

ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES

AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN

En Santiago, Chile, a las **17:07 horas** del día **29 de mayo de 2024**, se celebró la asamblea ordinaria de aportantes de **Avante Renta Inmobiliaria RAM II Fondo de Inversión** (el “**Fondo**”), en segunda citación, mediante video conferencia, administrado por **Avante Administradora General de Fondos S.A.** (la “**Administradora**”), con oficinas ubicadas en Avenida Apoquindo 4001, oficina 304, comuna de Las Condes, bajo la presidencia de don **Andrés González**, y con la asistencia de don **Williams Hernández**, quien actuó como secretario de actas especialmente designado al efecto.

I. ASISTENCIA.

Asistieron, debidamente representados, los aportantes según la tabla siguiente, quienes representan un total de **130.687** cuotas, que corresponden al **34,8%** de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

APORTANTE	CUOTAS	REPRESENTANTES
Inversiones Pasandra Limitada	5.750	Jose Elimelech
Inmobiliaria e Inversiones LCJ Ltda.	18.750	Leopoldo Lorenzini
Tayka SpA	5.000	Cristian A. Arredondo
Inversiones Santo Domingo Limitada	30.000	Alberto Infante
Asesorías e Inversiones MTA II Ltda.	5.000	Sebastian Brahm
Inversiones Newco FPY SPA	2.813	Francisco Foster
Inversiones Newco RPY SPA	2.813	Francisco Foster
Inversiones Newco MYSC SPA	3.748	Francisco Foster
Inversiones Newco SPY SPA	2.813	Francisco Foster
Asesorías e Inmob. Piamonte SpA	30.000	Jose Miguel Ronco
Inmobiliaria e Inversiones El Dante Ltda.	10.000	Jaime Martinez
Inversiones y Asesorías Antuco Ltda.	4.000	Juan Eduardo Wallis
Inversiones y Asesorías Doquieriz Ltda.	10.000	Jose Izquierdo Walker

II. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA, CONVOCATORIA Y PODERES.

Se dejó constancia que tienen derecho a participar en la presente asamblea, conforme a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 20.712 (la “**Ley**”), los aportantes que figuren inscritos en el Registro de Aportantes en la medianoche del quinto día hábil anterior a la presente fecha.

A continuación, tomó la palabra el presidente, quien manifestó que, al reunirse el quórum establecido en la Ley y el Reglamento Interno, para una segunda citación, daba por abierta, instalada y constituida la asamblea ordinaria de aportantes del Fondo.

Se dejó constancia que, la Administradora citó y convocó a los aportantes a participar mediante mecanismos de participación y votación a distancia, en particular, mediante el sistema de video conferencia. Consecuentemente, el quórum de asistencia referido corresponde en su totalidad a aportantes que se encuentran conectados por medio del sistema de video conferencia en línea denominado “*Teams*”.

Las citaciones a los señores aportantes se enviaron oportunamente, en conformidad con lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento Interno del Fondo. Se dejó constancia que en la citación enviada se informó que podrían registrarse, asistir y votar en la presente asamblea por medio de la plataforma y de la manera antes indicada.

Se dejó constancia que los poderes otorgados a los presentes fueron revisados, encontrándose estos poderes a disposición de los señores aportantes.

III. PROCEDIMIENTO DE VOTACIÓN.

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 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.

Los aportantes designaron por unanimidad a los representantes de Inversiones y Asesorías Doquieriz Ltda., Asesorías e Inmob. Piamonte SpA, y, Inversiones Santo Domingo Ltda., representadas respectivamente por los señores José Izquierdo, José Miguel Ronco y Alberto Infante, para que, conjuntamente con el presidente y secretario, suscriban el acta que se levante de la asamblea.

Asimismo, se dejó constancia que de conformidad a la Ley N° 19.799 sobre Documentos y Firma Electrónica y la Norma de Carácter General 434 emitido 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 secretario señaló que la presente asamblea tenía por objeto tratar y someter a consideración de los señores aportantes las siguientes materias:

- a) Aprobar cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora y los Estados Financieros Auditados 2023;
- b) Designar a los auditores externos para el ejercicio 2024;
- c) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia;

- d) Dar cuenta sobre la distribución de utilidades del Fondo; y,
- e) Cualquier otra materia de interés común a los aportantes que sea propia de una asamblea extraordinaria.

VI. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.

PRIMERO. Aprobar cuenta anual del Fondo que presentará la Administradora y Estados Financieros Auditados 2023.

- **Revisión de los Estados Financieros del 2023.**

Tomó la palabra el secretario, quien señaló que conjuntamente con la citación, se envió el Informe del Comité de Vigilancia y los Estados Financieros auditados del 2023.

Luego, el secretario expuso sobre la cuenta anual y los estados financieros y señaló que como hay varias materias que discutir y en beneficio del tiempo, ofreció la palabra a los aportantes para que resuelvan sus dudas o efectúen los comentarios pertinentes. No obstante, nadie emitió ninguna consulta, por lo que el secretario continuó refiriéndose a la situación actual y a las perspectivas futuras de la operación del Fondo.

- **Situación actual y perspectivas futuras del Fondo.**

Posteriormente, el secretario siguió con la exposición e indicó que hace poco tuvo lugar una asamblea extraordinaria de aportantes, por lo que recapituló brevemente lo visto en ella, indicando que las residencias han convergido en cuanto a ocupación y que, en el último trimestre, han mejorado la ocupación y ambas se sitúan en torno al 86%.

A continuación, el secretario le cedió la palabra al presidente, quien se refirió a los avances de la pugna con “Acalis”, informando que finalmente se llegó a un acuerdo definitivo con el arrendatario, donde se acordó que se otorgara un descuento del 5%, a cambio de que Acalis aumente el monto de las boletas de garantía a 9 meses, adicione una nueva cobertura de estas por no pago de arriendo, aumente la compensación variable en 2 puntos porcentuales y se ponga al día con todas las obligaciones contraídas y no saldadas, esto es arriendos, cobros por morosidad y reembolso de sobretasa. Respecto de ponerse al día con estas obligaciones contraídas y no saldadas, el presidente agregó que se acordó con el arrendatario que esto se hará en 6 cuotas mensuales.

En lo próximo se llevará todo este acuerdo alcanzado a los abogados de las partes para que inicien la redacción del contrato de modificación del contrato de arriendo, con el objeto de poder firmar esta modificación lo antes posible y cerrar este capítulo con el arrendatario. Será condición para la firma de esta modificación del contrato de arriendo (que otorgará al arrendatario un descuento de 5% y aumentará el arriendo variable y las garantías asociadas), que el arrendatario entregue previamente las boletas de garantía según lo acordado y realice el pago de la primera cuota, de seis, de las obligaciones contraídas y no saldadas.

Luego, los aportantes plantearon sus inquietudes y consultas a la Administradora con el objeto de obtener detalles adicionales de los términos del acuerdo. En este sentido, el presidente indicó que la compensación variable es sobre los ingresos y márgenes, adicionalmente, señaló que al parecer las garantías no comprenden el no pago de la sobre tasa o de las contribuciones, sino que lo que en

definitiva incluyen el no pago de los arriendos. Sin embargo, este punto quedo de confirmarse. El señor presidente agregó que la garantía consiste en una boleta bancaria cobrable inmediatamente, la que inicialmente será por un monto de 6 meses de arriendo, pero que se acordó con el arrendatario que este tendrá cuatro meses para completar la boleta por los 9 meses de arriendo.

Posteriormente, el secretario continuó la exposición y se refirió detalladamente a la situación de incumplimientos. En primer lugar, el secretario indicó que son 4 facturas las que deben, dos por residencia, por un monto total aproximado de unos 400 millones. En segundo lugar, el señor secretario manifestó que están las boletas de garantía, que son las que se van a aumentar a 9 meses y que se tienen que renovar. En tercer lugar, el señor secretario señaló que el cálculo de renta variable se encuentra vencido y que va a aumentar en 2 puntos aproximadamente. En cuarto lugar, con respecto a los seguros, estos han estado en cumplimiento. En quinto lugar, están los montos de las sobre tasas que paga el Fondo pero que son reembolsados por el arrendatario en un 50%.

Se aclaró una pregunta de los aportantes y esta era de la posibilidad y cuando se activaría este ingreso variable, el presidente contestó que actualmente hay un nivel de ocupación del 86% en ambas residencias y en la medida en que la ocupación siga aumentando y se consolide por sobre el 90% y vayan mejorando los márgenes, la renta variable se activaría.

Acto seguido don Juan Eduardo, preguntó de qué manera el arrendatario informa y con qué periodicidad de sus ventas. Al respecto, el presidente indicó que esto está establecido en el contrato y que fue bien trabajado en la modificación del 2022, con la incorporación del arriendo variable. Para efectos de esta cláusula de arriendo variable, el arrendatario tienen que presentar en la primera parte del año un informe auditado por una empresa externa de las ventas y de sus resultados del año anterior. Adicionalmente, Acalis reporta con frecuencia las ocupaciones de las residencias y debe enviar según el contrato de arriendo, en el primer cuatrimestre de cada año los estados financieros.

Conforme a la pregunta anterior, se consultó si han cumplido esa obligación de entregar estados financieros auditados con el cálculo del arriendo variable a la fecha. El presidente respondió y señaló que no porque eso se acordó el 2022 y empezaba a aplicar el 2023, justo cuando se gatilló el problema del no pago de los arriendos y por tanto, la nueva solicitud de descuento.

Los aportantes presentes consultaron si se está considerando dejar un fondo reserva, una caja. A lo que el presidente indicó que eso es lo que tienen que trabajar ahora, agregó que, en junio, se va a distribuir el trimestre normal más un trimestre de los anteriormente no pagados, luego, se proyecta distribuir, en el trimestre siguiente y subsiguiente, los otros dos faltantes. Asimismo, el presidente indicó que el Fondo siempre ha tenido un capital de trabajo, pero que van a considerar lo que se había conversado de dos cuotas de financiamiento.

- **Presentación del Informe Anual del Fondo.**

El señor secretario indicó que como se mencionó anteriormente, junto con la citación se envió el Informe Anual elaborado por el Comité de Vigilancia, el que da cuenta de sus funciones que son las regulares: revisión de gastos, liquidez, endeudamiento, revisión de estados financieros trimestrales y, además, cualquier otra situación que pueda requerir mayor atención de parte del Fondo. En este sentido, los aportantes manifestaron, por unanimidad, su conformidad con el Informe Anual del Comité de Vigilancia.

Acto seguido, se sometió a votación la aprobación de la cuenta anual del Fondo y de los Estados Financieros.

Acuerdo: La asamblea aprobó por aclamación y por unanimidad, la cuenta anual y los estados financieros del año 2023 presentados.

SEGUNDO. Designación de los Auditores Externos.

Tomó la palabra don Ariel Walker el contador del Fondo, quien comentó cómo funcionan las auditorías. Asimismo, señaló que este fue el primer año en que la auditoría fue realizada por Surlatina, toda vez que los años anteriores las había efectuado PKF.

El señor contador agregó que Surlatina tardó el tiempo dado que se tiene para revisar bien el Fondo y conocer toda su estructura, por lo que se cumplieron los plazos sin ningún inconveniente. A su vez, indicó que respecto de los estados financieros tuvieron una opinión favorable, sin ninguna salvedad.

A continuación, el contador señaló que, sin perjuicio de que deben presentar una terna de auditores, la Administradora sugiere continuar con Surlatina dado que ya sería el segundo año que audita y realizó un buen trabajo. Al efecto, se proyectó la siguiente lámina con la terna de auditores propuesta:

(en UF anual)	<u>FIRMA AUDITORA</u>		
	Crowe	SURLATINA	Grant Thornton
1.- Avante Renta Inmobiliaria RAM II FI	55	50	140
2.- Avante Inversiones RAM II SpA	95	40	170
Total	145	90	310

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

TERCERO. Elección de los miembros del Comité de Vigilancia.

Posteriormente, el señor 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.

Luego de un breve debate, los aportantes acordaron por unanimidad designar y ratificar a los actuales miembros del Comité de Vigilancia.

Acuerdo: La asamblea aprobó por aclamación y por unanimidad, designar como miembros del Comité de Vigilancia a José Miguel Ronco Machiavello, Francisco Foster y José Izquierdo Walker.

CUARTO. Aprobación sobre la distribución de utilidades del Fondo.

Posteriormente, el presidente indicó que se hicieron dos distribuciones en 2023, específicamente en marzo y en junio, y estos dividendos provisorios deben ser aprobados por la presente asamblea como dividendos definitivos, el monto asciende a la suma de M\$395.307, equivalente a UF 10.745.

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

VII. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA Y PODERES.

Se acordó facultar a don José Joaquín Silva Irrázaval y Felipe Lama Cartagena 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.

VIII. CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

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

No habiendo más asuntos ni otros temas a tratar y siendo las 18:00 horas, y habiéndose cumplido el objeto de la convocatoria de la asamblea extraordinaria de aportantes, se levantó la sesión, agradeciendo a los asistentes por su presencia.

Andrés González

[Andrés González \(20 ago.. 2024 16:01 EDT\)](#)

Andrés González
Presidente

Williams Hernandez G.

[Williams Hernandez G. \(20 ago.. 2024 15:53 EDT\)](#)

Williams Hernández
Secretario

JMR

[José Miguel Ronco \(21 ago.. 2024 11:56 EDT\)](#)

Asesorías e Inmob. Piamonte SpA
José Miguel Ronco Machiavello

AI

[Alberto Infante \(22 ago.. 2024 08:37 EDT\)](#)

Inversiones Santo Domingo Limitada
Alberto Infante

José Izquierdo W.

[José Izquierdo W. \(30 ago.. 2024 12:18 EDT\)](#)

Inversiones y Asesorías Doquieriz Ltda.
José Izquierdo Walker