

## **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES**

### **TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN**

En Santiago, a 28 de marzo de 2024, a las 10:15 horas, se celebró de forma remota, en segunda citación, en las oficinas ubicadas en Magdalena 140, piso 22, Las Condes, una Asamblea Extraordinaria de Aportantes del fondo **Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión** (el “Fondo”).

Presidió la Asamblea, don Alejandro Reyes Miguel, director de Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”).

Actuó como secretaria, la señora Verónica Montero Purviance, especialmente designada por la Administradora para tales efectos.

Asistió el señor Ariel Juan Pablo Carreño Hernández, gerente de operaciones de la Administradora, y el señor Augusto Rodríguez Lira, gerente de inversiones del Fondo.

#### **1.- FORMALIDADES DE LA CONVOCATORIA**

Tomó la palabra el señor Ariel Carreño Hernández quien informó que la Asamblea fue debidamente convocada, en cumplimiento de todas las formalidades previas para su celebración, las que se leyeron para efectos de dejar constancia de las mismas en acta:

**/Uno/** La citación a la Asamblea fue acordada en sesión de directorio de la Administradora celebrada con fecha 19 de marzo de 2024.

**/Dos/** El aviso de citación fue enviado por correo electrónico a cada uno de los aportantes, a la dirección registrada en la Administradora, con una enumeración de las materias a tratar en la Asamblea.

**/Tres/** La citación a la Asamblea se publicó en la página web de la Administradora, conforme lo señala el reglamento interno del Fondo.

El señor Carreño propuso omitir la lectura del aviso de citación lo que fue aprobado por unanimidad, incluidos los votos de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C, y E.

#### **2.- APROBACIÓN DE PODERES**

El señor Carreño señaló que los poderes otorgados por los aportantes a quienes asisten en su representación a la Asamblea fueron revisados, encontrándose conformes. En virtud de ello, solicitó se tengan por aprobados si no hubiese objeción.

La Asamblea acordó, con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes y representadas, incluidos los votos de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C, y E, tener por aprobados los poderes presentados.

#### **3.- PARTICIPACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA**

El señor Carreño señaló que de conformidad con la lista de asistencia puesta a disposición de los asistentes, y en virtud de los poderes previamente revisados y aprobados, todo ello de acuerdo a la información contenida en el registro de aportantes, dejaba constancia de que concurrieron a esta

Asamblea los siguientes aportantes, titulares del **41,16%** de las cuotas que tiene el Fondo en circulación según se indica a continuación:

<b>Rol Único Tributario</b>	<b>Nombre</b>	<b>Número de cuotas</b>
99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Representada por Daniel Moroso Lillo	212.693
96.588.080-1	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. Representada por María Pía Mingo Gana	279.606
79.532.990-0	BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A. Representada por Diego Guillones Recabarren	110.495
96.519.800-8	BCI Corredores de Bolsa S.A representada por Lilia Silva Lavín	12.057
98.001.200-K	Administradora de Fondos de Pensiones Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C y E representada por Maysa Danella Delgado Tornero	203.417
76.035.323-K	Vial Hermanos y Compañía representada por Daniel Moroso Lillo	20.000
76.414.454-6	Inversiones Las Niñas SpA representada por Daniel Moroso Lillo	15.099
76.017.048	Inversiones Candelaria Limitada representada por Augusto Nosedá Ronco	8.473
76.591.610-0	Inversiones Trentino Limitada representada por Daniel Moroso Lillo	202.310
76.027.142-K	Inversiones Aliá S.A. representada por Sarymel Cecilia Colmenarez Pérez	74.136
76.131.317-7	Inversiones Nueva Palmilla Limitada representada por Augusto Nosedá Ronco	7.253
52.002.099-3	Inversiones y Asesorías Doña Javiera SpA representada por Augusto Nosedá Ronco	11.763
7.623.867-7	Rafael Ducci González representado por Augusto Nosedá Ronco	3.356
<b>TOTAL QUÓRUM</b>		1.160.658 (41,16%)

El señor Carreño agregó que habiéndose cumplido con las formalidades de la convocatoria, y encontrándose presentes o representadas el 41,16% de las cuotas válidamente emitidas, suscritas y pagadas, porcentaje superior al exigido por la ley y por el reglamento interno del Fondo para el quórum de constitución de la Asamblea y para la adopción de acuerdos en segunda citación, y considerando que sus titulares tienen inscritas sus cuotas en el registro de aportantes que lleva la Administradora a la medianoche del quinto día hábil anterior a su celebración, declaraba legalmente constituida, en segunda citación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión.

#### **4.- DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO**

El señor Carreño propuso la designación del señor Alejandro Reyes Miguel como presidente de la Asamblea, considerando su calidad de director de la Administradora, y como secretaria, a la señora Verónica Montero Purviance, especialmente designada por la Administradora para este efecto.

La Asamblea acordó, con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes y representadas, incluidos los votos de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C, y E, designar al señor Alejandro Reyes Miguel como presidente de la Asamblea y a la señora Verónica Montero Purviance como secretaria. Ambos agradecieron su designación y asumieron de inmediato sus respectivos cargos.

#### **5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS REPRESENTANTES DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO**

Se dejó constancia de que no asistieron representantes de la Comisión para el Mercado Financiero.

#### **6.- DESIGNACIÓN DE PERSONAS QUE FIRMARÁN EL ACTA**

El señor Carreño señaló la necesidad de designar a tres aportantes para la firma del acta, conjuntamente con el presidente y la secretaria.

La Asamblea acordó, con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes y representadas, incluidos los votos de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C, y E, que el acta que se levante de la presente sesión fuese firmada por los señores Maysa Danella Delgado Tornero, María Pía Mingo Gana y Daniel Moroso Lillo en representación de las cuotas que cada uno de ellos representa, conjuntamente con el presidente y secretaria.

Asimismo, se acordó que el acta fuese firmada a través del sistema DocuSign.

#### **7.- MECANISMO DE VOTACIÓN**

El señor Carreño propuso que las materias que se sometían a decisión de la Asamblea sean votadas a viva voz, sin necesidad de utilizar papeletas, dejando constancia solo de los votos disidentes. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de cada partícipe a dejar constancia de su voto mediante un correo electrónico enviado a [veronica.montero@toesca.cl](mailto:veronica.montero@toesca.cl) o mediante el chat de Microsoft Teams.

La Asamblea acordó, con el voto favorable de la unanimidad de las cuotas presentes y representadas, incluidos los votos de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C, y E, aprobar la proposición del señor Carreño.

## 8.- TABLA DE LA ASAMBLEA

El señor Carreño informó que de conformidad con lo señalado en el aviso de citación, se someterá a consideración de la Asamblea una modificación al reglamento interno en las materias que se señalan a continuación:

- 1) Modificar el número Dos. del Título IX a efecto de prorrogar el plazo de duración del Fondo por un período adicional de dos años contado desde el 30 de abril de 2024, esto es, hasta el 30 de abril de 2026.
- 2) Modificar el número Dos. del Título IX a efecto de eliminar la limitación de plazo máximo para realizar inversiones en instrumentos incluidos en el párrafo 2.3 del número DOS de la sección II del Reglamento Interno.
- 3) Eliminar la Serie WM, que actualmente no tiene cuotas en circulación.
- 4) Crear una nueva "Serie R" de cuotas, definir sus características, reglas de canje y de prorrata.
- 5) Reducir la remuneración fija a que tiene derecho la Administradora en los términos y condiciones que se propondrán en la Asamblea.
- 6) Condicionar los acuerdos que se proponen en los números anteriores a la **condición suspensiva** consistente en que ningún aportante se acoja al derecho a retiro establecido en el numeral 2.2 del número Dos del Título X del reglamento interno, condición que en todo caso podrá ser renunciada por la Administradora.
- 7) Para el caso de que la Asamblea apruebe la prórroga del plazo de duración del Fondo hasta el 30 de abril de 2026 y no se cumpla la condición suspensiva referida en el número (6) anterior, pero la Administradora renuncie a ella, acordar una disminución de capital del Fondo, para el ejercicio del derecho a retiro, por una cantidad equivalente al total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que, en definitiva, ejerzan su derecho a retiro; lo anterior en cumplimiento con las estipulaciones contenidas en el literal /i/ del numeral 2.2 del número Dos del Título X del reglamento interno.
- 8) Las demás modificaciones al reglamento interno que sean necesarias para reflejar los acuerdos que se adopten en virtud de los numerales anteriores, a fin de mantener la coherencia del reglamento interno, y otras modificaciones que se requiera en virtud de actualizaciones normativas.
- 9) Adoptar los acuerdos complementarios que resulten necesarios a fin de implementar las modificaciones al reglamento interno que acuerde la Asamblea.

Tomó la palabra el gerente de inversiones, señor Augusto Rodríguez Lira, quién señaló que esta es la tercera y última vez que se somete a consideración de la Asamblea de Aportantes una prórroga del plazo de duración del Fondo, lo anterior en consideración a que el plazo del Fondo vence el 30 de abril de 2024 y no hay tiempo para volver discutir el asunto.

El señor Rodríguez agregó que el Fondo partió el año 2017 y que los primeros tres años correspondieron al período de inversión del Fondo y que los cuatro años siguientes fueron años difíciles para el Fondo por el efecto que tuvo en todo el mercado inmobiliario el estallido social de octubre de 2019, y la pandemia que sobrevino en marzo 2020 la cual afectó muy particularmente al mercado de oficinas.

El señor Rodríguez hizo presente que las tasas de interés están aún en un nivel alto pero se espera que disminuyan paulatinamente dada la normalización de la inflación y de la economía del país.

El señor Rodríguez señaló que el Fondo es aportante de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (Fondo Apoquindo) el cual tiene dos edificios de oficinas en su portafolio y un financiamiento consistente en un contrato de leasing que tiene una condición (covenant) que limita el porcentaje de la deuda del Fondo Apoquindo a un monto no superior al 75% del valor de sus activos medidos por tasación. Agregó que el valor de las tasaciones ha caído significativamente lo que implica que el covenant muy posiblemente se va a incumplir, lo que tendrá como consecuencia una aceleración del financiamiento, salvo que el incumplimiento se solucione en un plazo de 6 meses. Para lo anterior, es necesario que ocurra una de las siguientes situaciones: (i) que se aumente el valor de los activos, lo que no parece probable que vaya a ocurrir en un plazo de 6 meses; o, (ii) que se disminuya la deuda lo cual puede lograrse mediante un aumento de capital.

El señor Rodríguez indicó que es altamente conveniente que el Fondo concurra al aumento de capital del Fondo Apoquindo, considerando particularmente las buenas condiciones de su endeudamiento a través de un contrato de leasing a una tasa muy conveniente.

El señor Rodríguez destacó que si el Fondo entra en liquidación, no puede recibir nuevos aportes por lo que no podría concurrir a un aumento de capital en el Fondo Apoquindo lo cual significaría una potencial pérdida de valor considerable para el Fondo que vería diluida su participación en el Fondo Apoquindo. Agregó que un proceso de liquidación obligaría a vender los activos en condiciones desfavorables todo lo cual perjudica al Fondo y a sus aportantes.

El señor Rodríguez señaló que en función de lo señalado, la Administradora ha resuelto someter a consideración de la Asamblea una tercera propuesta que intenta compatibilizar los distintos intereses que existen entre los diferentes aportantes del Fondo.

El señor Rodríguez explicó que la propuesta de la Administradora considera los siguiente puntos: (i) prorrogar el plazo de duración del Fondo por un plazo de dos años, esto es, hasta el 30 de abril de 2026; (ii) eliminar el período de inversión del Fondo para la inversión aguas abajo lo cual permitirá concurrir a un eventual aumento de capital en el Fondo Apoquindo; (iii) Crear una nueva Serie R, rescatable, con una opción de canje con las restantes series del Fondo por un período de 33 días, esto es, hasta el 30 de abril de 2024, a valor NAV de la Serie A, limitado este canje a un máximo del 10% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo y con pago de rescate en un plazo cuyo vencimiento es el 30 de abril de 2025; (iv) Rescate de la Serie R a valor NAV de la fecha de pago del rescate menos un 25%; (v) Comisión de administración de la Serie R: 0,90% + IVA anual y 5% + IVA a contar del 1ero de mayo de 2025, derivando el 4,01% adicional en beneficio del resto de las series no rescatables, a prorrata.

El señor Rodríguez agregó que, adicionalmente, la propuesta incluye la eliminación de la serie WM por no tener cuotas en circulación y la reducción de la comisión de administración de las restantes series en un 10%, todo lo cual se resume en el cuadro siguiente:

- » Se extiende la duración del Fondo hasta el **30 de abril de 2026** (2 años)
- » **Se elimina el período de inversión**, para poder concurrir en un eventual aumento de capital en TR Apoquindo FI (exento de cobro de fees de administración)
- » Se crea nueva **Serie R**:
  - Opción de canje dura 30 días, es decir a hasta el 30 de abril 2024, a valor NAV serie A (diferencia se pagará), **limitado a un máximo de 10% del Fondo**
  - Pago de rescate **en hasta 365 días** (30 de abril de 2025), para lo cual se debe dar **aviso hasta el 31 de mayo 2024, irrenunciable**.
  - Recate a NAV de la fecha de pago del rescate **- 25%**
  - Fee de la serie: **0,90% + IVA anual y 5% + IVA a contar del 1 de mayo de 2025**. El 4,1% adicional es a beneficio del resto de las series no rescatables, a prorrata.
- » **Se elimina la Serie WM**
- » **Se reduce el fee** de las series actuales:
  - a. Serie A: 1,35% (desde 1,50%)
  - b. Serie C: 0,90% (desde 1,0%)
  - c. Serie I: 0,72% (desde 0,80%)
- » Condición suspensiva: derecho a retiro de **0%**, renunciable por la administradora

En términos de cronología, el señor Rodríguez indicó que la propuesta se resume como sigue:



El señor Rodríguez señaló que la propuesta, en los términos expuestos, está sujeta a la **condición suspensiva** consistente en que ningún aportante se acoja a derecho a retiro, condición que en todo caso puede ser renunciada por la Administradora.

El señor Rodríguez señaló que la renunciabilidad de la condición por parte de la Administradora es un resguardo para el caso de que un número muy marginal de aportantes se acoja a derecho a retiro, situación que no amerita avanzar hacia la liquidación del Fondo en condiciones desfavorables para los aportantes por las razones latamente explicadas.

Ante algunas consultas formuladas por los aportantes, el señor Rodríguez abordó las alternativas disponibles para pagar las cuotas de los aportantes que se acojan a derecho a retiro haciendo énfasis en que la renuncia de la condición por parte de la Administradora sólo podía ocurrir si el número de cuotas que se acojan a derecho a retiro es muy bajo y en todo caso muy cercano a cero.

Terminada la presentación, el señor Rodríguez señaló que la votación de las materias propuestas debía hacerse en una única votación.

Tomó nuevamente la palabra el señor Carreño y sometió a consideración de la Asamblea una modificación al reglamento interno en aquellas materias incluidas en los números (1), (2), (3), (4), (5) y (6) de la citación, esto es:

- Prorrogar el plazo de duración del Fondo por un período de dos años, hasta el 30 de abril de 2026;
- Eliminar la limitación del plazo máximo para realizar inversiones en los instrumentos incluidos en el párrafo 2.3 del número Dos de la sección II del reglamento interno, en lo que dice relación con inversiones del Fondo en cuotas de fondos filiales (aguas abajo);
- Eliminar la Serie WM;
- Crear una nueva “Serie R” de cuotas, con las condiciones y características expuestas;
- Reducir la remuneración fija a que tiene derecho la Administradora en los términos expuestos;
- Condicionar los acuerdos anteriores a la condición suspensiva consistente en que ningún aportante se acoja a derecho a retiro, condición que en todo caso podrá ser renunciada por la Administradora.

El señor Carreño proyectó las modificaciones que debían introducirse al reglamento interno en caso de que se votaran favorablemente las materias anteriormente señaladas.

Sometidas las materias a votación, la Asamblea en una única votación y con el voto favorable del 56,55% de las cuotas presentes y representadas, incluido el voto favorable de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C y E, acordó aprobar las materias mencionadas todas las cuales se incluyeron en los números (1), (2), (3), (4), (5) y (6) de la citación.

Se dejó expresa constancia de que BCI Corredores de Bolsa S.A., en representación de 12.057 cuotas, rechazó todas y cada una de las materias sometidas a consideración de la Asamblea. Asimismo, se dejó constancia de que Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., en representación de 279.606 cuotas, también rechazó todas y cada una de las materias sometidas a consideración de la Asamblea.

Finalmente, se dejó constancia de que Metlife Chile Seguros de Vida S.A., en representación de 212.693 cuotas, rechazó todas y cada una de las materias sometidas a consideración de la Asamblea por cuanto no contó con el tiempo suficiente para analizar las propuestas.

## **2.- Disminución de capital del Fondo.**

A fin de dar cumplimiento a las disposiciones del literal /i/ del numeral 2.2. del número Dos del Título X del reglamento interno, el señor Carreño solicitó a la Asamblea acordar una disminución de capital del Fondo por una cantidad equivalente al total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que ejerzan efectivamente su derecho a retiro. Lo anterior en caso de que no se cumpla la condición suspensiva antes referida y la misma sea renunciada por la Administradora.

Sometida la materia a votación, la Asamblea con el voto favorable del 80,64% de las cuotas presentes y representadas, incluido el voto favorable de AFP Planvital S.A. por los Fondos de Pensiones A, B, C y E, acordó una disminución del capital del Fondo por una cantidad equivalente

al total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo que, en definitiva, ejerzan su derecho a retiro. Lo anterior en la medida de que no se cumpla la condición suspensiva a que se sujetó la prórroga del plazo de duración del Fondo y la misma sea renunciada por la Administradora.

Se dejó expresa constancia de que BCI Corredores de Bolsa S.A., en representación de 12.057 cuotas, votó en contra de la propuesta de disminución de capital del Fondo. Asimismo, se dejó constancia de que Metlife Chile Seguros de Vida S.A., en representación de 212.693 cuotas, votó en contra de la propuesta de disminución de capital del Fondo por cuanto no contó con el tiempo suficiente para su análisis.

A continuación y previo al cierre, se ofreció la palabra a los señores asistentes quienes no formularon comentarios adicionales.

No habiendo consultas ni otros asuntos que tratar, el señor Carreño dio por terminada la Asamblea, siendo las 10:45 horas.

DocuSigned by:  
*Alejandro Reyes*  
A3F9B73C4D27477

---

Alejandro Reyes Miguel

DocuSigned by:  
*Maysa Delgado*  
0184DCB9A8014DB

---

Maysa Danella Delgado Tornero  
Pp: AFP Plan Vital S.A. por los fondos de pensiones A, B, C y E.

DocuSigned by:  
*María Pía Mingo Gana*  
2006B0AF58504EA...

---

María Pía Mingo Gana  
Pp: Principal Compañía de Seguros De Vida Chile S.A.

DocuSigned by:  
*Daniel Moroso*  
358B9DCF991F4DA...

---

Daniel Moroso Lillo  
Pp: Metlife Chile Seguros de Vida S.A.  
Pp: Vial Hermanos y Cía  
Pp: Inversiones Las Niñas SpA  
Pp: Inversiones Trentino Ltda.

DocuSigned by:  
*Veronica Montero*  
526E9681B99544D...

---

Verónica Montero Purviance

### Certificado

Alejandro Reyes Miguel y Verónica Montero Purviance, actuando en calidad de presidente y secretaria, respectivamente, en la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión, celebrada con fecha 28 de marzo de 2024, certifican que todos los asistentes participaron de forma remota, a través del sistema Microsoft Teams, encontrándose simultánea y permanentemente conectados entre ellos y que todas las votaciones fueron emitidas de viva voz según lo acordado en la propia Asamblea.

DocuSigned by:  
*Alejandro Reyes*  
A3F9B73C4D27477...

---

Alejandro Reyes Miguel  
Presidente

DocuSigned by:  
*Veronica Montero*  
526E9681B99544D...

---

Verónica Montero Purviance  
Secretaria