ACTA

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES

AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN

En Santiago de Chile, a las 16:15 horas del día 7 de septiembre de 2026, se celebró la asamblea extraordinaria de aportantes (la "Asamblea") de **AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN** (el "Fondo"), en segunda citación, mediante video conferencia, bajo la presidencia de don Juan Ignacio Correa Sagredo y como secretario de la Asamblea don Williams Hernández, ambos especialmente designados al efecto.

1. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA, ASISTENCIA Y CALIFICACIÓN DE PODERES

Tienen derecho a participar en la presente asamblea, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Interno del **AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN** (el "Reglamento") 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.

Aportante	Representante	Cuotas
Inversiones Harvest Ltda.	Rep. Sara Bárbara Said Handal	37.450
Asesorías e Inmob. Piamonte SpA	Rep. José Miguel Ronco	30.000
Inversiones Santo Domingo Ltda.	Rep. Juan Alberto Infante	20.000
Inmobiliaria e Inversiones LCJ Ltda.	Rep. Leopoldo Lorenzini Gavilan	18.750
Inversiones y Asesorías Doquieriz Ltda.	Rep. José Izquierdo Walker	10.000
José Yany y Compañía	Rep. Jose Salvador Yany Sayeh	8.750
Inversiones Pelu Ltda.	Rep. Maria Victoria Dewers Infante	7.140
Inversiones Pasandra Ltda.	Rep. José Jay Elimelech Malis	5.750
María Patricia Pacheco Gomez	Rep. María Patricia Pacheco Gomez	5.567
Tayka SpA	Rep. César Acuña Jimenez	5.000
Dual SpA	Rep. José Ignacio Yany	2.500
Servicios e Inversiones Valracc S.A.	Rep. Julio Marino Valenzuela Cadel	2.000
Claudio Lautaro Reyes Barrientos	Rep. Claudio Reyes	2.000
Luis Alfonso Pacheco Gómez	Rep. Luis Alfonso Pacheco Gómez	1.666

Encontrándose presente y representadas 156.573 cuotas del Fondo equivalentes a un 41,75 % del total de las cuotas suscritas y pagadas del mismo, reuniéndose de esta forma el quórum establecido por el Reglamento para la constitución de la asamblea en segunda citación, se da por constituida la asamblea extraordinaria de aportantes de **AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN.**

Se deja constancia que, 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 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 videoconferencia en línea denominado "Microsoft Teams".

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

Los poderes otorgados a los presentes fueron revisados, encontrándose estos poderes y la hoja de asistencia a disposición de los señores aportantes, y, si no hay objeción, se dan por aprobados.

En consecuencia, se declara abierta, instalada y constituida la presente asamblea extraordinaria de aportantes del Fondo.

2. PROCEDIMIENTO DE VOTACION RESPECTO DE LAS MATERIAS A TRATAR

El señor Presidente 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, por encontrarse los aportantes conectados a la presente asamblea a través de la plataforma de videoconferencia "Microsoft Teams", cada vez que se someta a su aprobación una materia, se mantendrán habilitados sus micrófonos para que puedan manifestar su voluntad.

No habiéndose manifestado objeción por parte de los señores aportantes, se aprobó por unanimidad la propuesta efectuada.

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 16° del Reglamento de la Ley, el Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014, corresponde designar previamente a aportantes para que, 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 insertada en el libro de actas y firmada por ellos.

Se deja 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 CMF, el acta de la asamblea podrá ser firmada tanto físicamente como por medios electrónicos.

Al respecto, ha llegado a la mesa una propuesta en el sentido de que 3 cualquiera de los señores representantes de:

i. **Servicios e Inversiones Valracc S.A.**, Sr. Julio Marino Valenzuela Cadel.
ii. **Asesorías e Inmobiliaria Piamonte SpA**, Sr. José Miguel Ronco.
iii. **Inversiones y Asesorías Doquieriz Limitada**, Sr. José Izquierdo Walker.

Firmen física o electrónicamente el acta con el objeto referido. No habiéndose manifestado objeción por parte de los señores aportantes, se aprobó por unanimidad la propuesta efectuada.

4. TABLA

El señor Presidente informó a los señores aportantes que de acuerdo a la citación enviada y al Reglamento Interno del Fondo, la Asamblea tiene por objeto someter a la consideración de los señores aportantes, las siguientes materias:

(i) Someter al pronunciamiento de la Asamblea los informes de valorización de las residencias para el adulto mayor "Las Tranqueras", de calle Pedro de Gamboa N° 121, y "Los Dominicos", de calle Círculo de Apolo N° 377, ambas de la comuna de Las Condes, emitidos por los valorizadores independientes CBRE y Colliers con fecha 30 de junio de 2026. Para el caso que la Asamblea no aprobare los referidos informes, someter al pronunciamiento de la Asamblea la realización de un nuevo proceso de valorización de estos activos, la definición de si dicho proceso será realizado por uno o dos valorizadores independientes, y la designación de los mismos.

(ii) Presentar el marco general de los planes de acción que la Administradora está estudiando: /i/ para la continuidad del Fondo, en caso que, en su oportunidad, y de conformidad con lo dispuesto en el punto b.2. del literal b) de la letra I) del Reglamento Interno del Fondo, los señores aportantes acuerden prorrogar el plazo de duración del Fondo; o bien, /ii/ para su eventual liquidación, en caso que el Fondo se disuelva al vencimiento de su plazo de duración; planes de acción, cuyos detalles la Administradora pondría en conocimiento y sometería a evaluación de los señores aportantes en una Asamblea posterior. Someter al pronunciamiento de los señores aportantes la definición de otros asuntos relacionados, que ellos deseen incluir en la tabla de materias a tratar en dicha Asamblea posterior.

5. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Breve Historia del Fondo:

A continuación, el Presidente concedió la palabra al Secretario, quien expuso los temas a tratar. En primer término, el Secretario realizó una presentación sobre la historia del Fondo a la fecha, en relación con su actividad de inversión, iniciada con la adquisición de las residencias Ámbar en conjunto con Acalis, operación que consideró un aporte total de UF 375.000 y financiamiento mediante mutuo hipotecario por UF 670.200, a 30 años, con 10 años de gracia, una tasa de UF + 3,7% anual y un LTV inicial aproximado de 64%, condiciones que, a la fecha, se estimaban especialmente atractivas. Con el arriendo inicial, el Fondo proyectaba distribuir UF 31.000 anuales a sus inversionistas, equivalente a un dividendo yield real de 8,3%. Posteriormente, durante la pandemia por COVID-19, comprendida entre los años 2020 y 2022, la ocupación disminuyó de 90% a 60%. En dicho contexto, los arrendatarios solicitaron renegociar una rebaja en los arriendos, lo que derivó, en 2021, en el otorgamiento de un descuento escalonado de 13% por dos años, 7% por tres años y 4% permanente a partir de abril de 2027. Luego, en 2024, se acordó un descuento permanente adicional de 5%, a cambio de boletas de garantía ejecutables en caso de no pago, equivalentes a nueve meses de arriendo por residencia o USD 1,6 mil. Adicionalmente, se incorporó un arriendo variable para el caso de que el pago de arriendo fuese inferior al 23,5% de los ingresos o al 65% del EBITDAR.

Luego, se expuso una tabla, que reflejaba la distribución de dividendos del Fondo en relación al porcentaje de aporte inicial.

Informes de valorización de las residencias para el adulto mayor "Las Tranqueras", de calle Pedro de Gamboa N° 121, y "Los Dominicos", de calle Círculo de Apolo N° 377, ambas de la comuna de Las Condes, emitidos por los valorizadores independientes CBRE y Colliers con fecha 30 de junio de 2026:

A continuación, el Secretario expuso la necesidad de que los aportantes tomaran conocimiento de los informes de tasación emitidos por los valorizadores independientes CBRE y Colliers, ambos de fecha 30 de junio de 2026, y se pronunciaran respecto de su aprobación. Al efecto, explicó que, en el caso particular, la tasación anual de los inmuebles fue solicitada a mediados de año con el objeto de contar con antecedentes suficientes para preparar la decisión relativa a la eventual prórroga de la vigencia del Fondo, la cual debe adoptarse con anterioridad al 23 de noviembre de 2026, fecha de vencimiento del mismo. En razón de lo anterior, el Secretario procedió a exponer los resultados de los informes de tasación solicitados, así como el impacto que estos tendrían en el retorno de los inversionistas, atendido el valor de tasación de los activos en un eventual escenario de venta del Fondo.

Al efecto, expuso que la tasa de capitalización (cap rate) exigida por los valorizadores aumentó de 5,75%, conforme a la tasación practicada por Cushman & Wakefield en el año 2025, a 6,25% en los informes de CBRE y Colliers del año 2026, tasa que, si bien se encuentra dentro del rango de mercado informado por CBRE para los distintos segmentos —residencial, entre 5,00% y 7,50%; oficinas, entre 5,50% y 8,00%; industrial, entre 6,00% y 8,50%; y comercial, entre 6,50% y 8,50%—, explica la mayor parte de la caída de valor de los activos, equivalente a 8,7 puntos porcentuales de la disminución total de 14,2%. Se hizo presente, asimismo, que los contratos de arriendo vigentes vencen en el año 2044, con un plazo original de 25 años y un remanente de 18 años, son de naturaleza triple net, correspondiendo a la arrendataria el pago de las contribuciones, seguros y mantenciones del edificio, y se encuentran caucionados con boletas de garantía equivalentes a nueve meses de arriendo. En razón de lo anterior, la Administradora manifestó su opinión en el sentido de que la tasa de descuento de 6,25% resulta elevada atendidas las condiciones actuales de los referidos contratos.
Enseguida, se expuso el retorno estimado para un inversionista de acuerdo al valor de tasación de los activos, sobre la base de dos escenarios, ambos sin amortizaciones. En el primer escenario, considerando un activo de UF 1.015.541 y un pasivo de UF 667.250, con tasas de 5,0% y 3,7%, respectivamente, un ingreso de UF 50.376 y un gasto de UF 24.688, la inversión asciende a UF 348.291 y la utilidad a UF 25.688, lo que arroja un retorno sobre el patrimonio (ROE) de 7,4%. En el segundo escenario, ajustando el valor del activo a UF 889.574, con una tasa de 5,7% y manteniendo el mismo pasivo, ingreso y gasto, la inversión disminuye a UF 222.324, manteniéndose la utilidad en UF 25.688, lo que implica un nuevo retorno sobre el patrimonio (ROE) de 11,6%.

Sobre la base de lo anterior, se concluyó que el descuento propuesto por los tasadores resultaba considerablemente agresivo, produciendo como consecuencia una disminución relevante en la tasa de retorno esperada. Asimismo, se señaló que dicho análisis fue contrastado con las conversaciones sostenidas por la Administradora con distintas instituciones financieras, incluidas compañías de seguros, las cuales estimaron que, si bien los activos del Fondo debían considerar cierto nivel de descuento, este debiese ser bastante menor que aquel propuesto por los tasadores.
En tal sentido, se expuso la visión actual de una compañía de seguros, elaborada sobre la base de los siguientes supuestos: una TIR objetivo para el comprador de 10,0%, un cap rate de salida de 5,75%, un

costo de venta de 1,0% y un NOI anual a la salida, en el año 2032, de UF 56.160. Bajo dichos supuestos, el valor de activo implícito, tanto de equity y deuda, asciende a UF 946.939, lo que equivale a un cap rate de entrada implícito de 5,88%, esto es, inferior al 6,25% considerado por los valorizadores.

En atención a lo anterior, el Secretario concluyó que, considerando la estabilidad del flujo percibido durante el período reciente, el Fondo debiera estar en condiciones de pagar a los inversionistas un retorno de, al menos, 5,9%. En consecuencia, señaló que una nueva valorización de los activos, realizada por otros tasadores independientes, podría contribuir a mejorar el escenario actualmente reflejado en los informes de tasación existentes.

En base a lo expuesto, el Secretario propuso someter a aprobación de los aportantes el rechazo de las tasaciones realizadas por CBRE y Colliers, por los motivos expuestos, y la realización de una o dos nuevas tasaciones para contar con una nueva valorización en el mes de diciembre de este año, de tomarse la decisión de prorrogar la duración del Fondo. Para lo anterior, se propuso realizar las nuevas tasaciones con Cushman & Wakefiels, por un valor de 45 UF + IVA quien comprometió un plazo de 10 días hábiles para la entrega de los respectivos informes de tasación, y con Transsa por un valor de 75 UF + IVA quien comprometió un plazo de 15 días hábiles para la entrega de dichos informes.

Tras la exposición del Secretario, varios aportantes comentaron sobre las tasaciones efectuadas y las implicancias de tener nuevas tasaciones, discusión que se alargó por unos minutos y tras lo cual se sometió las materias propuestas por el Secretario a aprobación:

A favor: 149.433 cuotas (95,44%).
En contra: 0 cuotas (0%)
Se abstiene: 7.140 cuotas (4,56%).

Se deja constancia que el siguiente aportante fue quien se abstuvo de aprobar: Inversiones Pelu Limitada.

En consecuencia, se aprueba por mayoría absoluta todas las materias en los términos expuestos por el Secretario, esto es, rechazar las tasaciones de CBRE y Colliers y aprobar la realización de dos nuevas tasaciones con Cushman & Wakefiels y Transsa.

Presentar el marco general de los planes de acción que la Administradora en relación a la continuidad del Fondo, o bien, para su eventual liquidación, en caso que el Fondo se disuelva al vencimiento de su plazo de duración:

El Secretario expuso a los aportantes lo que se ha hecho en el último tiempo por parte de la Administradora y lo que se pretende hacer, consistente en:

i. Inscribir cuotas en la Bolsa de Comercio: en la que se han transado 412 millones de pesos en el año.
ii. Market Maker: Se puede contratar para ayudar a que la cuota del Fondo tenga presencia bursátil, lo que ayuda a la liquidez.
iii. Mutuo Hipotecario: se puede mejorar a futuro el dividendo cambiando el perfil de pago del actual financiamiento. Lo que mejorará el valor del Fondo.

Asimismo, el Secretario propuso a los aportantes ciertos temas a tratar en la próxima asamblea de aportantes:

i. Modificación del Reglamento Interno en relación a la remuneración fija de la Administradora: actualmente, la remuneración fija de calcula sobre el aporte inicial de los aportantes, base que no refleja el valor vigente del Fondo, por lo que se propone calcular la remuneración fija como un porcentaje sobre el patrimonio del Fondo, alineándola el cobro con el patrimonio efectivamente gestionado.
ii. Cualquier otra materia que propongan los aportantes.

Los aportantes mantuvieron una breve discusión sobre los posibles temas a incorporar a la próxima tabla de asamblea de aportantes, concluyendo que, además de las materias expuestas por el Secretario, se proponía incorporar a la próxima tabla de asuntos a tratar:

i. Informar sobre la situación del Fondo, alternativas posibles previo a tomar la decisión sobre extender el plazo del Fondo o liquidarlo. Se deja constancia que los señores aportantes solicitaron contar con información adicional respecto de los escenarios de prórroga o liquidación del Fondo, así como cualquier otro antecedente que estimen necesario para adoptar dicha decisión.

ii. Decidir sobre la extensión del plazo o liquidación del Fondo en base a la proximidad de su fecha de vencimiento.

A continuación, se sometió a la decisión de los aportantes la incorporación de lo expuesto para discutir en la próxima asamblea de aportantes:

A favor: 156.573 (100%).
En contra o se abstiene: 0 (0%).

En consecuencia, se aprueba por unanimidad la incorporación de todas las materias expuestas en la tabla de la próxima asamblea de aportantes y Al efecto, la Administradora se comprometió a realizar reuniones informativas durante el mes de octubre de 2026, previas a la asamblea que resuelva sobre la extensión del plazo o liquidación del Fondo, con el objeto de presentar dichos escenarios y responder las consultas de los aportantes.

6. TRAMITACIÓN DE ACUERDOS

Se propone dar curso de inmediato a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, tan pronto como el acta que se levante de la misma se encuentre firmada por los asistentes a ella y sin esperar su posterior aprobación.

Se propone facultar a don José Joaquín Silva y a doña Florencia Aburto Albasini, para que indistintamente uno cualquiera de ellos reduzca a escritura pública el acta que se levante de la presente asamblea, en forma total o parcial, en caso que sea requerido. La unanimidad de los aportantes presentes aprobó lo anterior.

No habiendo otras materias que tratar, se da por terminada esta asamblea extraordinaria de aportantes, siendo las 17:20 horas.



Juan Ignacio Correa Sagredo
Presidente



Williams Hernández
Secretario

Julio Valenzuela Cadel

Julio Marino Valenzuela Cadel.
pp. **Servicios e Inversiones Valracc S.A**.



José Miguel Ronco (2 oct.. 2026 19:09:45 GMT+3)

José Miguel Ronco
pp. **Asesorías e Inmobiliaria Piamonte SpA**

José Izquierdo W.

José Izquierdo W. (2 oct.. 2026 12:09:37 ADT)

José Izquierdo Walker.
pp. **Inversiones y Asesorías Doquieriz Limitada**