

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES
FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER RENTAS RESIDENCIALES

En Santiago de Chile a las 10:30 horas del día 5 de diciembre del 2024, en las oficinas ubicadas en Bandera 140, piso 3, comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana, se celebró la asamblea extraordinaria de aportantes de **FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER RENTAS RESIDENCIALES** (en adelante, la “*Asamblea*” y el “*Fondo*”, respectivamente), bajo la presidencia de doña Patricia Pérez, directora de Santander Asset Management S.A. Administradora General de Fondos (en adelante, la “*Presidente*” y la “*Administradora*”, respectivamente) y con la asistencia de la abogada y secretaria de la Administradora, doña Carol Méndez Pizarro, quien actuó como secretaria (en adelante la “*Secretaria*”).

I. ASISTENCIA.

Asistieron a la Asamblea mediante sistema de videoconferencia “E-Voting”, debidamente representados, los aportantes que se individualizan a continuación:

Asistencia						
Nº	Identificación	Nombre	Identificación Apoderado	Serie A	Serie 1	
1	96.812.960-0	Penta Vida Cía. De Seg. De Vida S.A.	10803353-3	Ana María Shepeler Valenzuela	0	18.231.136
2	77.085.680-9	Inversiones y Asesorías Hyc	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.527.521	0
3	76.627.403-k	Inversiones e Inmobiliaria HK Dos Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.310.543	0
4	76.043.072-2	Asesorías e Inversiones Cascabel Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.231.810	0
5	77.822.386-4	Inversiones Go Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.231.266	0
6	76.337.212-k	Ases. E Inv. Tervuren Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.213.597	0
7	76.157.377-2	Inversiones Cerro Negro Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.213.597	0
8	76.221.672-8	Inversiones y Asesorías El Chorrillo SA.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	1.088.437	0

9	76.627.665-2	Inversiones Marsu Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	495.415	0
10	76.173.514-4	Inversiones y Asesorías Reki Ltda.	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	467.690	0
11	76.444.818-9	Asesorías e Inversiones Warwick Avenue SpA	10013977-4	Rodrigo Muñoz Perdiguero	288.537	0
12	5.866.708-0	Jacob Salem Harcha Abu-Sabal	5866708-0	Jacob Salem Harcha Abu-Sabal	136.632	0
13	19.526.358-2	Belén Soraya Harcha Cossio	19526358-2	Belén Soraya Harcha Cossio	27.499	0
Total					10.232.544	18.231.136

Resumen de la asistencia Serie A

- (a) Aportantes presentes: 12
- (b) Cuotas representadas: 10.232.544
- (c) Cuotas totales: 45.804.365
- (d) (%) Quórum: 22,34%

Resumen de la asistencia

- (a) Aportantes presentes: 1
- (b) Cuotas representadas: 18.231.136
- (c) Cuotas totales: 18.231.136
- (d) (%) Quórum: 100 %

Resumen del patrimonio

- (a) Total Patrimonio del fondo: \$90.663.188.552,5309
- (b) Patrimonio presente: \$34.412.980.671,2832
- (c) (%) Quórum : 37,96%

II. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA Y CONVOCATORIA.

Encontrándose presente y representado el 37,96% de las cuotas válidamente emitidas, y considerando que todos sus titulares tienen inscritas sus cuotas en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a esta fecha, se da por constituida la presente Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Fondo de Inversión Santander Rentas Residenciales, en segunda citación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales y la convocatoria efectuada por el directorio de Santander Asset

Management S.A. Administradora General de Fondos ("*Administradora*") en sesión de directorio celebrada con fecha 21 de noviembre de 2024.

Se menciona que con fecha 21 de noviembre de 2024 se envió a cada aportante la citación a la presente asamblea. En razón de lo anterior se solicita la omisión de la lectura de los documentos indicados. Se da por aprobado por aclamación.

III. PODERES, MEDIOS REMOTOS Y DELEGADO DE LA CMF.

Señaló la presidente que los poderes otorgados a los presentes fueron revisados, encontrándose estos poderes y la hoja de asistencia a disposición de los señores aportantes, los que se dan por aprobados.

Asimismo, se deja constancia que la asamblea se celebró mediante la utilización de medios remotos autorizados (videoconferencia) por la Comisión para el Mercado Financiero de acuerdo con la Norma de Carácter General 435, al Oficio Circular N°1.141 y demás normativa complementaria, así como a lo indicado en la citación a la presente asamblea de aportantes, de fecha 21 de noviembre de 2024.

Luego, con el objeto de dejar constancia en el acta, se solicitó indicar si se encontraba presente el delegado de la Comisión para el Mercado Financiero. Se pudo constatar que no se encontraba presente, de lo cual se deja constancia.

IV. DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA ASAMBLEA.

Se propuso designar como Presidente de la Asamblea a la directora de la Administradora, doña Patricia Pérez Pallacán y como Secretaria de la misma, a la abogada y secretaria de la Administradora, doña Carol Méndez Pizarro. La Asamblea aprobó la proposición por la unanimidad de las cuotas asistentes con derecho a voto.

V. DESIGNACION DE APORTANTES PARA LA FIRMA DEL ACTA.

La Presidente indicó que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 16° del Reglamento de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales (en adelante, el "*Reglamento de la Ley*"), y en atención al número de asistentes de la Asamblea, el acta sería firmada por el Presidente, la Secretaria de la Asamblea, y por los representantes de los aportantes presentes, don Rodrigo Muñoz Perdiguero, en representación de Inversiones Marsu Limitada, Inversiones GO Limitada

e Inversiones e Inmobiliaria HK Dos Limitada y doña Ana María Schepeler Valenzuela, en representación de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.

VI. VOTACIÓN.

De conformidad con el artículo 19 del Reglamento de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, se propone a los señores aportantes que cada materia sometida a votación se vote procediendo por aclamación, y aquellos aportantes que lo desearan, pudieran solicitar que su voto quedare debidamente registrado en el acta, igual que el voto de los aportantes que se abstuvieron de votar o de los que votaren en contra de alguna de las propuestas que se efectúen.

Asimismo, se propone a los señores aportantes que para el caso que sea necesario llevar alguna materia a votación de otra manera de acuerdo con la normativa aplicable, ésta se realice:

a) A través del portal web especialmente habilitado al efecto. En este caso, automáticamente aparecerá la votación en curso y el aportante o su representante podrá votar por su número total de cuotas. La votación quedará abierta por un lapso determinado, señalado mediante un temporizador en la misma página web de votación. Al costado derecho se indicará si la votación está cerrada, abierta o finalizada. El presidente de la asamblea podrá disponer que se otorgue un mayor plazo para emitir los votos; o

b) A viva voz, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, dejándose constancia del resultado de la votación en el acta de la asamblea. La Asamblea aprobó la proposición por la unanimidad de las cuotas asistentes con derecho a voto, votando a viva voz, por aclamación. Toma la palabra la secretaria de la Administradora doña Carol Méndez Pizarro, quien señala que, según se indicó, la sociedad Administradora citó a esta asamblea extraordinaria con fecha 21 de noviembre del presente año a fin de pronunciarse sobre las materias que se someten al conocimiento y aprobación de los señores aportantes a continuación.

Agrega que, según fue informado mediante hechos esenciales de fecha 22 de octubre y 21 de noviembre de 2024, el contexto de las proposiciones que se someten a la aprobación de esta asamblea se relacionan con la adquisición por parte del Fondo de

acciones de ocho sociedades por acciones (las “Sociedades”) poseedoras cada una de un edificio de carácter residencial y de otros activos inmobiliarios de la misma naturaleza, cuya valorización patrimonial total es en torno a las 1.300.000 Unidades de Fomento (la “Transacción”).

La adquisición de los ocho edificios se materializó el pasado 20 de noviembre mediante la adquisición por el Fondo del 100% de las acciones de las Sociedades y de los pagarés que documentan los créditos otorgados por los accionistas para financiar la compra de los respectivos inmuebles y la operación de los edificios. Agrega que originalmente, además de la deuda relacionada antes referida, los vendedores financiaron también la adquisición de los respectivos inmuebles de Rentas Zañartu SpA, Rentas Elena SpA, Rentas Sazié SpA y Rentas Rivne SpA, mediante créditos otorgados por Consorcio Compañía de Seguros de Vida S.A., en el primer caso, y por Banco Security, en el caso de las restantes sociedades. Como es usual en este tipo de operaciones de financiamiento, los créditos bancarios antes referidos se encuentran garantizados con hipotecas y prohibiciones constituidas por las deudoras sobre los inmuebles de su propiedad y, en el caso de los créditos otorgados por Banco Security, se encuentran garantizados también por prendas comerciales y prohibiciones sobre acciones y sobre los créditos respectivos.

Se hace presente que, en el marco de la Transacción, las acciones de Rentas Elena SpA, Rentas Sazié SpA y Rentas Rivne, junto con los créditos relacionados adeudados por dichas sociedades, fueron adquiridos por el Fondo previa autorización de Banco Security, sujeto a la ratificación posterior de la existencia de dichas garantías y prohibiciones por parte del Fondo.

Finalmente, en el caso de Rentas Pórtico SpA y Rentas MAT SpA, la adquisición de los inmuebles fue financiada mediante mutuos hipotecarios endosables otorgados por Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. (“Penta Vida”) que serán refinanciados por nuevos mutuos hipotecarios respecto de los cuales el Fondo deberá constituirse en fiador y codeudor solidario, todo según se indicará con más detalle a continuación. Indica que habiendo dado a esta asamblea el contexto anterior, se propone lo siguiente:

PRIMER PUNTO EN TABLA

La constitución del Fondo en fiador y codeudor solidario respecto de los financiamientos a ser otorgados por Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.

directamente a Rentas Pórtico SpA y Rentas MAT SpA, sociedades 100% de propiedad del Fondo y la ratificación de las garantías constituidas a favor del Banco Security.

Como parte de la Transacción, la Administradora negoció con Penta Vida el refinanciamiento de los mutuos hipotecarios endosables vigentes otorgados por Penta Vida a cada una de las sociedades Rentas Pórtico SpA y Rentas MAT SpA para la compra de los respectivos edificios.

Actualmente, dichos mutuos hipotecarios se encuentran garantizados personalmente por Ameris Multifamily Fondo de Inversión y, es condición para la suscripción de los nuevos mutuos hipotecarios endosables que el Fondo se constituya, en reemplazo del anterior accionista, en fiador y codeudor solidario de las obligaciones que emanan para cada una de Rentas Pórtico SpA y Rentas MAT SpA, sociedades 100% de propiedad del Fondo, a favor de Penta Vida, Penta AMH Servicios Financieros S.A., sus sucesores, cesionarios o endosatarios del mutuo, en términos sustancialmente similares a los contemplados en los mutuos hipotecarios vigentes. Lo anterior supone la renuncia por parte del Fondo de (i) los beneficios de excusión, de retractación y de división, contemplados en los artículos 2.357, 2.339 y 2.367 del Código Civil respectivamente, (ii) cualquier derecho, excepción, alegación o defensa que diga relación con prórrogas, modificaciones y renovaciones de las obligaciones afianzadas, renunciando a lo dispuesto por el artículo 1.649 del Código Civil, (iii) los derechos establecidos en los artículos 2.355 y 2.369 del Código Civil; y (iii) a interponer en su beneficio cualquier excepción, alegación, defensa, sea real o personal, salvo en este último caso a la excepción de pago, a cualquier reconvencción acción o derecho que pudiese ejercer la respectiva sociedad deudora en contra del acreedor en relación con las obligaciones afianzadas.

Obviamente y como parte del correcto perfeccionamiento de esta operación, propone aprobar la ratificación por parte del Fondo de las garantías y entrega en prenda de pagarés, a favor del Banco Security antes señaladas. Por ende, procede someter esta materia a aprobación de los Aportantes.

SEGUNDO PUNTO EN TABLA

La modificación del Reglamento Interno del Fondo a fin de crear un comité de inversiones según se propone a continuación.

Indica que propone modificar el reglamento interno del Fondo SAM a fin de crear un comité de inversiones, compuesto por cuatro miembros designados por la Administradora, estableciendo el derecho de los aportantes inversionistas institucionales que, individualmente, detentan al menos, el 20% o más de las cuotas con derecho a voto del Fondo, a nombrar un miembro adicional del comité. En este evento el comité será integrado por 5 miembros. Por tanto, conforme al artículo 74 de la Ley, procede someter esta materia a aprobación de la Asamblea extraordinaria de Aportantes.

Con respecto a la segunda proposición, se propone agregar una nueva sección IX.3 en el Reglamento Interno al cual se le da lectura:

“IX.3. Comité de Inversiones

IX.3.1. La adquisición y enajenación de los activos del Fondo serán decididas exclusivamente por la Administradora. No obstante lo anterior, existirá un organismo denominado Comité de Inversiones, cuya competencia será conocer y aprobar toda adquisición o enajenación de activos de propiedad del Fondo de acuerdo con la presente sección IX.3. Lo anterior no será necesario cuando se trate de inversiones o enajenaciones relacionadas con el manejo de la caja del Fondo, caso en el cual no se requerirá consulta ni aprobación previa alguna.

IX.3.2. El Comité de Inversiones estará integrado por un número mínimo de 4 miembros nombrados por la Administradora. Sin perjuicio de lo anterior, cada aportante inversionista institucional que, individualmente, detente al menos, el 20% o más de las cuotas con derecho a voto del Fondo, tendrá derecho a nombrar un miembro adicional del referido comité.

IX.3.3. Los miembros del Comité de Inversiones podrán ser también miembros del Comité de Vigilancia. Adicionalmente, uno o más representantes de la Administradora tendrán derecho a asistir y participar (sin derecho a voto) en las reuniones del Comité de Inversiones, salvo acuerdo unánime en contrario de sus miembros.

IX.3.4. Las sesiones del Comité de Inversiones se constituirán por mayoría absoluta de sus miembros y los acuerdos se adoptarán por la unanimidad de los miembros asistentes.

IX.3.5. Los miembros del Comité de Inversiones durarán un año en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y no serán remunerados.

IX.3.6. El Comité de Inversiones se reunirá en sesiones en el lugar, día y hora que el mismo determine, no existiendo obligación alguna de tener un mínimo de sesiones. El Comité de Inversiones estará facultado para sesionar a distancia mediante los medios remotos afines que aseguren que sus miembros estén en todo momento simultánea y permanentemente comunicados en la medida que ello sea aprobado previamente por todos los miembros del Comité de Inversiones.

IX.3.7. Si se produjere la vacancia de un miembro del Comité de Inversiones, la Administradora podrá nombrar un reemplazante, salvo que se trate del miembro adicional designado por el o los aportantes institucionales que detenten individualmente el 20% o más de las cuotas del Fondo, en cuyo caso, el aportante que hubiera designado al miembro vacante tendrá derecho a nombrar a su reemplazante.

IX.3.8. Las deliberaciones y acuerdos del Comité de Inversiones se escriturarán en un libro de actas por cualesquiera medios, siempre que éstos ofrezcan seguridad que no podrán hacer intercalaciones, supresiones o cualquier otra adulteración que pueda afectar la fidelidad del acta, que será firmada por los que hubieren concurrido a la sesión. Los acuerdos del Comité de Inversiones podrán llevarse a efecto por la Administradora tan pronto se tome el acuerdo respectivo y sin necesidad de esperar la firma del acta de la sesión respectiva.

IX.3.9. Los miembros del Comité de Inversiones estarán obligados a guardar reserva respecto de los negocios del Fondo y de la información a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada oficialmente por la Administradora.

IX.3.10. Toda compra o venta de activos, que no se relacione al manejo de la caja del Fondo, deberá ser comunicada a los aportantes, mediante hecho esencial.

IX.3.11. Se hace presente que, en la medida que los miembros del Comité de Inversiones del Fondo no desempeñen funciones que la Ley y la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero establecen como propias de la Administradora y, en cambio, exclusivamente constituyan una medida de control adoptada en este Reglamento Interno en favor de los Aportantes del Fondo respecto de las decisiones de adquisición y venta de los activos del Fondo, no será necesario que los miembros

del referido comité se sometan al proceso de acreditación de conocimientos establecido en la normativa vigente.”

Toma la palabra la Presidente Patricia Pérez quien ofrece la palabra a los señores aportantes, para que hagan a la mesa las eventuales consultas que estimen necesarias.

Rodrigo Muñoz, en representación de los aportantes señalados en la sección I de esta acta, solicita precisar el quórum de aprobación de las materias.

La secretaria indica que ello se encuentra regulado en la sección IX.3.4 del texto propuesto para el reglamento interno del Fondo, a saber, que las sesiones del Comité de Inversiones se constituirán por mayoría absoluta de sus miembros y los acuerdos se adoptarán por la unanimidad de los miembros asistentes.

Luego de las explicaciones anteriores, se sometió a la aprobación de la Asamblea las propuestas presentadas por la Administradora, para lo cual se solicitó que los señores Aportantes que quieran dejar constancia de su voto se individualicen, con su nombre completo a fin de dejar constancia en el acta.

Se aprueba la propuesta por aclamación, con un 100% de los votos asistentes.

Luego, la Presidente solicita a los señores Aportantes, a fin de implementar los acuerdos adoptados en la Asamblea, facultar a la Administradora para lo siguiente:

- 1) Depositar un nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero; y
- 2) Efectuar todas las modificaciones que sean necesarias al texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, a fin de cumplir con lo ordenado o propuesto por la Comisión para el Mercado Financiero, pudiendo para tales efectos suscribir todo tipo de documentos, tanto públicos como privados.

No habiendo objeciones se aprueba la propuesta a viva voz y se señala que sin otros temas a tratar, distintos a los del aviso de citación a esta Asamblea, para terminar, se invita a los señores Aportantes a formular a esta mesa cualquier consulta adicional que se refiera a temas relacionados con la presente Asamblea.

No habiendo más preguntas u observaciones, procedo a agradecer su participación en la presente Asamblea; y no existiendo otro asunto que tratar, siendo las 11:00 horas, la doy por concluida. Se levanta la presente Asamblea, muchas gracias.

Certificado de firmas electrónicas:
EE370832C-D678-4C3C-A085-7BB8C735D4B3



Firmado por

Firma electrónica

Ana Maria Schepeler Valenzuela
CHL 108033533
aSchepeler@pentavida.cl

GMT-03:00 Martes, 07 Enero, 2025 10:46:25
Identificador único de firma:
64FE6306-4EAF-41F3-93FB-49761D3E7CAE

Patricia Perez Pallacan
CHL 139881265
patricia.perez.pallacan@santander.cl

GMT-03:00 Lunes, 06 Enero, 2025 10:22:17
Identificador único de firma:
A93580BD-F4D2-4747-87A5-0C917C71F837

Rodrigo Muñoz
CHL 100139774
rmunoz@alcainoabogados.cl

GMT-03:00 Viernes, 03 Enero, 2025 17:01:58
Identificador único de firma:
C68DA4A2-AFEC-4F15-8A5D-9864A5B9BB5E

Carol Luz Mendez Pizarro
CHL 128520961
carol.mendez@santanderam.cl

GMT-03:00 Viernes, 03 Enero, 2025 14:02:55
Identificador único de firma:
9AC24124-6E1A-4FD0-A2F0-2928AF8F602D