

**ACTA**

**ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES**

**FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI**

En Santiago de Chile a las 12:05 horas del día 27 de mayo de 2022, se celebró la asamblea ordinaria de aportantes del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI (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 Felipe Vergara Reyes (el “Secretario”), quien actuó como secretario de actas.

**I. ASISTENCIA.**

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

<b>APORTANTES</b>	<b>REPRESENTANTE</b>	<b>N° CUOTAS</b>
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	Eduardo Orpis Ramírez	172.009
Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.	Juan Pablo Zahr Chamy	78.186
Bci Seguros Vida S A	Orlando Guastavino Coronado	39.091
Jaime Navarro Muñoz	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Ricardo Rioseco Perry	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Sociedad de Inversiones Puelma Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	6.154
Inversiones La Nava S.A.	Juan Pablo Zahr Chamy	6.154
Agropecuaria Binder S.A.	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Agropecuaria Los Boldos	Juan Pablo Zahr Chamy	4.205
Inversiones Pavia Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Italcom Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077

Inversiones CDA SpA	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Maluk SpA	Juan Pablo Zahr Chamy	12.311
Inverco Chile SpA	Juan Pablo Zahr Chamy	6.154
Inversiones Jay Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Santa Rosa Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	7.387
Inversiones Santa Paulina Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Servicios e Inversiones Mobiliarias e Inmobiliarias Cubillos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inmobiliaria e Inversiones Llanos de Puangue Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	6.154
Inversiones Efevos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Futuro Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Dublín Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Inversiones Felanixt Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	4.308
Agrícola Cinco Hermanos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	15.318
Inversiones Cabrero Limitada	Frank Leighton Castellón	15.318
Inmobiliaria Jy SpA	Rodrigo Placencia Jara	39.091
Inmobiliaria y Comercial Recoleta Sur Limitada	Frank Leighton Castellón	24.509
Inversiones Los Guindos SpA	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Estudio Jurídico Hales De La Fuente y Compañía	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
Sociedad Minera El Haya S.A.	Fernando Polanco Peralta	4.205

Inmobiliaria Inversiones y Asesorías Cronos Limitada	Juan Pablo Zahr Chamy	3.077
<b>Total</b>		<b>486.709</b>

## **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 486.709 cuotas del Fondo que representaban un 50,61% 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 ordinaria de aportantes del Fondo en primera 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 Presidente solicitó la omisión de la lectura de las mismas, 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, también, 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.

Se acordó dejar constancia que no asistió el delegado de la CMF.

Se propuso a los señores Aportantes que la presente Asamblea sea grabada y registrada por medios tecnológicos, lo cual fue aprobado por la unanimidad de los Aportantes.

## **III. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y DEL 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 al Gerente de Activos Inmobiliarios, don Felipe Vergara Reyes.

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

## **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 don Juan Pablo Zahr Chamy, representante de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile

S.A., don Eduardo Orpis Ramírez, representante de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. y por don Orlando Guastavino Coronado, representante de Bci Seguros Vida 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:

1. Aprobar la cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y aprobar los Estados Financieros correspondientes;
2. Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia;
3. Aprobar el presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
4. Fijar las remuneraciones del Comité de Vigilancia;
5. 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;
6. Designar a los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo; y
7. Cualquier asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de una asamblea extraordinaria de aportantes.

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

### **1. Cuenta anual del Fondo, relativa a la gestión y administración del Fondo, y los estados financieros correspondientes.**

#### **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 2021.

El Presidente entregó la palabra a don Felipe Vergara, quien hizo una breve descripción del activo subyacente de las inversiones del Fondo. Acto seguido, se refirió a los aportes que se habían realizado al Fondo, como también a los repartos que éste había realizado a los aportantes mediante disminuciones de capital.

Posteriormente, el señor Felipe Vergara se refirió al estado de cada uno de los 16 proyectos inmobiliarios en los que invertía el Fondo, haciendo referencia a sus avances de venta y sus avances de construcción.

Finalmente, el señor Felipe Vergara terminó su exposición dando cuenta del desempeño del fondo, el balance y estados financieros, y los principales aspectos relativos a su administración.

**b. Informe Empresa Auditoría Externa.**

El Presidente hizo presente a los señores Aportantes que la empresa de auditoría externa del Fondo, KPMG Auditores Consultores SpA, mediante carta de fecha 30 de marzo de 2022, suscrita por la socia de la auditora, doña Claudia González O., 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 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas e Instrucciones Contables de 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 2021, fueron publicados en el sitio web de la sociedad Administradora en el siguiente hipervínculo:<https://bci-share.s3.amazonaws.com/inversiones/EEFF%20FFII/2021/FFII/31.12.2021%20EEFF%20Fondo%20de%20Inversi%C3%B3n%20BCI%20Desarrollo%20Inmobiliario%20XI.pdf>.

**d. Resultado el Ejercicio Anterior.**

En relación con los resultados del ejercicio 2021, se informó a los señores Aportantes que las cuentas del fondo y detalles de los beneficios netos percibidos por éste al 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes:

Descripción	01.01.2021 al 31.12.2021	01.01.2020 al 31.12.2020
	M\$	M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>112.106</b>	<b>(62.186)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	475.265	257.203
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(363.159)	(319.389)
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>398.006</b>	<b>(2.171.797)</b>
<b>Utilidad (pérdida) realizada no distribuida</b>	<b>398.006</b>	<b>(339.486)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(401.673)	(339.486)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	799.679	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>0</b>	<b>(1.832.311)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.630.977)	(1.832.311)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	1.630.977	-
<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>510.112</b>	<b>(2.233.983)</b>

e. **Saldos de las Cuentas de Patrimonio.**

Asimismo, se indicó que, de acuerdo con los resultados del ejercicio 2021 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedaron con los siguientes saldos finales:

<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes	-	24.167.127	21.249.094
Resultados acumulados	-	722.463	(546.748)
Resultado del ejercicio	-	3.679.159	1.269.211
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>28.568.749</b>	<b>21.971.557</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>30.330.871</b>	<b>24.149.788</b>

f. **Reparto de dividendos.**

El Señor Felipe Vergara señaló que, del estado de las cuentas del Fondo y el detalle de los beneficios netos percibidos por el mismo, se desprendía que correspondía distribuir en calidad de dividendos para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, la suma equivalente a M\$112.106, lo que correspondía a la totalidad de los beneficios netos percibidos en el ejercicio.

Se indicó que el pago de dicho dividendo fue efectuado durante el mes de mayo de 2022, en las oficinas sociales de la Administradora o a través de depósito en la cuenta corriente del titular, según el mecanismo estipulado en el reglamento interno del Fondo.

g. **Informe del Comité de Vigilancia.**

El Presidente señaló que el informe del Comité de Vigilancia se encontraba a disposición de los Aportantes, por lo que solicitó la omisión de su lectura, lo que fue aprobado por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

A continuación, 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 2021 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) Orlando Guastavino Coronado;

- 2) Catalina Piderit Albornoz, y
- 3) Martín Fontecilla Sierralta.

En consecuencia, la Asamblea acordó, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, elegir a los señores Orlando Guastavino Coronado, Catalina Piderit Albornoz y Martín Fontecilla Sierralta, para conformar el Comité de Vigilancia del Fondo hasta la celebración de la próxima asamblea ordinaria de aportantes.

### **3. 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 200 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, para el período comprendido hasta la próxima asamblea ordinaria de aportantes, los miembros del Comité de Vigilancia fueran remunerados por cada sesión a la que asistan, con la cantidad de 8 Unidades de Fomento, con un tope máximo de 4 sesiones remuneradas.

De inmediato, se acordó por la unanimidad de los Aportantes asistentes, aprobar la remuneración propuesta para los miembros del Comité de Vigilancia, en los términos señalados.

### **5. Designar, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia, a una empresa de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.**

A continuación, se señaló que correspondía que los señores Aportantes se pronunciaran sobre la empresa de auditoría externa que debería examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros del Fondo durante el período correspondiente al ejercicio del año 2022. Asimismo, se dejó constancia que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno y literal e) del artículo 73° de la Ley, el Comité de Vigilancia había propuesto la siguiente terna, para que los Aportantes elijan a la empresa de auditoría externa:

1. Surlatina Auditores Limitada, con un presupuesto de 160 Unidades de Fomento;
2. PricewaterhouseCoopers Consultores Auditores SpA, con un presupuesto de 200 Unidades de Fomento; y
3. Deloitte Auditores y Consultores Limitada, con un presupuesto de 200 Unidades de Fomento.

A continuación, se sometió a votación la propuesta y la Asamblea acordó tras un breve debate, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, designar a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada para que examine la contabilidad, el inventario, el balance y los Estados Financieros del Fondo para el ejercicio 2022.

6. **Designar a los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del fondo.**

A continuación, se indicó 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 a las siguientes entidades.

1. Mario Corbo y Asociados; y
2. Asesorías M31.

A continuación, se sometió a votación la propuesta y la Asamblea acordó, tras un breve debate, por la unanimidad de los Aportantes asistentes, designar a la firma que efectúe la propuesta presupuestaria más barata, para que valore las inversiones del Fondo, en caso de resultar necesario.

7. **Otras materias de interés común de los aportantes que no sean propias de una asamblea extraordinaria de aportantes.**

Se ofreció la palabra a los señores Aportantes para que plantearan cualquier materia que estimaran de interés para el Fondo y que no fuera materia propia de asamblea extraordinaria de aportantes, no existiendo propuestas al respecto.

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

A continuación, el señor Presidente propuso facultar a doña Ariadna Beroiz Díaz y a don Jorge Velásquez Álvarez, para que cualquiera de ellos, actuando individualmente, reduzca a escritura pública lo que sea pertinente del acta de la 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 y siendo las 12:28horas, el Presidente dio por terminada la Asamblea.



Cristián Fabres Ruiz (Jun 13, 2022 11:09 EDT)

Cristián Fabres Ruiz  
**Presidente**



Felipe Vergara R. (Jun 13, 2022 09:29 EDT)

Felipe Vergara Reyes  
**Secretario**



Juan Pablo Zahr C. (Jun 13, 2022 09:57 EDT)

Juan Pablo Zahr Chamy  
p. **Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.**



Orlando Guastavino Coronado  
p. **Bci Seguros Vida S.A.**



Eduardo Orpis Ramírez  
p. **Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.**

# Acta AOA 2022 FI Bci Desarrollo Inmobiliario XI

Final Audit Report

2022-06-13

Created:	2022-06-13
By:	German Acevedo (german.acevedoc@bci.cl)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA5fLgdTHQiiCwfbR16uvtWzjZyYxpxmr5

## "Acta AOA 2022 FI Bci Desarrollo Inmobiliario XI" History

-  Document created by German Acevedo (german.acevedoc@bci.cl)  
2022-06-13 - 1:24:59 PM GMT
-  Document emailed to Cristián Fabres Ruiz (cfabres@riedfabres.cl) for signature  
2022-06-13 - 1:27:14 PM GMT
-  Document emailed to Felipe Vergara R. (felipe.vergarar@bci.cl) for signature  
2022-06-13 - 1:27:14 PM GMT
-  Document emailed to Juan Pablo Zahr C. (juanpablo.zahr@bci.cl) for signature  
2022-06-13 - 1:27:14 PM GMT
-  Document emailed to Orlando Guastavino C. (orlandoudp@hotmail.com) for signature  
2022-06-13 - 1:27:15 PM GMT
-  Document emailed to Eduardo Orpis (eorpisr@pentavida.cl) for signature  
2022-06-13 - 1:27:15 PM GMT
-  Email viewed by Felipe Vergara R. (felipe.vergarar@bci.cl)  
2022-06-13 - 1:28:02 PM GMT
-  Email viewed by Cristián Fabres Ruiz (cfabres@riedfabres.cl)  
2022-06-13 - 1:28:51 PM GMT
-  Email viewed by Eduardo Orpis (eorpisr@pentavida.cl)  
2022-06-13 - 1:29:23 PM GMT
-  Document e-signed by Felipe Vergara R. (felipe.vergarar@bci.cl)  
Signature Date: 2022-06-13 - 1:29:58 PM GMT - Time Source: server
-  Document e-signed by Eduardo Orpis (eorpisr@pentavida.cl)  
Signature Date: 2022-06-13 - 1:30:52 PM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Juan Pablo Zahr C. (juanpablo.zahr@bci.cl)

2022-06-13 - 1:56:59 PM GMT

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

Signature Date: 2022-06-13 - 1:57:24 PM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Orlando Guastavino C. (orlandoudp@hotmail.com)

2022-06-13 - 2:05:42 PM GMT

 Document e-signed by Orlando Guastavino C. (orlandoudp@hotmail.com)

Signature Date: 2022-06-13 - 2:15:10 PM GMT - Time Source: server

 Document e-signed by Cristián Fabres Ruiz (cfabres@riedfabres.cl)

Signature Date: 2022-06-13 - 3:09:13 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.

2022-06-13 - 3:09:13 PM GMT