

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

En Santiago de Chile, a 26 de mayo de 2026, siendo las 09:15 horas, en las oficinas ubicadas en calle Isidora Goyenechea 3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes del “Fondo de Inversión FYNSA Desarrollo Inmobiliario II” (en adelante, el “Fondo”), con asistencia de don Ulises Hamasaki, Portfolio Manager de FYNSA Administradora General de Fondos S.A., quien presidió la Asamblea, especialmente designado para tales efectos. Asistió, además, la abogada María Gracia Oyarce Salinas, quien actuó como secretaria de actas, especialmente designada al efecto. Asimismo, asistió especialmente invitado, don Tomás Fuenzalida Lesser, Gerente de Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios.

Conforme a lo establecido en la Norma de Carácter General N° 435 y en el Oficio Circular N° 1.141, ambos de la Comisión para el Mercado Financiero, se dejó constancia de 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.

Asistieron a la asamblea los aportantes que se indican a continuación:

- a) 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 132.753 cuotas serie A y 121.966 cuotas serie E.
- b) Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., la que a su vez actúa debidamente representada por don Cristián Espinoza Da Silva, por la cantidad de 268.510 cuotas serie I.

Adicionalmente asistieron como oyentes los señores Pablo Massera, Sebastián Dourthe, Melani Jiménez y Marcela Borsutzky.

Se dejó expresa constancia de que todos los aportantes asistieron 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 523.229 cuotas de las 896.855 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 59,44% del total de las cuotas del Fondo emitidas con derecho a voto.

Para todos los efectos a que hubiere lugar, se hizo presente que la Asamblea fue convocada en primera citación, razón por la que se declaró legalmente constituida la Asamblea conforme con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo.

Los poderes presentados fueron aprobados por la totalidad de los asistentes.

3. Formalidades previas.

Se dejó constancia de lo siguiente:

- a) 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) 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) 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) 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 señalados, quien presidió manifestó que, conforme al artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 20.712, correspondía que todos los aportantes presentes firmaran el acta de la presente Asamblea, conjuntamente con él y con la secretaria de actas.

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

5. Votación.

Antes del examen y votación de cada materia, se sometió a decisión de los aportantes la posibilidad de omitir la votación y proceder por aclamación respecto de una o más materias, conforme al artículo 19 del Reglamento de la Ley N° 20.712. Se indicó que ello requería la aprobación unánime de los aportantes presentes y que, no obstante, los aportantes que así lo desearan podrían solicitar que su voto quedara registrado en el acta, al igual que el voto de quienes votaran en contra.

Tras algunas preguntas, la Asamblea aprobó por la unanimidad de los presentes que la votación de las materias se realizara en la forma propuesta.

6. Tabla de la asamblea.

La presente Asamblea tuvo 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 2025;
- b) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026;
- c) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026;
- d) Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026;
- e) Designar a la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2026;
- 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 2025.

Se trató en primer término la cuenta anual del Fondo y sus estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025. Para tales efectos, expuso sobre la materia don Ulises Hamasaki.

Se dio cuenta del balance general y de los estados financieros del Fondo correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, y se informó sobre la opinión presentada por los auditores externos respecto de dichos estados financieros.

Posteriormente, se señaló que, en concordancia con los estados financieros presentados, el balance general del ejercicio 2025 no presentaba beneficios netos percibidos, razón por la cual no correspondía repartir dividendos.

A continuación, se dio lectura al informe del Comité de Vigilancia referido a la rendición de cuentas de su gestión, sin que se formularan comentarios por parte de los aportantes al efecto.

Terminada la presentación se sometió a votación la materia.

Acuerdo: Sometida la materia a votación, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto, por aclamación, aprobó la cuenta anual del Fondo, su balance general y los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025. Asimismo, se dejó constancia de que el Fondo no tuvo beneficios netos percibidos durante el ejercicio 2025, razón por la cual no procedía su reparto como dividendos.

7.2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026.

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 Álvaro Correa Becerra.

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 2026 a los miembros propuestos.

7.3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026.

A continuación, quien presidió señaló que correspondía que la Asamblea se pronunciara sobre el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el presente ejercicio.

Para tales efectos, propuso 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, que regirá hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

7.4. Fijar la remuneración del Comité de Vigilancia para el ejercicio 2026.

Posteriormente, se señaló que correspondía que la Asamblea se pronunciara sobre la remuneración del Comité de Vigilancia para el presente ejercicio.

Para tales efectos, se propuso no fijar remuneración para los miembros del Comité de Vigilancia.

Acuerdo: Debatido el asunto, la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto acordó no fijar remuneración para los miembros del Comité de Vigilancia, lo que regirá hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

7.5. Designar a la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2026.

A continuación, quien presidió señaló que correspondía designar a la empresa de auditoría externa que examinaría la contabilidad, inventario, balance y demás estados del Fondo, designación que debía efectuarse 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 45;
- (ii) Surlatina, con una cotización de UF 80; y,
- (iii) KPMG, con una cotización de UF 160.

Se hizo presente que los honorarios que tendrá derecho a percibir la firma designada serán de cargo del Fondo. A continuación, quien presidió sugirió que la designación recayera en la firma BDO.

Acuerdo: La asamblea, 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 2026, 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.

7.6.1. Informe sobre la situación y perspectivas del mercado inmobiliario.

Se cedió la palabra al señor Tomás Fuenzalida Lesser, quien realizó una exposición sobre la situación del mercado inmobiliario, abordando los siguientes aspectos:

En materia normativa, comentó algunas iniciativas en discusión que podrían impactar al sector. Mencionó el tratamiento del IVA en el proyecto Rodrigo de Araya y los alcances del DFL2, vigente pero acotado a las dos primeras viviendas por RUT. Asimismo, hizo referencia a la Ley Miscelánea en tramitación, que contempla la posibilidad de aplicar un impuesto del 5% sobre la renta bruta a partir de la tercera vivienda con tributación cumplida, lo que de aprobarse podría constituir un incentivo para inversionistas con más de dos propiedades. Señaló que se mantienen atentos a la evolución de estas iniciativas.

Respecto del mercado, expuso que las alzas de tasas e inflación desde 2022 generaron una brecha relevante entre rentas y dividendos, los arriendos denominados en UF frente a remuneraciones en pesos, deteriorando el poder adquisitivo de los potenciales compradores. No obstante, señaló que el año 2026 ha sido el mejor año de ventas desde 2022, aunque aún muy por debajo de los niveles de 2021, con crecimiento concentrado en el segmento de hasta 4.000 UF por efecto del subsidio de tasa y FOGAES, con tasas hipotecarias de entre 3,2% y 3,3%, y con posibilidad de que dicho beneficio se extienda hasta las 5.000 UF.

En cuanto al stock, expuso que la curva de nuevas ofertas, que venía con fuerte pendiente hasta 2022, ha revertido su tendencia: el ingreso de nuevas unidades al mercado ha caído, resultando en un stock total actual de aproximadamente 52.000 unidades en la Región Metropolitana, de las cuales un 47,3% corresponde a entrega inmediata. Señaló que la demanda por unidades terminadas supera actualmente a la de unidades en verde, y que comercialmente las unidades con entrega inmediata ofrecen ventajas relevantes: menor riesgo para el comprador y

acceso a crédito hipotecario bancario desde la firma. Los plazos de absorción son de 21 meses para entrega inmediata y 31 meses para venta en verde, por sobre el rango de 18 a 23 meses que caracteriza a un mercado sano. Destacó además una fuerte caída en el porcentaje de desistimientos como señal positiva, atribuida precisamente al mayor peso de la entrega inmediata.

Analizó el detalle de stock por comuna, relevando La Cisterna como la de mejor desempeño, con un crecimiento del 148,6%, y mencionando también Macul, La Florida y Ñuñoa. Preciso que, si bien los indicadores a marzo de 2026 son positivos, los de abril y mayo han sido negativos, y que las cifras favorables se concentran en el segmento de hasta 4.000 UF. Indicó que la información presentada proviene de TocToc, plataforma que se alimenta de datos directos de las inmobiliarias. En cuanto a precios, sostuvo que en el mediano plazo continuarán subiendo dado el elevado nivel de los costos de construcción, aunque en el corto plazo se observan promociones e inmobiliarias liquidando stock.

Respecto de las cifras de la CMF, informó una caída del 35% en las operaciones hipotecarias en marzo de 2026 respecto al promedio de los últimos cuatro años, con 4.158 operaciones registradas, lo que se explica en parte por la incidencia del bono pie en la contabilización de ventas. En sentido inverso, el valor promedio por operación aumentó un 20%, alcanzando las 3.271 UF, lo que refleja que las transacciones que se realizan son de mayor valor.

En cuanto a perspectivas, señaló que en el mediano plazo no se prevén bajas relevantes en las tasas de largo plazo, que el segmento socioeconómico medio deberá ajustarse a las nuevas condiciones del mercado, y que el segmento alto continuará desarrollándose, con una tendencia hacia tipologías de menor tamaño, departamentos de dos dormitorios, en línea con la reducción del grupo familiar promedio.

Concluida su presentación, los aportantes agradecieron a don Tomás Fuenzalida Lesser su exposición, destacando la claridad y profundidad del análisis presentado respecto de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario. Acto seguido, don Tomás Fuenzalida Lesser se retiró de la Asamblea.

A continuación, el señor Hamasaki comenzó por entregar una visión general del Fondo, recordando que se trata de un fondo de inversión público administrado cuya operación se inició en agosto de 2018 y cuya duración se extiende hasta el 31 de diciembre de 2026, con un capital total llamado de UF 915.000. Señaló que la cartera está conformada por siete proyectos residenciales en la Región Metropolitana, con una concentración relevante en Rodrigo de Araya (36%), seguido por Vicuña Mackenna (15%), Capitán Orella II y Millalongo (13% cada uno), Los Clarines (10%), Quinchamalí (7%) y La Cisterna (6%).

Informó que 6 proyectos han alcanzado un avance de obra del 100%, encontrándose en distintas etapas de comercialización. Los avances de venta van desde un 59,1% en Rodrigo de Araya hasta un 92,0% en Los Clarines, con unidades disponibles aún en proceso de venta en la mayoría de los proyectos. Destacó que Rodrigo de Araya presenta la mejor velocidad de venta del período, con cifras superiores a su promedio histórico, lo que refleja una mejora en las condiciones de demanda. El proyecto en La Cisterna debe iniciar construcción prontamente.

Respecto de la situación financiera del Fondo, explicó que las mayores necesidades de capital registradas durante el período se explican por el aumento en los gastos financieros derivado de tasas de interés más altas y extensión de plazos, el endurecimiento del financiamiento bancario para inmobiliarias y compradores, una menor velocidad de venta frente a las proyecciones originales, y el descalce de flujos por retrasos en la obtención de recepciones finales. En cuanto a la deuda bancaria vigente, informó que los proyectos Rodrigo de Araya, Millalongo y Quinchamalí mantienen líneas activas por UF 24.516, UF 101.811 y UF 217.200, respectivamente, con alzamientos proyectados en la medida que avancen las escrituraciones pendientes.

Finalmente, expuso que se estima para el Fondo un múltiplo en UF de 0,87x con una TIR en UF de -2,02%. En cuanto a las devoluciones de capital, señaló que se proyectan retornos parciales en 2026, 2027 y 2028, representando en conjunto el 86,6% del capital aportado.

7.6.2. Otorgamiento de facultades.

En último término, y con el objeto de llevar a cabo los acuerdos adoptados en la presente asamblea, se propuso facultar al Gerente General de la Administradora, don Andrei Kriukov Spodine, y/o a los abogados don Nicolás García Pérez, doña María Gracia Oyarce Salinas y doña Rosario Aburto Vildósola, a fin de que cualquiera de ellos, indistintamente, preparara y presentara la documentación requerida por la Comisión para el Mercado Financiero.

Acuerdo: La asamblea, por la unanimidad de las cuotas presentes con derecho a voto, acordó facultar a don Andrei Kriukov Spodine, don Nicolás García Pérez, doña María Gracia Oyarce Salinas y/o doña Rosario Aburto Vildósola 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 cualquiera de don Andrei Kriukov Spodine, don Nicolás García Pérez, doña María Gracia Oyarce Salinas y/o doña Rosario Aburto Vildósola para reducir a escritura pública, en todo o parte, en una notaría de Santiago, el acta de la presente 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.

DocuSigned by:
Ulises Hamasaki
1C7DAA598D81408...

Ulises Hamasaki
Presidente

DocuSigned by:
Daniel Ojeda
F3E132DEE1E34D1...

Daniel Ojeda Holzer

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

Firmado por:
María Gracia Oyarce
04D881E2F83E405...

María Gracia Oyarce Salinas
Secretaria de actas

Firmado por:
Cristian Espinoza
228BC5AD4965459...

Cristián Espinoza Da Silva

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 en el Oficio Circular N° 1.141, ambos de la Comisión para el Mercado Financiero.

Santiago, 26 de mayo de 2026

DocuSigned by:
Ulises Hamasaki
1C7DAA598D81408...

Ulises Hamasaki
Presidente

Firmado por:
María Gracia Oyarce
04D881E2F83E405...

María Gracia Oyarce Salinas
Secretaria de actas