

**ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES N° 5
FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RENTA RESIDENCIAL US I**

En Santiago de Chile, a 29 de mayo de 2026, siendo las 10:15 horas, en las oficinas ubicadas en calle Isidora Goyenechea N°3477, piso 11, comuna de Las Condes, Santiago, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Aportantes del “Fondo de Inversión FYNSA UPPER Renta Residencial US I” (en adelante, el “Fondo”), administrado por FYNSA Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”).

Presidió don Ignacio Barrera Pawlowski, Subgerente de Fondos Inmobiliarios Internacionales, de FYNSA Administradora General de Fondos S.A., especialmente designado al efecto. Presente se encuentra, además, la abogada doña Rosario Aburto Vildósola, quien actuó como secretaria de actas especialmente designada al efecto.

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, así como 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 a continuación se indican:

Nombre	Representante(s)	Número de cuotas	Serie
Finanzas y Negocios S.A. Corredores de Bolsa	Daniel Ojeda Hozer	6.200.748	A

Se deja expresa constancia que todos los aportantes presentes 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 6.200.748 cuotas de las 30.457.741 cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo, lo que representaba un 20,36% del total de las cuotas del Fondo emitidas con derecho a voto.

Para los efectos a que hubiere lugar, se 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, cualquiera sea su número.

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 de 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 la Secretaria 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 de 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, 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 unanimidad de los presentes que la votación de las materias objeto de esta asamblea se realice 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 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; 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 2025.

Se indicó que corresponde, en primer término, conocer la cuenta anual del Fondo y los estados financieros del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2025.

Para tales efectos, se presentó el balance general, detallando las partidas que componen el activo, pasivos y patrimonio, y los estados financieros del Fondo por el referido año. En particular, se indicó que, al 31 de diciembre de 2025, el total de activos ascendió a MUSD 26.745, el total de pasivos a MUSD 791, el patrimonio neto a MUSD 25.954 y el resultado del ejercicio a MUSD 1.427. Asimismo, se informó que, en comparación con el ejercicio 2024, los activos aumentaron en MUSD 2.527, los pasivos aumentaron en MUSD 440, el patrimonio neto aumentó en MUSD 2.087 y el resultado del ejercicio presentó una variación positiva de MUSD 8.989, pasando de una pérdida de MUSD 7.562 en 2024 a una utilidad de MUSD 1.427 en 2025.

Asimismo, se presentó la opinión de los auditores externos, BDO Auditores & Consultores Ltda., conforme a la cual los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el *International Accounting Standards Board*.

Posteriormente se señaló que, en concordancia con los estados financieros antes presentados, el ejercicio 2025 presenta un beneficio neto percibido del ejercicio negativo por MUSD 473 y un monto susceptible a distribuir negativo por MUSD 11.225, razón por la cual no correspondía pronunciarse sobre el reparto de 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, sin que hubiese comentarios al efecto.

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 2025. Asimismo, se dejó constancia de que el Fondo no tuvo beneficios netos percibidos positivos 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 Gonzalo García-Huidobro, José Luis Correa Searle y Jimena Alcaide Pettinelli.

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

Para tales efectos, se 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 2026.

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 concepto 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 que cada miembro del Comité de Vigilancia reciba la suma de UF 0, por cada una de las sesiones que se lleven a cabo.

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

A continuación, se indicó que correspondía designar a los auditores externos que deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados del Fondo, informando las siguientes cotizaciones recibidas:

- (i) Grant Thornton, con una cotización de UF 120;
- (ii) Surlatina, con una cotización de UF 80;
- (iii) BDO, con una cotización de UF 45; y,
- (iv) KPMG, con una cotización de UF 140.

Se hizo presente que los honorarios que los auditores externos tienen derecho a percibir son de cargo del Fondo. Posteriormente, la Administradora sugirió que la designación de la empresa de auditoría externa recayera en la empresa BDO Auditores & Consultores Ltda., en consideración a la continuidad, conocimiento del Fondo y cotización competitiva.

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 designar como empresa de auditoría externa, para examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo para el ejercicio 2026, a la firma BDO Auditores & Consultores Ltda.

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.

A continuación, la Administradora presentó una actualización comercial del Fondo con carácter informativo.

En este sentido, se presentó un gráfico con la evolución histórica del valor cuota del Fondo, incluyendo su valor máximo, su valor al cierre de 2025 y su valor actual, explicando las razones de la baja. Adicionalmente, se indicó que, desde julio del año 2021 y con la finalidad de priorizar la caja del Fondo, la Administradora no ha cobrado las comisiones de administración devengadas conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, las que, acumuladas al 31 de diciembre de 2025, ascienden a USD 588.000.

Luego, se presentaron los principales hechos relevantes acaecidos después del 31 de diciembre de 2025, los cuales incluyen el deterioro del activo Muse at Medical Parkway; el ajuste en la provisión conforme a IFRS 9 y su impacto sobre el valor cuota; la extensión del Fondo por parte de la Administradora hasta el 19 de julio de 2028, conforme lo faculta el Reglamento Interno, con la finalidad de alinear el plazo con el horizonte real de estabilización y salida ordenada de las inversiones; y la negociación para efectos de lograr la extensión del préstamo.

A continuación, se ahondó en la situación del mercado de Houston, Estados Unidos, y en la situación del principal activo del Fondo, "The 910 Apartments". Para dichos efectos, tomó la palabra don Gonzalo Colucci, quien hizo referencia al rol de FynsaUpper respecto de la mejora progresiva del NOI en un mercado competitivo, del aumento en el nivel de ocupación (pasando de un 30% a un 51% en 12 meses), de la renovación de 17 unidades y de la situación frente al lender, que ha implicado dos renegociaciones para lograr la extensión del plazo financiero del activo. Sobre este último punto, indica que el préstamo otorgado por Arbor ascendente a USD 30,05 MM, vence en junio de este año, encontrándose en proceso su renegociación para darle tiempo de recupero al activo; en este sentido, se profundizó en los términos y condiciones necesarios para dicha extensión y en los riesgos de que no se alcance un acuerdo. Finalmente, se presentó el estado de los demás activos que componen el portafolio de inversiones del Fondo, consistentes en "Renaissance Tower" y "King Bird CO Investment Venture".

A modo de conclusión, la Administradora indicó que, atendida la situación desafiante que enfrenta el Fondo, ha adoptado medidas de gestión, contables y operativas orientadas a transparentar adecuadamente su situación financiera y operacional, resguardar el interés del Fondo y sus aportantes, y procurar una ejecución ordenada de las alternativas disponibles, evitando pérdidas de valor forzadas. El resultado final dependerá de diversos factores, incluyendo el desarrollo del plan de acción, la relación con Arbor, la estabilización del activo principal y las condiciones generales de mercado.

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 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 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 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 11:07 horas, se dio término a la presente Asamblea de Aportantes.

Firmado por:

Ignacio Barrera

8E14FD99429C4F4...

Ignacio Barrera Pawlowski
Presidente

Firmado por:

Rosario Aburto Vildósola

4BEFFA1BF64D4C1...

Rosario Aburto Vildósola
Secretaria de actas

DocuSigned by:

Daniel Ojeda

F3E132DEE1E34D1...

Daniel Ojeda

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

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, de la Comisión para el Mercado Financiero.

Santiago, 29 de mayo del año 2026

Firmado por:

Ignacio Barrera
8E14FD99429C4F4

Ignacio Barrera Sancho
Presidente

Firmado por:

Rosario Aburto Vildósola
4BEFFA1BF64D4C1...

Rosario Aburto Vildósola
Secretaria de actas