

ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES

AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN

En Santiago de Chile, a 29 de abril de 2025, siendo las 16:05 horas, mediante la plataforma de videoconferencias “Teams” se celebró la asamblea ordinaria de aportantes (la “Asamblea”) de **AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN** (el “Fondo”). Actuó como presidente don Juan Ignacio Correa (el “Presidente”), e hizo las veces de secretario de la Asamblea, don Williams Hernández (el “Secretario”).

I. ASISTENCIA.

Asistieron, debidamente representados, los aportantes según la tabla siguiente, quienes representan un total de **176.790** cuotas, que corresponden al **47,1** % de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

APORTANTE	CUOTAS	REPRESENTANTES
Martín Luis Uribe-Echeverría Frey	3.000	Comparece personalmente.
María Cristina Bustos Castillo	3.000	Comparece personalmente.
Renee Daniela Scharfstein Bluch	5.000	Jorge Schlesinger
Luis Alfonso Pacheco Gómez	1.666	Comparece personalmente.
María Patricia Pacheco Gómez	5.567	Comparece personalmente.
Inmobiliaria e Inversiones LCJ Limitada	18.750	Leopoldo Lorenzini Gavilan
Tayka SpA	5.000	Cristian Arredondo
Inversiones Santo Domingo Limitada	30.000	Alberto Infante Correa
Asesorías e Inversiones MTA II Limitada	5.000	Sebastian Brahm
Inversiones Newco FPY SpA	2.813	Francisco Foster Soto
Inversiones Newco RPY SpA	2.813	Francisco Foster Soto
Inversiones Newco MYSC SpA	3.748	Francisco Foster Soto
Inversiones Newco SPY SpA	2.813	Francisco Foster Soto
Asesorías e Inmobiliaria Piamonte SpA	30.000	José Miguel Ronco Machiavello
Renta e Inversiones Limitada	36.520	José Izquierdo Walker
Inversiones Laries SpA	4.350	Felipe Derado
Jorge Sanhueza	6.750	Juan Ignacio Correa Sagredo
Inversiones y Asesorías Doquieriz Limitada	10.000	José Izquierdo Walker

II. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA Y CALIFICACIÓN DE PODERES.

Se dejó constancia que tienen derecho a participar en la presente asamblea, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, todos los aportantes titulares de cuotas inscritas en el Registro de Aportantes al momento de iniciarse la presente Asamblea, teniendo cada cuota suscrita y pagada derecho a un voto.

Se encuentran presentes y representadas **176.790** cuotas del Fondo equivalentes a un **47,1 %** del total de las cuotas suscritas y pagadas. Como se trata de una asamblea constituida en segunda citación, y de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 20.712 (la “Ley”) y su Reglamento y el Reglamento Interno del Fondo, se reúne el quorum establecido con lo que se da por constituida la asamblea ordinaria de aportantes del Fondo.

Se deja constancia que, el directorio de Avante Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”) citó y convocó a los aportantes a participar mediante mecanismos de participación y votación a distancia, en particular, mediante video conferencia a través de “*Teams*”.

Las citaciones a los aportantes se enviaron oportunamente, en conformidad con lo dispuesto en la Ley y el Reglamento Interno del Fondo.

El Secretario indicó que no se había formulado objeción a los poderes con que aparecían actuando los asistentes, los que, en el parecer de la mesa, se encontraban otorgados en conformidad a las normas legales y reglamentarias vigentes, por lo que se dieron por debidamente aprobados.

III. PROCEDIMIENTO DE VOTACIÓN RESPECTO DE LAS MATERIAS A TRATAR.

El señor Secretario propuso a los señores aportantes que cada vez que sea sometida una materia a aprobación de la Asamblea se proceda a efectuar la votación por aclamación, permitiendo a aquellos aportantes que así lo deseen, solicitar que su voto quede debidamente registrado en el acta que se levante de la Asamblea, al igual que el voto de los aportantes que se abstengan de votar o de los que voten en contra de alguna de las propuestas que se efectúen.

Para proceder con la aclamación en el caso de los aportantes que se encuentren conectados a la presente asamblea a través de la plataforma de videoconferencia “*Teams*”, cada vez que se someta a su aprobación una materia, se mantendrán habilitados sus micrófonos para que puedan manifestar su voluntad.

Se habilitan los micrófonos de los señores aportantes, quienes manifiestan y aprueban por unanimidad la propuesta efectuada por el señor Secretario.

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 16° del Reglamento de la Ley, corresponde designar a tres personas para que, en conjunto con el Presidente y el Secretario, firmen el acta que se levante de esta asamblea.

En esa línea, los aportantes designaron por unanimidad a don **Cristian Arredondo**, representante de Tayka Spa, a doña **María Patricia Pacheco Gómez** y a don **Luis Alfonso Pacheco Gómez** para que, conjuntamente con el Presidente y Secretario, suscriban el acta que se levante de la Asamblea.

Se dejó constancia que de conformidad a la Ley N° 19.799 sobre Documentos y Firma Electrónica y la Norma de Carácter General 434 emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, el acta de la Asamblea podrá ser firmada tanto físicamente como por medios electrónicos.

V. OBJETO DE LA ASAMBLEA.

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

- a) Aprobar cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora y los Estados Financieros Auditados del 2024;
- b) Presentación del Informe Anual 2024 del Comité de Vigilancia
- c) Designar a los auditores externos para el ejercicio 2025;
- d) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia;
- e) Dar cuenta sobre la distribución de utilidades del Fondo; y,
- f) Cualquier otra materia de interés común a los aportantes que sea propia de una asamblea extraordinaria.

PRIMERO. Aprobar cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora y Estados Financieros Auditados del 2024.

Tomó la palabra el Secretario, quien expuso sobre la cuenta anual y señaló que los estados financieros del año 2024 auditados se enviaron conjuntamente con la citación a la Asamblea. A continuación, el Secretario cedió la palabra a don Ariel Walker, para efectos de exponer acerca de los estados financieros y los resultados de la auditoría del año 2024.

Don Ariel Walker tomó la palabra y manifestó que la empresa auditora a cargo de la elaboración de los estados financieros fue Surlatina y que el proceso se llevó a cabo sin inconvenientes, y que dicha compañía no formuló observaciones ni salvedades de ningún tipo.

A continuación, exhibió la siguiente diapositiva a los aportantes:

Luego de exponer brevemente acerca del contenido de la lámina anterior, ofreció la palabra a los asistentes para efectos de que efectuaran consultas o comentarios acerca de los estados financieros, sin que ninguno de los asistentes formulara objeción alguna.

• **Situación actual y perspectivas futuras.**

El Secretario continuó con la Asamblea, exhibiendo la evolución que han experimentado los niveles de ocupación de dos de las residencias de adultos mayores que forman parte de la cartera de inversiones del Fondo, con un gráfico mostro la consolidación de la ocupación de ambas residencias en torno al 85%.

A continuación, expuso acerca de la rentabilidad histórica del Fondo. Hizo ver que, durante el año 2024, el Fondo experimentó una rentabilidad anual en pesos de 7,7%, recuperando el rendimiento normal del mismo, en comparación al rendimiento del año 2023. Aprovechó de recordar a los asistentes que la distribución relativamente baja dada el año 2023, tuvo su origen en los incumplimientos por parte de la Arrendataria, problemas discutidos previamente.

En la misma línea, el señor Secretario también aprovechó recordar a los asistentes que, durante el 2024, mediante Asamblea Extraordinaria del Fondo, los aportantes aprobaron llegar a un acuerdo con Acalis, para efectos de modificar el contrato de arrendamiento suscrito entre esta última y la sociedad subyacente del Fondo, de modo de hacer viable la explotación y administración de las residencias. Según expuso el señor Secretario, el acuerdo alcanzado entre aquellas partes consistió en lo siguiente:

- Un descuento por parte del arrendador del 5% en las rentas de arrendamiento;
- La emisión de boletas de garantía equivalentes a 9 meses de rentas, caucionando no solo la conservación del inmueble, sino que también los atrasos en el pago de las rentas y otras obligaciones;
- Aumento de la compensación de la renta variable en 2 puntos porcentuales.
- Adicionalmente, Acalis se obligó a saldar todas las deudas pendientes que tenía para con la sociedad del Fondo (arriendo, multas por morosidad, reembolso de sobretasa) y según lo acordado, el descuento se aplicaría desde el 2024.

Asimismo, el señor Secretario hizo ver a los asistentes que, con fecha de 27 de febrero de 2025, Acalis emitió las nuevas boletas de garantía para efectos de caucionar sus obligaciones y que, con el financista de ambas partes del mencionado contrato de arrendamiento, se llegó a un acuerdo para comenzar con la amortización del crédito contratado con aquel, en julio de 2025; que esta se haría de manera progresiva, con baja amortización al principio, alineada con el aumento de la renta para no perjudicar los dividendos.

Dicho lo anterior, el Secretario señaló que, con fecha de 9 de abril de 2025, en la Notaría de don Francisco Leiva de Santiago, se firmó la Modificación y Acuerdo de Contrato de Arrendamiento, por lo que solo quedaba pendiente la modificación del financiamiento. Los abogados del financista están trabajando en la modificación, la cual se espera impacte poco en las distribuciones.

Posteriormente, el Secretario señaló a los presentes que, el Fondo cuenta con una caja de \$217.950.077 y que, tras los acordado con Acalis, surgió una partida de “cuentas por cobrar” de más de 285 millones de pesos, lo cuales serían pagados por Acalis en 6 cuotas, desde mayo a octubre de 2025, por 47 millones de pesos cada una. Dichos fondos serán destinados, en parte, a una reserva adicional, para que el Fondo cuente con recursos líquidos, mientras que lo restante, será distribuido a los aportantes.

A continuación, el Secretario ofreció la palabra para quienes tuvieran consultas sobre la información señalada. Los aportantes consultaron sobre el plazo de vigencia de las boletas de garantía extendidas por Acalis. El señor Secretario indicó que, en esta ocasión, las boletas de garantía emitidas por dicha sociedad, tienen una vigencia de un año, además de la obligación de aquella de renovarlas todos los años, con un mes y medio de anticipación y que el incumplimiento de la obligación de renovarlas dentro del plazo, es motivo suficiente para cobrarlas.

Además, preguntaron si los porcentajes de distribución se encontraban informados en términos absolutos, es decir, descontando la UF. El señor Secretario indicó que dichas proyecciones fueron elaboradas tomando en cuenta el valor cuota, el cual mantiene una línea muy similar a la de la UF, producto de la retasación trimestral de los activos del Fondo.

Acuerdo: La asamblea acordó, por unanimidad de los presentes, aprobar la cuenta anual respecto del ejercicio 2024 del Fondo y sus estados financieros.

SEGUNDO. Presentación del Informe Anual 2024 del Comité de Vigilancia.

Continuó la exposición el Secretario, quien señaló que el Informe Anual que efectúa el Comité de Vigilancia fue enviado adjunto con la citación. Dicho informe da cuenta de que se llevaron a cabo las cuatro sesiones deben realizarse durante el año.

Acuerdo: La asamblea acordó, por unanimidad de los presentes y sin observaciones, aprobar el Informe Anual elaborado por el Comité de Vigilancia.

TERCERO. Designar a los auditores externos para el ejercicio 2025.

A continuación, tomó la palabra el contador don Ariel Walker, quien señaló que, conforme a la normativa aplicable al Fondo, correspondía designar a un auditor para el ejercicio del presente año, el cual debe ser elegido a partir de una terna propuesta por la Administración del Fondo a los aportantes. Explicó que, para este año, la terna estaba compuesta por las siguientes opciones, especificando los honorarios a cobrar por cada una de ellas:

- Surlatina Auditores (UF 130) AUDITOR ACTUAL
- BDO Chile (UF 240)
- PwC (UF 375)

Don Ariel Walker hizo hincapié en la circunstancia de que Surlatina Auditores cobraba una suma por sus honorarios sustancialmente más baja que las otras dos opciones, lo cual se debía principalmente a que, tanto BDO como PwC, son compañías más reconocidas dentro del rubro, y que el prestigio de las mismas se veía reflejado en los honorarios a cobrar por ellas.

Don Ariel Walker propuso a los asistentes reelegir a Surlatina Auditores, entre otros motivos, por ya conocer el Fondo y que han hecho un buen trabajo durante todo el periodo que lo han auditado, además de su bajo costo en comparación a las otras dos opciones.

Habiendo dicho lo anterior, cedió la palabra a los asistentes, con el propósito de que estos llegaran a un acuerdo sobre la empresa auditora para el año 2025. En este contexto, los aportantes consultaron si la Administración conocía el “pool” o tipo de clientes a los cuales Surlatina le prestaba servicios, con el fin de conocer su experiencia auditando fondos de inversión. El señor Presidente tomó la palabra para indicar que, por una parte, el bajo costo se debía esencialmente a que la compañía Surlatina audita a otros fondos de AvanteFG, motivo por el cual la empresa concede precios más bajos a cada fondo por sus servicios. Por otra parte, y sin perjuicio de lo anterior, señaló que todas las empresas auditoras que existen en el mercado, incluyendo Surlatina, tienen la experiencia y competencia suficiente para auditar fondos de inversión, esencialmente porque no son muchas las empresas que existen dicho mercado, por lo que todas proveen el servicio de auditoría con un estándar de calidad muy similar entre ellas.

Acuerdo: La asamblea aprobó por aclamación y por unanimidad, continuar con Surlatina como auditores para el presente año.

CUARTO. Designar a los miembros del Comité de Vigilancia.

Más adelante, el Secretario señaló que, de acuerdo con la tabla de la Asamblea y a lo dispuesto en el Reglamento del Fondo, correspondía pronunciarse sobre la elección de los miembros del Comité de Vigilancia. En este sentido, recordó a los aportantes, que el actual Comité de Vigilancia, se halla

compuesto por tres miembros quienes vienen siendo reelegidos desde hace dos ejercicios, pero que, sin embargo, uno de ellos ya había manifestado su voluntad de no continuar en el Comité.

En virtud de lo anterior, el señor Secretario hizo ver que, estaba la posibilidad de reelegir a los dos miembros actuales y designar uno nuevo; y que dicho integrante nuevo sea alguno de los aportantes o alguien externo; o bien, renovar completamente el Comité de Vigilancia, integrándose en su totalidad por aportantes o por personas externas al Fondo.

Otro de los aportantes preguntó cuál es el costo de tener miembros en el Comité de Vigilancia que sean externos, a lo que el Presidente respondió que eran \$350.000 por cada sesión ordinaria que debían llevar a cabo durante el ejercicios de sus funciones.

Acuerdo: Luego de un debate, los asistentes acordaron designar como miembros del Comité de Vigilancia a Don José Izquierdo, Don Felix Lorenzo y Don Miguel Sifri.

QUINTO. Dar cuenta sobre la distribución de utilidades del Fondo.

Durante el 2024 el Fondo distribuyó \$1.052.315.000, equivalentes a 27.392 UF aproximadamente, por concepto de dividendos provisorios, lo cual implicaba que debían ser aceptado por la Asamblea.

Acuerdo: La asamblea, por la unanimidad de los aportantes presentes, ratificó los dividendos provisorios antes señalados como dividendos definitivos.

VI. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA Y PODERES.

Se acordó facultar a don José Joaquín Silva Irrarázaval, a doña Florencia Aburto Albasini y a don Alejandro Dante Corte Fernández, para que, actuando individualmente uno cualquiera de ellos, reduzca a escritura pública todo o parte del acta de la presente asamblea, en una o más escrituras según lo estimen conveniente, una vez que se encuentre firmada por todos los asistentes a ella.

Sometida a consideración de la Asamblea, y no habiéndose formulado objeción alguna por los presentes, la asamblea aprobó por aclamación la propuesta efectuada por el Secretario.

VII. TRAMITACIÓN DE ACUERDOS

Se acordó llevar adelante los acuerdos adoptados en la presente asamblea una vez que el acta se encuentre firmada, sin esperar su aprobación por otra posterior.

No habiendo más asuntos ni otros temas a tratar y siendo las 17:18 horas, y habiéndose cumplido el objeto de la convocatoria de la asamblea ordinaria de aportantes, se levantó la sesión agradeciendo a los asistentes por su presencia.



Juan Ignacio Correa
Presidente

Williams Hernández Gutiérrez

Williams Hernández Gutiérrez (27 may.. 2025 13:36 EDT)

Williams Hernández
Secretario



Patricia Pacheco (29 may.. 2025 13:25 EDT)

María Patricia Pacheco Gómez



cristian a (28 may.. 2025 07:30 EDT)

Cristian Arredondo
p.p. Tayka SpA

Luis A. Pacheco G

Luis A. Pacheco G (29 may.. 2025 11:40 EDT)

Luis Alfonso Pacheco Gómez