

## ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES

### FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV

En Santiago de Chile, a las 10:30 horas del día 12 de mayo de 2021, en Avenida Apoquindo 3150, piso 7, comuna de Las Condes, se celebró la Asamblea Ordinaria de Aportantes de **FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV** (el “*Fondo*”), presidida por Juan Pablo Lira Tocornal, Gerente General de Administradora General de Fondos Security S.A. (la “*Sociedad Administradora*”), y con la asistencia de don Jorge Meyer de Pablo, Gerente de Inversiones de la misma, quien actuó como Secretario.

#### ASISTENCIA

Asistieron los Aportantes que se indican a continuación:

<b>APORTANTES</b>	<b>REPRESENTANTE</b>	<b>Nº CUOTAS</b>
Bice Vida Compañía de Seguros S A	Luis Blanco Cornejo	449.226
Inversiones Alabama Limitada	Luis Blanco Cornejo	336.969
Tolhuaca Internacional SpA	Francisco Valdés Morales	101.142
Patricia Matte Larraín	Francisco Valdés Morales	78.610
Koroneiki Internacional SpA	Francisco Valdés Morales	78.610
Fondo Mutuo Security Protección Estratégico	José Recabarren Vicuña	73.003
Seguros Vida Security Previsión S A	Luis Blanco Cornejo	56.179
Fondo Mutuo Security Retorno Estratégico	José Recabarren Vicuña	37.053
Fondo Mutuo Security Equilibrio Estratégico	José Recabarren Vicuña	33.708
Fondo Mutuo Security Crecimiento Estratégico	José Recabarren Vicuña	13.480
<b>TOTAL</b>		<b>1.257.980</b>

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

El Presidente señaló que encontrándose presentes y representadas 1.257.980 cuotas del Fondo que representaban un 68,29% 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 la fecha de celebración de la Asamblea, se daba por constituida la Asamblea Ordinaria de Aportantes de **Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV**, 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 Administradora General de Fondos Security S.A.

Se dejó constancia que considerando las restricciones impuestas por las autoridades nacionales respecto del desplazamiento y reuniones de personas, fundadas en la pandemia “Covid-19” y teniendo presente lo establecido en el Oficio Circular N° 1.141 y en la Norma de Carácter General N° 435 ambas de la Comisión para el Mercado Financiero (la “Comisión”), la Administradora puso a disposición de los señores aportantes medios tecnológicos y procedimiento para efectos de participar y votar en forma remota en la presente Asamblea.

Consecuentemente, el quórum de asistencia referido correspondió en su totalidad a aportantes que se encontraban conectados por medio del sistema de video-conferencia en línea denominado “Webex”, de conformidad al instructivo que se puso a disposición de los señores Aportantes en la página web de la Administradora.

Asimismo, considerando que en esta Asamblea se han adoptado mecanismos de votación a distancia y dado lo dispuesto en el artículo 179 inciso 4 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, las cuotas de entidades que mantengan valores por cuenta de terceros a nombre propio respecto a las cuales dichas entidades no estén facultadas para ejercer el derecho a voto, no se han computado para el cálculo del quórum de asistencia.

Se dejó constancia que las las citaciones a los señores Aportantes se enviaron oportunamente, y el aviso fue publicado en el sitio web de la Administradora [www.inversionessecurity.cl](http://www.inversionessecurity.cl) el día 28 de abril de 2021, lo que se aprobó por unanimidad de las cuotas asistentes.

Se señaló 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 fueron aprobados sin objeción por la unanimidad de los Aportantes asistentes.

Se acordó dejar constancia en el acta que no asistió el delegado de la Comisión.

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

Se propuso designar como Presidente de la Asamblea al Gerente General de la Administradora, don Juan Pablo Lira Tocornal y como Secretario de la Asamblea, al Gerente de Inversiones de la Administradora, don Jorge Meyer de Pablo. La Asamblea aprobó esta proposición por unanimidad de las cuotas asistentes.

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

El señor Secretario señaló que, de conformidad a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de la Ley, Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, correspondía

designar previamente a cuatro Aportantes para que, tres cualesquiera de ellos, en conjunto con el Presidente y el Secretario de la Asamblea, firmen el acta de la misma, que contendrá los acuerdos que se adopten en ella y que se levantará con este motivo, la que se entenderá por definitivamente aprobada una vez inserta en el libro de actas y firmada por ellos.

Se hizo presente que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Numero 19.799 sobre Documentos y Firma Electrónica, el acta de la presente Asamblea podrá ser firmada tanto físicamente como por medios electrónicos, según lo determine la Administradora en atención a las circunstancias.

La Asamblea acordó, por unanimidad de las cuotas asistentes que el acta de la Asamblea sea firmada por todas las personas naturales asistentes a ésta.

#### **4. PROCEDIMIENTO DE VOTACIÓN**

Se propuso que las materias sometidas a la decisión de la Asamblea fueran votadas por aclamación, manifestando cada Aportante su preferencia de voto de manera espontánea, y que aquellos aportantes que lo desearan, pudieran solicitar que su voto quedase debidamente registrado en el acta, al igual que el voto de los aportantes que se abstuvieron de votar o de los que votaren en contra de alguna de las propuestas.

Para proceder con la aclamación en el caso de los aportantes que se encontraban conectados a la Asamblea a través de video-conferencia, cada vez que fuere sometida a su aprobación una materia, se solicitó habilitar sus micrófonos y manifestar su voluntad. Realizado lo anterior, se les pidió volver a silenciar sus micrófonos, salvo aquellos que requieran dejar constancia de su voto según lo antes señalado.

Por su parte, se propuso que para el caso que resultare necesario llevar alguna materia a votación, se utilice el mecanismo de votación “a viva voz” contemplado en el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Fondos de Inversión. En caso de votarse de esta manera, se votaría según el orden de la lista de asistencia y se tomaría nota de cada voto, luego de lo cual se daría lectura a viva voz del resultado de la votación, sin que sea necesario levantar el acta de votación a que se refiere el indicado artículo 19, lo que debía ser acordado por unanimidad.

Luego de un breve intercambio de opiniones, la Asamblea aprobó unánimemente la proposición.

#### **5. TABLA**

El señor Secretario informó a los señores Aportantes que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 de la Ley y en el Reglamento Interno del Fondo, la Asamblea tenía por objeto someter a la consideración de los señores Aportantes, 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 y fijar su remuneración;
4. Designar a la Empresa de Auditoría Externa del Fondo de entre aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero;
5. Pronunciarse acerca de la designación de peritos o valorizadores independientes que se requieran para la valorización de las inversiones del Fondo, si correspondiere; y
6. Cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una Asamblea Extraordinaria.

## **6. CUENTA ANUAL DEL FONDO Y ESTADOS FINANCIEROS**

En primer lugar, se dejó constancia que, de acuerdo a la normativa aplicable, el balance y el dictamen de la empresa de auditoría externa del Fondo, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron publicados en el sitio web de la Administradora, [www.inversionessecurity.cl](http://www.inversionessecurity.cl), con fecha 22 de marzo de 2021.

Asimismo, se señaló que habían estado a disposición de los señores Aportantes del Fondo durante los 15 días anteriores a la Asamblea, para su examen, todos los antecedentes referidos, así como también los libros de actas, registros públicos, inventarios e informes de la empresa de auditoría externa.

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

A continuación, se hizo una referencia en términos generales con respecto al desempeño del Fondo durante el ejercicio anterior.

### **B. Informe Empresa Auditoría Externa**

Se hizo presente a los señores Aportantes que, la empresa de auditoría externa del Fondo, **Surlatina Auditores Limitada** mediante carta de fecha **10 de marzo de 2021** suscrita por el socio señor **Marco Opazo Herrera**, informó a la Sociedad Administradora que, en su opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV al 31 de diciembre

de 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 05 de octubre y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**C. Balance y estados financieros**

El balance y estados financieros del Fondo fueron publicados en el sitio web de la Sociedad Administradora, en el hipervínculo [www.inversionessecurity.cl](http://www.inversionessecurity.cl), el día 22 de marzo de 2021.

Conforme a lo anterior, se cedió a los señores Aportantes la palabra a fin de que hicieran sus observaciones a la cuenta anual del Fondo, la opinión de la empresa de auditoría externa, el balance y estados financieros del Fondo.

La Asamblea acordó, por unanimidad de las cuotas asistentes aprobar el informe de la empresa de auditoría externa, balance y estados financieros del ejercicio 2020 del Fondo.

**D. Resultado del ejercicio anterior**

Para información de los señores Aportantes, se hizo presente que el Estado de Utilidad para la distribución de dividendos al 31 de diciembre de 2020 era el siguiente (MUS\$):

<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(12)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(12)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-
	-
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	-
	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	.
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	.
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(12)</b>

Se hizo presente que del Estado indicado se desprende que no existen Beneficios Netos Percibidos en el Ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 susceptibles de ser distribuidos como dividendos, de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley.

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

De acuerdo con los resultados del ejercicio correspondiente al año 2020 según el balance del Fondo, las cuentas de patrimonio quedaron con los siguientes saldos finales (MUS\$):

Aportes:	1.446
Otras Reservas	-
Resultados acumulados	-
Resultados del ejercicio	71
Dividendos provisorios	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>1.517</b>

#### **7. CUENTA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

A sugerencia del señor Presidente, la Asamblea acordó por la unanimidad de las cuotas omitir la lectura de la cuenta anual del Fondo por parte de la Administradora respecto del ejercicio 2020, la que fue enviada oportunamente a los Aportantes del Fondo.

#### **8. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

A continuación, se señaló a los señores Aportantes que, de acuerdo a la tabla de la Asamblea, correspondía proceder a la elección del Comité de Vigilancia del Fondo, designando a los miembros que lo integrarán hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

Se propuso a la Asamblea que el Comité de Vigilancia hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, estuviese integrado por las siguientes personas:

- a) Marcelo Nacur Awad, cédula de identidad N° 6.908.066-9;
- b) Jorge Sepúlveda Torres, cédula de identidad N° 8.311.241-7; y
- c) Christian Schiessler García, cédula de identidad N° 7.277.278-4.

Luego de un breve intercambio de opiniones, se acordó, por unanimidad de las cuotas asistentes, que el Comité de Vigilancia de Fondo de Inversión Security Stepstone Real Estate Partners IV, hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, fuere integrado por las personas propuestas.

## **9. FIJACIÓN DE LA REMUNERACIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

A continuación, se indicó que, continuando con la tabla, correspondía a la Asamblea fijar la remuneración del Comité de Vigilancia del Fondo hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes. A este respecto, se hizo presente que la remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia constituía un gasto ordinario de cargo del Fondo.

Se propuso a la Asamblea fijar como remuneración para los miembros del Comité de Vigilancia hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, por cada sesión a la que asistan, la cantidad de 7 Unidades de Fomento con un tope máximo de 5 sesiones remuneradas, lo que fue aprobado por la unanimidad de las cuotas asistentes.

## **10. PRESUPUESTO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

A continuación, se señaló a los señores Aportantes que correspondía determinar el presupuesto de gastos para el Comité de Vigilancia designado, hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes. A este respecto, se señaló que existía una proposición en orden a fijar un presupuesto de 200 Unidades de Fomento para este propósito.

Asimismo, se hizo presente que, de acuerdo con el numeral 3.2. del número TRES. del Título VI. del Reglamento Interno del Fondo, los gastos del Comité de Vigilancia no podrán exceder de un 2% del valor del activo promedio del Fondo, más los aportes prometidos suscribir a través de contratos de promesa de suscripción y pago de cuotas que se encuentren vigentes, durante cada ejercicio.

Luego de un breve intercambio de opiniones, la mayoría de las cuotas asistentes acordó aprobar el presupuesto de gastos propuesto para el Comité de Vigilancia del Fondo hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, ascendente a 200 Unidades de Fomento.

Se dejó constancia que el señor Francisco Valdés Morales, en representación de los aportantes Patricia Matte Larraín, Tolhuaca Internacional SpA y Koroneiki Internacional SpA votó en favor de un presupuesto de 100 Unidades de Fomento.

## **11. ELECCIÓN DE AUDITORES EXTERNOS**

A continuación, se señaló que correspondía que los señores Aportantes se pronunciaran sobre la empresa de auditoría externa que deberá examinar la contabilidad, inventario, balance y estados financieros del Fondo hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, así como pronunciarse sobre el cumplimiento de las políticas y normas contenidas en el Reglamento Interno del Fondo. A este respecto, de conformidad al artículo 73 de la Ley, el Comité de Vigilancia propuso la siguiente terna:

- 1) Deloitte Auditores y Consultores Limitada, con un presupuesto de 150 Unidades de Fomento;
- 2) Surlatina Auditores Limitada, con un presupuesto de 100 Unidades de Fomento; y
- 3) KPMG Auditores Consultores Limitada, con un presupuesto de 100 Unidades de Fomento.

Se hizo presente que la actual empresa de auditoría externa del Fondo era Surlatina Auditores Limitada, que llevaba 1 año en sus funciones.

Luego de efectuada la votación correspondiente, por la mayoría de las cuotas asistentes, se designó a la empresa Surlatina Auditores Limitada como empresa de auditoría externa del Fondo hasta la celebración del próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes, por todo el ejercicio del año 2021.

## **12. DESIGNACIÓN DE CONSULTORES INDEPENDIENTES.**

El señor Presidente señaló que, conforme a lo dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Comisión para el Mercado Financiero, correspondía a la Asamblea pronunciarse sobre la designación de al menos un consultor independiente para la valorización según IFRS de las inversiones del Fondo en sociedades o entidades no registradas, en la medida que se cumplan los supuestos establecidos en el referido Oficio Circular. A este respecto, el Comité de Vigilancia propuso las siguientes entidades:

<b>N°</b>	<b>EMPRESA</b>	<b>METODOLOGÍA</b>	<b>PRECIO UF</b>
<b>1</b>	<b>Sitka</b>	Enfoque de Valor Razonable Manager	<b>65</b>
		Enfoque de Mercado (El mercado debe ser Activo)	
		Enfoque de Ingresos (Proyectar flujos asociados al activo)	
<b>2</b>	<b>Colliers</b>	Enfoque de Mercado	<b>75</b>
		Enfoque de Ingresos	
		Enfoque de Costos	
<b>3</b>	<b>Carrillo y Asociados</b>	Precios Transacciones recientes	<b>50</b>
		Múltiplos	
		Flujo de Caja Descontado	
		Tasaciones	
<b>4</b>	<b>MarketCap</b>	Valor razonable inversiones del Gestor Internacional, junto con análisis de razonabilidad a través de múltiplos para fondos PE primarios.	<b>65</b>
<b>5</b>	<b>Nivara</b>	Múltiplos	<b>100</b>
		Valor de liquidación	
		Aproximaciones de Benchmark	
		Valor Contable	



Luego de un breve intercambio de opiniones, se acordó, por la mayoría de las cuotas asistentes designar como valorizador independiente Sitka, hasta la celebración de la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes,

**13. OTRAS MATERIAS DE INTERÉS QUE NO SEAN PROPIAS DE UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES**

Se ofreció la palabra a los señores Aportantes para que planteen cualquier materia que estimen de interés para el Fondo y que no corresponda ser tratada en una Asamblea Extraordinaria.

Los señores Aportantes consideraron que no existía ninguna otra materia de interés que tratar en la Asamblea.

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

Se solicitó a los señores Aportantes facultar al Gerente General de la Administradora del Fondo, don Juan Pablo Lira Tocornal, o a quien lo reemplace en el cargo, y a los abogados señores Víctor Barros Echeverría, Fernando Campino Ariztía, María Teresa Polgatti García y Juan Pablo Feliú Pérez, para que, actuando conjunta o separadamente uno cualquiera de ellos reduzca a escritura pública lo que sea pertinente del acta de la Asamblea y efectúe las comunicaciones necesarias a las entidades pertinentes, en especial, a la Comisión para el Mercado Financiero, pudiendo al efecto suscribir los instrumentos públicos y privados que sean necesarios. La Asamblea aprobó la proposición por la unanimidad de las cuotas asistentes.

No habiendo otras materias que tratar, se dio por terminada la Asamblea Ordinaria de Aportantes, agradeciendo la presencia de los asistentes, siendo las 11:00 horas.

---

Juan Pablo Lira Tocornal

---

Jorge Meyer de Pablo

---

Luis Blanco Cornejo

---

Francisco Valdés Morales

---

José Recabarren Vicuña

RESERVADO CABECERA FIRMA DIGITAL

RESERVADO PARA FIRMA ELECTRONICA - SIGN

RESERVADO PARA FIRMA ELECTRONICA - SIGN

RESERVADO PARA FIRMA ELECTRONICA - SIGN

RESERVADO PARA FIRMA ELECTRONICA - SIGN

RESERVADO PARA FIRMA ELECTRONICA - SIGN