

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES N° 4 FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO II

En Santiago de Chile, a 4 días del mes de mayo de 2022, siendo las 9:30 horas, en las oficinas ubicadas en calle Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se lleva a cabo, en segunda citación, la Asamblea Ordinaria de Aportantes del “*Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario IP*” (en adelante, el “Fondo”) con asistencia de don Pablo Massera Ceroni, Gerente Inmobiliario de FYNSA Administradora General de Fondos S.A. y quien presidió. Presente se encuentra además el abogado, don Nicolás García Pérez, quien actuó como Secretario de Actas especialmente designado al efecto.

Conforme lo establecido en la Norma de Carácter General N° 435 y el Oficio Circular N° 1.141, se deja constancia que quien presidió 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 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 Orpis Ramírez, por la cantidad de 201.339 cuotas Serie Institucional; y,
- b) Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa la que a su vez actúa debidamente representada por don Daniel Ojeda Holzer, por la cantidad de 34.981 cuotas Serie Ejecutiva.

Adicionalmente, asistieron especialmente invitados para la ocasión, los señores José Pedro Márquez, Andrei Kriukov, Felipe Moreno, Sebastián Budnik, Vicente Gonzalez y Pablo Valenzuela.

Se deja expresa constancia que, todos los aportantes y demás participantes de la Asamblea, asistieron remotamente y de manera permanente, ininterrumpida y simultánea a la presente asamblea de aportantes.

2. Constitución de la Asamblea.

Quien presidió señaló 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 236.320 cuotas de las 671.131 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 35,21% del total de las cuotas del Fondo emitidas con derecho a voto.

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.

Se dejó constancia 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 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 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.
- e) 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.
- f) 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 y con el Secretario de Actas, firmaran el acta de la presente Asamblea.

5. Votación.

Antes de entrar al examen y votación de cada materia, se sometió a la decisión de los 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. Para omitir la votación respecto de cualquier materia, ello debe ser aprobado por la unanimidad de los aportantes presentes y que, no obstante ello, 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.

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 2021;
- b) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022;
- c) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022;
- d) Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022;
- 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 2022;
- f) Designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo, para el ejercicio 2022; y,
- g) En general, cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

7. Desarrollo.

- 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 2021.

Se cedió la palabra a don Felipe Moreno, de Urbest, quien presentó:

- a) Primero informó sobre la tesis de inversión del Fondo, y las características de los lugares en donde se llevarían adelante los desarrollos inmobiliarios, destacando que son lugares con alta conectividad.
- b) Luego efectuó presentación sobre la evolución del mercado inmobiliario durante el año 2021, el cual se vio impactado principalmente por las restricciones al acceso a los créditos por parte de los compradores, así como por las medidas de control de la inflación impuestas por la autoridad y el actual escenario político que vivió y vive el país.
- c) Se presentó un resumen de cada uno de los proyectos inmobiliarios que se están llevando adelante en el Fondo, el estado de avance de cada uno de ellos, en cuanto a construcción, escrituración, reserva y desistimientos. En particular se informó sobre los efectos que ha tenido los cambios en la tramitación de permisos y aumentos de valor de los materiales, lo que ha repercutido en que prácticamente ninguna constructora acepta contratos a suma alzada, debiendo realizarse por administración.

Quien presidió agradeció la exposición efectuada por Felipe Moreno y luego expuso brevemente sobre el estado actual del Fondo, los eventos de capital que han ocurrido y que se espera realizar un último capital call.

Luego presentó el Balance General y los Estados Financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 e informó sobre la opinión presentada por los auditores a los estados financieros de dicho ejercicio.

Posteriormente, señaló que, en concordancia con los Estados Financieros antes presentados, el Balance General del ejercicio 2021 no presenta beneficios netos percibidos.

Luego, se efectuó un resumen del informe del Comité de Vigilancia referido a la rendición de cuentas de su gestión, copia del cual se había enviado con anterioridad a los Aportantes.

Terminada la presentación, se ofreció la palabra a los aportantes quienes manifestaron que no tienen comentarios al respecto.

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 2021.

7.2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022.

Luego, se indicó que corresponde 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 Asamblea por la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto y por aclamación, acordó elegir como miembros del

Comité de Vigilancia del Fondo para el ejercicio 2022 a los señores Guillermo Román Theoduloz, Cristián Jadue Novoa y Daniel Selman de la Fuente.

7.3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022.

A continuación se indicó que corresponde a la Asamblea pronunciarse sobre el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia por el ejercicio 2022.

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 registrará hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

7.4. Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022.

Luego indicó que corresponde que la Asamblea se pronuncie sobre la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2022.

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, señaló que corresponde que la Asamblea se pronuncie sobre los auditores externos que deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados del Fondo, designación que se debe efectuar de una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

Al respecto, se informó 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 40; y,
- (iii) EY, con una cotización de UF 200.

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 2022, 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 2022.

Quien presidió informó a los Aportantes que, en atención a los activos en los que invierte el Fondo, no es necesario designar a un perito o valorizador independiente.

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, Andrea Alarcón Fiorentino y/o Ignacio Ruiz-Tagle Matus, 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 10:10 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.

Pablo Massera Ceroni
Gerente Inmobiliario

Nicolás García Pérez
Secretario de Actas

Eduardo Orpis R.

Eduardo Orpis Ramírez

p.p. Penta Vida Compañía de Seguros de Vida
S.A.

Daniel Ojeda Holzer

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

Certificado de Asistencia

Quien presidió y el Secretario de Actas, certifican que durante todo el transcurso de la asamblea, y sin interrupciones, todos los aportantes, así como el Gerente que presidió, 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, 4 días del mes de mayo del año 2022

Pablo Massera Ceroni
Gerente Inmobiliario

Nicolás García Pérez
Secretario de Actas