presentados, el Balance General del ejercicio 2020 presenta beneficios netos percibidos por un monto de M\$ 120.339. Conforme a ello y a lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, se debe repartir como dividendo el 100% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Asamblea acordar distribuir un porcentaje menor, el cual en ningún caso podrá ser inferior al 30%.

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 el director que 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, el director que 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 acordó repartir como dividendo el 100% de los beneficios netos percibidos los cuales deberán ser pagados en dinero, dentro de los plazos que se establecen en el reglamento interno del fondo, a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes que lleva la Administradora.

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

Luego, el director que presidió 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 Novoa y Daniel Selman de la Fuente.

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

El director que 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, el director que presidió propone a la Asamblea fijar un presupuesto 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 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.

El director que presidió 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.

**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.

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 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, el director que presidió informó a los aportantes que el Comité de Vigilancia propuso a la Asamblea la siguiente terna:

- (i) PKF, con una cotización de UF 90;
- (ii) Crowe, con una cotización de UF 35; y,
- (iii) BDO, con una cotización de UF 120.

El director que presidió señaló a los aportantes que los honorarios que tienen derecho a percibir dichos auditores externos son de cargo del Fondo.

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

**Acuerdo:** La Asamblea luego de un breve y con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó por aclamación, designar 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.

El director que 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 por el director que presidió.

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.

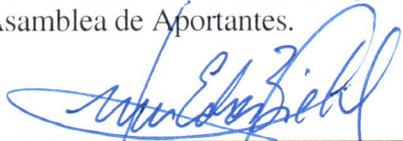
En último término, y con el objeto de llevar a cabo los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, se propuso a la misma facultar al Gerente General de la Administradora, don Cristián Donoso Larraín y a los abogados Sebastián Delpiano Torrealba y Nicolás García Pérez, a fin de que indistintamente uno 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

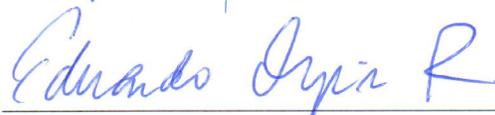
#### 8. Reducción a escritura pública.

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.

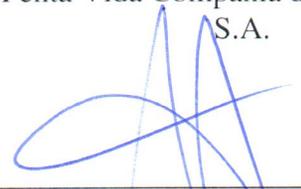
No habiendo otras materias que tratar y siendo las 9:50 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.

  
\_\_\_\_\_  
Juan Eduardo Biehl Lundberg  
Director

  
\_\_\_\_\_  
Cristián Donoso Larraín  
Gerente General

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Antonia Vial Larraín  
Secretario de Actas