

**ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES 2025**  
**FONDO DE INVERSIÓN FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO II**

---

En Santiago de Chile, a 22 días del mes de mayo de 2025, siendo las 9:15 horas, en las oficinas ubicadas en calle Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se lleva a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes del "Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario II" (en adelante, el "Fondo") con asistencia de don Pablo Rodrigo Massera Ceroni, Gerente Inmobiliario de FYNSA Administradora General de Fondos S.A. y quien presidió. Presente se encuentra además la abogada, doña Valentina Palma Cortés, quien actuó como Secretaria de Actas especialmente designada 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 la Secretaria de Actas asistieron remotamente y de manera permanente, ininterrumpida y simultánea a la presente Asamblea de Aportantes.

**1. Asistencia.**

Asistió a la asamblea el aportante Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa que a su vez actúa debidamente representada por doña Carolina Pérez, por la cantidad de 88.502 cuotas serie A, y por la cantidad de 94.340 cuotas serie E.

Asimismo, asistió a la asamblea el aportante PENTA VIDA Compañía de Seguros de Vida S.A. que a su vez actúa debidamente representada por Nicolás Varas, por la cantidad de 268.510 cuotas serie I.

Se deja expresa constancia que, el aportante asistió remotamente y de manera permanente, ininterrumpida y simultánea a la presente asamblea de aportantes.

**2. Constitución de la asamblea.**

Siendo la hora fijada en la convocatoria, se declaró abierta la asamblea, agradeciendo la concurrencia a los aportantes.

Se dejó constancia que se encontraban presentes y debidamente representadas en la sala 451.352 cuotas de las 896.855 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 51,12% 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.**

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 su consideración 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 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.

Asimismo se acordó que el acta que se levante de la presente asamblea pueda ser firmada utilizando firma electrónica.

#### **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.

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 y los estados financieros del ejercicio 2024;
- b) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2025;
- c) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2025;
- d) Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2025;
- e) Designar a la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2025; y
- f) 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 y los estados financieros del ejercicio 2024.**

Se indicó que correspondía, en primer término, conocer la cuenta anual del Fondo FYNSA Desarrollo Inmobiliario II y los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Para tales efectos, se realizó una presentación que abordó los aspectos generales del Fondo, señalando que se trata de un Fondo de Inversión regulado, cuyo objeto de inversión es la participación en proyectos inmobiliarios a través de financiamiento a inmobiliarias mediante instrumentos como pagarés. Se destacó que el patrimonio del Fondo asciende a aproximadamente UF 915.000.

Durante la presentación, se revisaron los principales estados financieros clasificados al 31 de diciembre de 2024, incluyendo la composición de activos y pasivos, así como los ingresos generados principalmente por intereses y reajustes asociados a los pagarés emitidos por las inmobiliarias receptoras del financiamiento.

Se explicó que los activos del Fondo corresponden en su mayoría a instrumentos de deuda (pagarés), clasificados según su vencimiento como corrientes o no corrientes. En cuanto a los pasivos, se señaló que el Fondo no incurre en deuda a nivel estructural, por lo que estos corresponden únicamente a cuentas menores como remuneraciones a la administradora y cuentas por pagar a proveedores.

Respecto del estado de resultados, se detalló que los ingresos provienen fundamentalmente de los intereses generados por los pagarés. Los principales egresos están compuestos por comisiones de administración, honorarios legales y contables.

Se informó además que, de acuerdo con los estados financieros, el Fondo no presentó beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2024, razón por la cual no corresponde efectuar distribución de dividendos.

Posteriormente, se presentó un resumen del informe de auditoría externa, realizado por la firma Crowe, la cual emitió una opinión sin salvedades respecto de los estados financieros del Fondo.

A continuación, se procedió a la lectura del informe del Comité de Vigilancia, referido a la rendición de cuentas de su gestión durante el año, destacando que sus integrantes han manifestado su voluntad de continuar en el cargo para el ejercicio 2025.

Finalizada la presentación, se ofreció la palabra a los aportantes para que se pronunciaran respecto a la cuenta anual y los estados financieros del Fondo. No se presentaron comentarios.

**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 2024.

#### 7.2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2025.

Se informó que corresponde elegir a los miembros del Comité de Vigilancia, los que podrían ser o no aportantes del Fondo. Para tales efectos se propuso designar a los señores Cristián Jadue Novoa, Guillermo Román Theoduloz, y Daniel Adolfo Adasme Alarcón.

**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 2025 a los miembros propuestos.

#### 7.3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2025.

A continuación indicó que corresponde que la asamblea se pronuncie sobre el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia por el presente ejercicio.

Para tales efectos, propuso a la asamblea fijar un presupuesto máximo de UF 0 para gastos del Comité de Vigilancia.

**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 2025.

Posteriormente se señaló que corresponde que la asamblea se pronuncie sobre la remuneración del Comité de Vigilancia para el presente ejercicio.

Para tales efectos, se 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 que cada miembro del Comité de Vigilancia reciba la suma de UF 0.

7.5. Designar a la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2025.

A continuación, corresponde designar a los auditores externos que deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados del Fondo, designación que debe efectuarse a partir 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) BDO, con una cotización de UF 40;
- (ii) Crowe, con una cotización de UF 40; y
- (iii) KPMG, con una cotización de UF 120.

Se hizo presente que los honorarios que tienen derecho a percibir son de cargo del Fondo. Posteriormente, se sugirió que la designación de la empresa de auditoría externa recaiga en la empresa BDO.

**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 empresa de auditoría externa para examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo para el ejercicio 2025, a la firma BDO.

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 Andrei Kriukov Spodine y a los abogados Sebastián Delpiano Torrealba, Nicolás García Pérez y Valentina Palma Cortés, 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 Andrei Kriukov Spodine, Sebastián Delpiano Torrealba, Nicolás García Pérez y/o Valentina Palma Cortés 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, Andrei Kriukov Spodine, Sebastián Delpiano Torrealba, Nicolás García Pérez y/o Valentina Palma Cortés, 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 9:24 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.

DocuSigned by:  
*Pablo Massera*  
D3F974EF9DAC464...

---

Pablo Rodrigo Massera Ceroni  
Gerente Inmobiliario

Firmado por:  
*Carolina Pérez*  
CA6683DCDA91410...

---

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

Firmado por:  
*Valentina Palma*  
D0E218B31E4447C...

---

Valentina Palma Cortés  
Secretaria de Actas

Firmado por:  
*Nicolás Varas*  
915A46A6E3AA462...

---

Nicolás Varas  
p.p. PENTA VIDA Compañía de Seguros de Vida S.A.

### Certificado de Asistencia

Quien presidió y la Secretaria de Actas, certifican que durante todo el transcurso de la asamblea, y sin interrupciones, todos los aportantes 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, 22 días del mes de mayo del año 2025.

DocuSigned by:  
*Pablo Massera*  
D3F974EF9DAC464...

---

Pablo Rodrigo Massera Ceroni  
Gerente Inmobiliario

Firmado por:  
*Valentina Palma*  
D0E218B31E4447C...

---

Valentina Palma Cortés  
Secretaria de Actas