

## ACTA

### ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES

#### FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO X

En Santiago de Chile siendo las 12:30 horas del día 15 de mayo de 2024, se celebró la asamblea ordinaria de aportantes del **Fondo de Inversión Bci Desarrollo Inmobiliario X** (la “Asamblea” y el “Fondo”, respectivamente), presidida por don Cristián Fabres Ruiz, director de Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A. (el “Presidente” y la “Administradora”, respectivamente), y con la asistencia de don Marcial Nájera Alvial (el “Secretario”), quien actuó como secretario de actas.

#### **I. ASISTENCIA.**

Asistieron a la Asamblea, debidamente representados y conectados continuamente mediante sistema de videoconferencia “Webex” los aportantes que se individualizan a continuación (los “Aportantes”):

<b>APORTANTE</b>	<b>REPRESENTANTE</b>	<b>Nº CUOTAS</b>
Inversiones Invorcha S.A.	Orlando Chacra Corvillón	14.787
Inversiones Los Hayedos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	11.987
Sociedad de Inversiones Puelma Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	7.991
Inversiones Dorval Limitada	Nicolás Loeser Achondo	7.991
El Batro Inversiones Limitada	Pablo Ibáñez Davanzo	7.991
Inmobiliaria e Inversiones Puente Nuevo Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	7.991
Inmobiliaria, Inversiones y Asesorías Cronos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	7.991
Inversiones Millaray S.A.	Juan Pablo Zahr Chamy	7.991
Bci Corredor de Bolsa S.A.	Andro Curkovic Vásquez	7.991
Inversiones Santa Paulina Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	4.994
Servicios Kuflik Y Compañía Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.996
Inversiones Dublín Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.996

## II. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA, CONVOCATORIA Y PODERES.

El Presidente señaló que, siendo la hora fijada en la convocatoria, declaraba abierta la Asamblea, agradeciendo la concurrencia a todos los presentes. Dejó constancia que se encontraban presentes y representadas en la Asamblea 95.697 cuotas del Fondo que representaban un 39,62% de las cuotas válidamente suscritas y pagadas, y considerando que todos sus titulares tenían inscritas sus cuotas en el registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a esta fecha, se daba por constituida la Asamblea, en segunda citación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales (la “Ley”) y la convocatoria efectuada por el directorio de la Administradora.

Habiéndose enviado oportunamente las citaciones a los señores Aportantes, de conformidad con lo señalado en el reglamento interno del Fondo (el “Reglamento Interno”), el Presidente solicitó la omisión de la lectura del citado documento, lo que se aprobó por unanimidad de los Aportantes asistentes.

Asimismo, en consideración a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (la “CMF”) en la Norma de Carácter General N° 435 y en los Oficios Circulares N° 1.141 y 1.149, se dejó constancia que todos los participantes de la Asamblea individualizados precedentemente participaron en la misma por medios tecnológicos, a través del sistema de videoconferencia “Webex”.

Se dejó constancia de que los poderes otorgados a los asistentes habían sido revisados, encontrándose aquellos y la hoja de asistencia a disposición de los señores Aportantes, los que fueron aprobados sin objeción por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

Asimismo, se acordó dejar constancia de que no asistió el delegado de la CMF.

Luego, se propuso a los señores Aportantes que la Asamblea fuese grabada y registrada por un medio apto para producir fe, lo cual fue aprobado por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

### **III. DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**

Se propuso designar como presidente de la Asamblea al director de la Administradora, don Cristián Fabres Ruiz, y como secretario de la Asamblea a don Marcial Nájera Alvial.

La Asamblea aprobó, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, la proposición.

### **IV. DESIGNACIÓN DE APORTANTES PARA LOS EFECTOS DE FIRMAR EL ACTA.**

El Presidente indicó que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16° del Reglamento de la Ley, aprobado por el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, era preciso designar previamente a tres Aportantes para que, en conjunto con el Presidente y el Secretario de la Asamblea, firmaran el acta de la misma.

La Asamblea acordó, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, que el acta de la Asamblea fuera firmada por los señores Juan Pablo Zahr Chamy, en representación de Inversiones los Hayedos Limitada; Orlando Chacra Corvillón, en representación de Inversiones Invorcha S.A.; y Andro Curkovic Vásquez, en representación de BCI Corredor de Bolsa S.A.

Acto seguido, el Presidente dejó constancia de que, en conformidad a la Ley N° 19.799 sobre Documentos y Firma Electrónica, el acta de la Asamblea podría ser firmada tanto físicamente como por medios electrónicos.

### **V. TABLA.**

El Presidente informó a los señores Aportantes que, de acuerdo con la tabla, la Asamblea tenía por objeto someter a su consideración, las siguientes materias:

- i) Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y aprobar los estados financieros correspondientes;
- ii) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia;
- iii) Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
- iv) Fijar las remuneraciones del Comité de Vigilancia;

- v) Designar, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia, a la empresa de auditoría externa del Fondo, entre aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF; y
- vi) Designar a los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo.

## **VI. DESARROLLO DE LA TABLA.**

### **1. CUENTA ANUAL DEL FONDO Y LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

#### **A. Cuenta Anual del Fondo.**

El Presidente hizo presente que, de acuerdo con el orden de la tabla, correspondía conocer la cuenta anual del Fondo por el período correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.

El Presidente entregó la palabra a don Marcial Nájera Alvial, quien dio cuenta del desempeño del Fondo, el balance y sus estados financieros, como también de sus inversiones.

#### **B. Informe de la empresa de auditoría externa.**

El Presidente hizo presente a los señores Aportantes que la empresa de auditoría externa del Fondo, Surlatina Auditores Limitada, mediante carta de fecha 28 de marzo de 2024, suscrita por don Marco Opazo Herrera., informó a la sociedad Administradora que, en su opinión, los mencionados estados financieros presentaban razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la CMF.

#### **C. Balance y estados financieros.**

El Presidente señaló que debía dejarse constancia que, de conformidad con la normativa aplicable, el balance y el dictamen de la empresa de auditoría externa del Fondo, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron publicados en

el sitio web de la sociedad Administradora en el siguiente hipervínculo: <https://bci-share.s3.amazonaws.com/inversiones/EEFF%20FFII/2023/Fondos/FT%20BCI%20Desarrollo%20Inmobiliario%20X.pdf>.

**D. Resultado del ejercicio anterior.**

En relación con los resultados del ejercicio 2023, el señor Marcial Nájera Alvial informó a los señores Aportantes que las cuentas del Fondo y detalles de los beneficios netos percibidos por éste al 31 de diciembre de 2023 eran los siguientes:

Descripción	01.01.2023 al 31.12.2023	01.01.2022 al 31.12.2022
	M\$	M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(2.592.855)</b>	<b>(217.350)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	9.475
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(2.454.618)	(85.117)
Gastos del ejercicio (menos)	(138.237)	(141.708)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(2.002.356)</b>	<b>(1.785.006)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(1.015.170)	(882.937)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.015.170)	(882.937)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(987.186)</b>	<b>(902.069)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(987.186)	(902.069)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
<b>Ajuste a resultado devengado acumulado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(4.595.211)</b>	<b>(2.002.356)</b>

**E. Saldos de las cuentas de patrimonio.**

Indicó el señor Marcial Nájera Alvial que, de acuerdo con los resultados del ejercicio 2023, según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedaron con los siguientes saldos finales (en M\$):

<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes	-	5.331.942	5.331.942
Resultados acumulados	-	3.506.429	2.383.912
Resultado del ejercicio	-	(2.592.506)	1.122.517
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>6.245.865</b>	<b>8.838.371</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>8.185.722</b>	<b>9.568.828</b>

**F. Reparto de dividendos.**

El señor Marcial Nájera Alvial señaló que, del estado de las cuentas del Fondo y el detalle de los beneficios netos percibidos por el mismo, se desprendía que no existían Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2023 susceptibles de ser distribuidos como dividendos, de conformidad con lo establecido en el artículo 80° de la Ley y el Reglamento Interno.

**G. Informe del Comité de Vigilancia.**

El Presidente señaló que el informe de Comité de Vigilancia del Fondo había sido puesto a disposición de los Aportantes con anterioridad a la celebración de la Asamblea, por lo que se solicitó la omisión de su lectura, lo que fue aprobado por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

A continuación, se dio la palabra a los aportantes. El señor Andro Curkovic realizó diversos comentarios, solicitando mayor información sobre el Fondo por considerar que la entrega no es suficiente. Asimismo, solicita información en relación al valor cuota proyecciones, desempeño del Fondo, cobro de comisiones y pasivos de la sociedad en la que invirtió el Fondo, frente a lo cual la Administradora le explica que el valor cuota disminuyó producto de un ajuste contable por la aplicación de un test de deterioro sobre los activos del fondo en la sociedades inmobiliarias en las que ha invertido. Agrega que, a partir del 2024, se incorporó a

dos empresas de valorizadores externos dedicados a valorizar el activo subyacente con el propósito de tener una opinión objetiva adicional del valor del activo por parte de un tercero.

Luego, se acordó aprobar, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, la cuenta anual del Fondo, el informe de la empresa de auditoría externa, el informe del Comité de Vigilancia, el balance y los estados financieros del ejercicio 2023 del Fondo.

## **2. ELEGIR A LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

A continuación, el Presidente señaló que, de acuerdo con la tabla de la Asamblea, correspondía proceder a la elección de los tres miembros que integrarían el Comité de Vigilancia hasta la celebración de la próxima asamblea ordinaria de Aportantes.

Al respecto, se hizo presente que se habían propuesto los siguientes candidatos:

1. Pablo Ibáñez Davanzo;
2. Orlando Chacra Corvillón; y
3. Rodrigo Vildósola Brieba.

Luego de un breve intercambio de opiniones, la Asamblea acordó, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, elegir a los señores Pablo Ibáñez Davanzo; Orlando Chacra Corvillón y Rodrigo Vildósola Brieba para conformar el Comité de Vigilancia del Fondo hasta la celebración de la próxima asamblea ordinaria de Aportantes.

## **3. APROBAR EL PRESUPUESTO DE GASTOS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

Señaló el Presidente que, continuando con la tabla, correspondía a la Asamblea fijar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia del Fondo.

Al respecto, se propuso a los señores Aportantes que el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia para el período comprendido hasta la celebración de la próxima asamblea ordinaria de Aportantes fuera de 100 Unidades de Fomento.

A continuación, se acordó aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia, en los términos propuestos, por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

## **4. FIJAR LAS REMUNERACIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

El Presidente propuso que, durante el periodo comprendido hasta la próxima asamblea



ordinaria de Aportantes, los miembros del Comité de Vigilancia no reciban remuneración.

La Asamblea acordó por la unanimidad de los Aportantes asistentes aprobar la propuesta, en los términos señalados.

## **5. ELECCIÓN DE LA EMPRESA DE AUDITORÍA EXTERNA.**

A continuación, el Presidente señaló que correspondía que los señores Aportantes se pronunciaran sobre la empresa de auditoría externa que deberá examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo, durante el período correspondiente al ejercicio del año 2024.

Al respecto, dejó constancia que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno y el literal e) del artículo 73° de la Ley, el Comité de Vigilancia había propuesto a las siguientes empresas de auditoría externa:

1. Surlatina Auditores Limitada, con un presupuesto de 120 Unidades de Fomento;
2. KPMG Auditores Consultores Limitada, con un presupuesto de 200 Unidades de Fomento; y
3. PricewaterhouseCoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada, con un presupuesto de 200 Unidades de Fomento.

A continuación, se sometió a votación la propuesta, y tras un breve debate, se aprobó por la unanimidad de los Aportantes asistentes, designar a la firma Surlatina Auditores Limitada para que examine la contabilidad, el inventario, el balance y los estados financieros del Fondo para el ejercicio 2024.

## **6. DESIGNAR A LOS PERITOS O VALORIZADORES INDEPENDIENTES QUE SE REQUIERAN PARA VALORIZAR LAS INVERSIONES DEL FONDO**

Acto seguido, el Presidente señaló que correspondía que los señores Aportantes se pronunciaran sobre la designación de los consultores independientes para la valorización según IFRS de las inversiones del Fondo en sociedades o entidades no registradas, en caso de que se requiera.

En relación con lo anterior, se propuso para estos efectos a las siguientes entidades:

1. Mario Corbo y Asociados;
2. Asesorías M31; y
3. Pivot Advisors.

A continuación, se sometió a votación la propuesta y, tras un breve debate, se aprobó por la unanimidad de los Aportantes asistentes designar a la entidad de las antes indicadas que presente el presupuesto más barato, en caso de que se requiera.

## **VII. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.**

A continuación, el señor Presidente propuso facultar a doña Ariadna Beroiz Díaz, don Jorge Velásquez Álvarez y doña Emilia Zúñiga Johnson, para que cualquiera de ellos, actuando individualmente, reduzca a escritura pública lo que sea pertinente del acta de esta Asamblea y efectúen las comunicaciones necesarias a las entidades pertinentes, en especial, a la CMF, pudiendo al efecto suscribir los instrumentos públicos y privados que sean necesarios.

La Asamblea aprobó, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, la proposición del Presidente.

No habiendo otras materias que tratar, el Presidente agradeció a los presentes su asistencia y dio por terminada la Asamblea siendo las 13:20 horas.

*Cristián FABRES RUIZ*

[Cristián FABRES RUIZ \(Jun 17, 2024 18:03 EDT\)](#)

Cristián Fabres Ruiz  
**Presidente**

*Marcial Nájera A.*

[Marcial Nájera A. \(Jun 17, 2024 17:16 EDT\)](#)

Marcial Nájera Alvial  
**Secretario**

*Juan Pablo Zahr C.*

[Juan Pablo Zahr C. \(Jun 17, 2024 16:23 EDT\)](#)

Juan Pablo Zahr Chamy  
p. **Inversiones los Hayedos Limitada**

*Orlando Chacra C.*

[Orlando Chacra C. \(Jun 17, 2024 15:46 EDT\)](#)

Orlando Chacra Corvillón  
p. **Inversiones Invorcha S.A.**

*Andro Curkovic V.*

[Andro Curkovic V. \(Jun 19, 2024 08:24 EDT\)](#)

Andro Curkovic Vásquez  
p. **BCI Corredor de Bolsa S.A.**












# Acta AOA 2024 FI Bci Desarrollo Inmobiliario X

Final Audit Report

2024-06-19

Created:	2024-06-17
By:	German Acevedo (german.acevedoc@bci.cl)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAfzVikEAcbE-Cx-9EMIfNEk1lvrAILb90

## "Acta AOA 2024 FI Bci Desarrollo Inmobiliario X" History

-  Document created by German Acevedo (german.acevedoc@bci.cl)  
2024-06-17 - 7:30:55 PM GMT
-  Document emailed to cfabres@riedfabres.cl for signature  
2024-06-17 - 7:34:20 PM GMT
-  Document emailed to marcial.najera@bci.cl for signature  
2024-06-17 - 7:34:21 PM GMT
-  Document emailed to juanpablo.zahr@bci.cl for signature  
2024-06-17 - 7:34:21 PM GMT
-  Document emailed to ochacra@phoenix.cl for signature  
2024-06-17 - 7:34:21 PM GMT
-  Document emailed to acurkovic@reccius.cl for signature  
2024-06-17 - 7:34:21 PM GMT
-  Email viewed by ochacra@phoenix.cl  
2024-06-17 - 7:35:12 PM GMT
-  Signer ochacra@phoenix.cl entered name at signing as Orlando Chacra C.  
2024-06-17 - 7:46:36 PM GMT
-  Document e-signed by Orlando Chacra C. (ochacra@phoenix.cl)  
Signature Date: 2024-06-17 - 7:46:38 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by juanpablo.zahr@bci.cl  
2024-06-17 - 8:22:22 PM GMT
-  Signer juanpablo.zahr@bci.cl entered name at signing as Juan Pablo Zahr C.  
2024-06-17 - 8:23:05 PM GMT



Document e-signed by Juan Pablo Zahr C. (juanpablo.zahr@bci.cl)

Signature Date: 2024-06-17 - 8:23:07 PM GMT - Time Source: server



Email viewed by marcial.najera@bci.cl

2024-06-17 - 9:15:50 PM GMT



Signer marcial.najera@bci.cl entered name at signing as Marcial Nájera A.

2024-06-17 - 9:16:15 PM GMT



Document e-signed by Marcial Nájera A. (marcial.najera@bci.cl)

Signature Date: 2024-06-17 - 9:16:17 PM GMT - Time Source: server



Email viewed by cfabres@riedfabres.cl

2024-06-17 - 10:03:37 PM GMT



Signer cfabres@riedfabres.cl entered name at signing as Cristián FABRES RUIZ

2024-06-17 - 10:03:53 PM GMT



Document e-signed by Cristián FABRES RUIZ (cfabres@riedfabres.cl)

Signature Date: 2024-06-17 - 10:03:55 PM GMT - Time Source: server



Email viewed by acurkovic@reccius.cl

2024-06-19 - 12:22:31 PM GMT



Signer acurkovic@reccius.cl entered name at signing as Andro Curkovic V.

2024-06-19 - 12:24:22 PM GMT



Document e-signed by Andro Curkovic V. (acurkovic@reccius.cl)

Signature Date: 2024-06-19 - 12:24:24 PM GMT - Time Source: server



Agreement completed.

2024-06-19 - 12:24:24 PM GMT



**Adobe Acrobat Sign**