

ACTA
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES

TAURUS AMENGUAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO

En Santiago de Chile, a las 11:05 horas del día 25 de enero de 2024, a través de videoconferencia, se celebró, en primera citación, la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de **Taurus Amengual Fondo de Inversión Privado** (la “*Asamblea*” y el “*Fondo*”, respectivamente), administrado por Taurus Administradora General de Fondos S.A. (la “*Administradora*”), presidida por don Cristián Bulnes Álamos, y con la asistencia del Gerente General de la Administradora, don José María Swett Quezada, quien actuó como secretario de actas (el “*Presidente*” y el “*Secretario*”, respectivamente).

Asistieron a la Asamblea, debidamente representados, los aportantes individualizados en el Registro de Asistentes que se adjunta al final del presente documento (los “*Aportantes*”).

I. CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA, CONVOCATORIA Y PODERES

El Presidente señaló que, encontrándose presentes y representadas el **90,19%** de las cuotas válidamente suscritas y pagadas del Fondo, 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 la Asamblea, se daba por constituida la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento interno del Fondo (el “*Reglamento Interno*”) y a la convocatoria efectuada por el directorio de la Administradora.

Se hizo presente que la citación a los señores aportantes del Fondo se envió oportunamente, en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento Interno. El Presidente solicitó la omisión de la lectura de la citación, lo que se aprobó por la unanimidad de los Aportantes.

Se dejó constancia que, en consideración a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (la “*Comisión*”) en la Norma de Carácter General N° 435 y en los Oficios Circulares N° 1.141 y 1.149, se informó que la participación y votación en la Asamblea se realizaría por medios tecnológicos, a través de un sistema de videoconferencia.

Asimismo, se dejó constancia que los poderes otorgados a los asistentes habían sido revisados, encontrándose dichos poderes y la hoja de asistencia a disposición de los señores Aportantes, los que fueron aprobados sin objeción por la unanimidad de los Aportantes.

Luego, el Presidente dejó constancia que se encontraban también presentes en la Asamblea los abogados del estudio Ried Fabres, don Cristián Fabres Ruiz, doña Ariadna Beroiz Díaz y doña Catalina Poblete Parodi; y los abogados de estudio GWJ&A Abogados, don Alfredo Waugh Correa y doña Siham El Masou Atuez.

Finalmente, se propuso a los señores Aportantes que la Asamblea fuese grabada y registrada en un medio apto para producir fe, lo cual fue aprobado sin objeción por la unanimidad de los Aportantes.

II. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Acto seguido, se propuso designar como presidente de la Asamblea al Director de la Administradora, don Cristián Bulnes Álamos, y como secretario de la misma, al Gerente General de la Administradora, don José María Swett Quezada. La Asamblea aprobó la proposición por la unanimidad de los Aportantes.

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

El Presidente propuso designar a tres Aportantes para que, en conjunto con el Presidente y el Secretario de la Asamblea, firmaran el acta de la misma, que contendría los acuerdos que se adopten en ella y que se levantaría con este motivo.

La Asamblea acordó, por la unanimidad de los Aportantes, que el acta de la Asamblea fuera firmada, en conjunto con el Presidente y el Secretario de la Asamblea, por don Farid Yaber en representación de Espiral Inversiones S.A., Nicolás Bacarreza Ovalle en representación de GA I Capital SpA y Andrés Silva Pereira en representación de Inversiones Trabunco Ltda.

Se dejó constancia que, de conformidad a la Ley N° 19.799 sobre Documentos y Firma Electrónica, el acta de la Asamblea podría ser firmada tanto físicamente como por medios electrónicos.

IV. TABLA

Luego, el Presidente informó a los Aportantes que la Asamblea tenía por objeto someter a la consideración de los Aportantes las siguientes materias:

- a. Acordar la designación del liquidador del Fondo, fijar sus atribuciones, deberes y remuneración, y determinar las condiciones, plazo y demás características a las que se someterá la liquidación del Fondo; y
- b. Informar sobre el estado actual de los negocios del Fondo.

V. **DESARROLLO DE LA TABLA**

1. **ACORDAR LA DESIGNACIÓN DEL LIQUIDADOR DEL FONDO, FIJAR SUS ATRIBUCIONES, DEBERES Y REMUNERACIÓN, Y DETERMINAR LAS CONDICIONES, PLAZO Y DEMÁS CARACTERÍSTICAS A LAS QUE SE SOMETERÁ LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

El Presidente tomó la palabra y señaló que de acuerdo al orden de la tabla, correspondía acordar la designación del liquidador del Fondo, fijar sus atribuciones, deberes y remuneración, y determinar las condiciones, plazo y demás características a las que se someterá la liquidación del Fondo.

En tal sentido, el Presidente hizo presente que, de conformidad al artículo 53° del Reglamento Interno, el plazo de vigencia del Fondo había vencido y, por tanto, había iniciado su proceso de liquidación.

Al respecto, hizo presente a los Aportantes que, en la práctica, el Fondo continuará operando y vendiendo sus activos de la misma manera que lo ha hecho hasta la fecha, pero con el objetivo final de liquidarse. Aclaró que en virtud de la liquidación el Fondo no podría invertir en nuevos activos.

A continuación el Presidente hizo presente que, sin perjuicio de lo anterior, el Reglamento Interno establece que la Asamblea debe tomar conocimiento del inicio del proceso de liquidación, además de definir algunas cuestiones asociadas a dicho proceso, esto es, la designación del liquidador, sus atribuciones, deberes y remuneración, entre otros.

En este sentido, el Presidente propuso a los Aportantes las siguientes características de la liquidación:

- a. Que la liquidación sea llevada a cabo por la Administradora, de conformidad, a lo establecido en el artículo 54° del Reglamento Interno.
- b. Que la Administradora, en su carácter de liquidadora, tenga derecho a percibir la remuneración fija establecida en el artículo 26° del Reglamento Interno.
- c. Que la Administradora, en su carácter de liquidadora del Fondo, tenga las más amplias facultades que correspondan para poder llevar adelante su cometido.

Conforme a lo anterior, el Presidente señaló que las operaciones del Fondo serían efectuadas por la Administradora en su carácter de liquidadora, por cuenta y riesgo del Fondo, y representará al mismo con amplias facultades pudiendo ejecutar en su representación todos aquellos actos y celebrar los contratos que estime necesarios para llevar adelante su encargo, cualquiera sea su naturaleza, nominados e innominados, determinando en ellos todos sus elementos, sean de la esencia, de la

naturaleza o meramente accidentales. Esto, en cualquier caso, deberá realizarse en el mejor interés del Fondo y de sus Aportantes.

- d. Que el procedimiento de liquidación se efectúe durante todo el tiempo que sea necesario para una correcta realización de sus activos y, con ello, buscar el mejor interés del Fondo y de sus aportantes., y que en cualquier caso no podrá ser mayor a tres años, prorrogables por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes y por el plazo que ésta determine.

A continuación, luego de un breve intercambio de opiniones, la Asamblea aprobó por la unanimidad de las cuotas asistentes, la propuesta de designación de la Administradora como liquidadora, la fijación de sus atribuciones, deberes y remuneración, y las demás características a las que se someterá la liquidación del Fondo, en los términos indicados anteriormente.

2 INFORMAR SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LOS NEGOCIOS DEL FONDO

A continuación, de acuerdo con el orden de la tabla, el Presidente comunicó a los Aportantes que correspondía informar sobre el estado actual de los negocios del Fondo y, con ello, obtener sus impresiones para los pasos a seguir.

Al respecto, el Presidente hizo presente a los Aportantes que, en conformidad a lo que se ha informado en asambleas anteriores y en reuniones informativas, el proyecto Amengual se ha enfrentado a los efectos de la pandemia de COVID-19, además de los procedimientos judiciales con Alcalá SpA ("Alcalá").

En virtud de lo anterior, el Presidente recalcó que la Administradora se ha enfocado en que el daño patrimonial de los aportantes sea el menor posible, pese a las contingencias que se han enfrentado. Por lo mismo, la Administradora ha tomado la decisión de no solicitar aumentos de capital a los aportantes para minimizar las pérdidas, como sí ha ocurrido en otros fondos de similares características de otras administradoras.

A continuación, el Presidente explicó a los Aportantes que harían un breve resumen de la tramitación de los procedimientos judiciales de Inmobiliaria Amengual SpA ("Amengual"). Respecto al juicio arbitral con Alcalá, el Presidente comunicó a los Aportantes que se les informaría respecto de la situación actual de las medidas precautorias impuestas sobre los 25 departamentos y 04 locales comerciales del Edificio Amengual y los posibles caminos a seguir.

Acto seguido, le entregó la palabra al equipo de GWJ&A, quienes informaron sobre los procedimientos pendientes respecto de los activos del Fondo:

a. Causa Rol C-2586-2023 del 27° Juzgado Civil de Santiago

Con fecha 14 de febrero de 2023, Gonzalo Soteras León interpuso una acción de nulidad absoluta en contra de Amengual y Taurus Leaseback Inmobiliaria SpA (“Taurus Leaseback”), fundada en la supuesta existencia de vicios de nulidad presentes en 40 contratos de compraventa y alzamiento suscritos entre Amengual y Taurus Leaseback, respecto a unidades del Edificio Amengual. Junto con lo anterior, solicitó además que, como consecuencia de la declaración de nulidad absoluta de dichos actos jurídicos, se dejen sin efecto los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados a propósito de los referidos 40 contratos (los “Contratos de Leaseback”).

Al respecto, GWJ&A indicó que con fecha 12 de mayo de 2023, Taurus Leaseback opuso excepciones dilatorias de litispendencia e ineptitud del líbello, y por su lado, con fecha 13 de mayo de 2023 Amengual opuso excepciones dilatorias de incompetencia del tribunal, litispendencia e ineptitud del líbello, las que a la fecha se encuentran pendientes de resolución.

b. Causa Rol C-10220-2023 del 5° Juzgado Civil de Santiago

Un tercero –promitente comprador de una unidad del Edificio Amengual– interpuso una demanda de nulidad e indemnización de perjuicios en contra de Amengual, Alcalá, Soteras Ltda. y RI Rentas Inmobiliarias SpA, por adolecer supuestamente el contrato de promesa, de objeto ilícito por fraude a la ley.

Informaron que el juicio está en etapa de discusión, encontrándose pendiente el fallo de las excepciones dilatorias.

c. Causa arbitral llevada ante la Cámara de Arbitraje y Mediación de Santiago bajo el Rol CAM N°5467-2023

Amengual dedujo demanda declarativa de incumplimiento de contrato de promesa celebrado con Alcalá, y como consecuencia de ello, demanda de indemnización de perjuicios exigiendo el pago de la cláusula penal pactada. Por su lado, Alcalá dedujo demanda de cumplimiento forzado del contrato de promesa e indemnización de perjuicios, solicitando un proporcional de la cláusula penal pactada.

En tal sentido, hicieron presente que el juicio se encontraba en etapa de prueba. Al respecto, ya se llevaron a cabo las audiencias testimoniales de Alcalá, encontrándose pendiente únicamente la declaración de José María Swett. En concreto, las testimoniales de Amengual y la de José María Swett se llevarán a cabo los días 06, 07 y 08 de marzo.

Además, señalaron que Alcalá solicitó una medida precautoria de prohibición de celebración de actos y contratos sobre determinadas unidades del Edificio

Amengual que se mantenían en su patrimonio. Dicha medida fue concedida por la S.J.A. por resolución de fecha 30 de noviembre de 2023 en contra de la cual Amengual dedujo recurso de reposición, el que fue rechazado por resolución de fecha 5 de enero de 2024.

Producto de lo anterior, la referida medida se encuentra vigente, sin que proceda otro recurso en su contra.

Dicho lo anterior, GWJ&A señaló que los caminos de acción frente a esta circunstancia eran los siguientes:

(i) Opción 1: Allanarse parcialmente a la pretensión de Alcalá

La primera alternativa consiste en allanarse parcialmente a la pretensión de cumplimiento forzado de Alcalá, a fin de que ésta última compre para sí y al precio establecido en el Contrato de Promesa, las unidades afectas a la medida precautoria decretada.

Frente a esto, indicaron que existían dos escenarios posibles para Alcalá: (a) aceptar el allanamiento parcial o (b) oponerse.

(a) Si Alcalá se opone al allanamiento parcial

GWJ&A explicó que, para la opción 1, este era el escenario más favorable para Amengual.

En efecto, dependiendo los argumentos de la oposición, podría dejar en evidencia que la intención de Alcalá en el juicio jamás fue comprar las unidades, sino que sólo era obtener un pago, cuestión que podría usarse como argumento para pedir el alzamiento de la medida precautoria.

Hicieron presente que es imposible saber qué actitud puede tomar la contraria respecto a la solicitud, y cualquiera que sea, no se puede predecir la decisión de los jueces.

(b) Si Alcalá acepta el allanamiento parcial

GWJ&A explicó que este era el escenario menos favorable para Amengual.

Al respecto, indicaron que la única ventaja de este escenario es que no se mantenga paralizado el negocio durante la tramitación del juicio, aunque a un precio menor y con el impacto comercial que se explicaría más adelante.

Retomó la palabra el Presidente, quien explicó a los Aportantes que en caso que Alcalá acepte el allanamiento parcial (y, por tanto, la estrategia de dejarlo en evidencia no tenga el éxito esperado), el retorno proyectado del FIP sería de UF -

33%, lo que llevaría a una pérdida proyectada de UF 23.633. Esta pérdida estaría dada principalmente por el no cobro de multas, venta a precios antiguos y menores (precio por volumen) y al aumento del plazo no considerado en el precio pactado inicialmente.

Reiteró a los Aportantes que la medida es incierta en su resultado, y que ella permitiría recuperar un poco antes parte del capital invertido, estimado en aproximadamente 25.000 Unidades de Fomento; pero, al mismo tiempo, implicaría asumir la pérdida antes comentada.

Luego, el Presidente le devolvió la palabra al equipo judicial para que explicara la opción 2.

(ii) Opción 2: Continuar con la medida precautoria y, por ende, no vender unidades hasta el alzamiento de la misma

Al respecto, indicaron que la segunda alternativa consiste en continuar con la tramitación del juicio y esperar el resultado final. Esto implicaría que la medida precautoria se mantendría hasta que exista una sentencia definitiva rechazando la demanda de Alcalá.

Informaron que, si bien esta posición mantiene paralizado el negocio de la venta de las unidades del Edificio Amengual, es coherente con las posiciones sostenidas en el arbitraje, en donde se evidencia que Alcalá no es una contraparte contractual confiable.

En este sentido, GWJ&A afirmó que, desde un punto de vista de estrategia judicial, es recomendable esta opción, salvo que existieran razones comerciales de índole superior que aconsejen la opción uno u otra alternativa distinta.

Retomó la palabra el Presidente, quien explicó a los Aportantes que, comercialmente hablando, esta opción permitía proyectar una rentabilidad de UF + 7% en el proyecto, esto es una TIR de UF + 1%.

El Presidente señaló que si bien lo anterior estaba lejos de lo proyectado inicialmente por el Fondo, preservaría el patrimonio de los aportantes y permitiría una ganancia proyectada de 4.963 Unidades de Fomento. Ello se sustentaría en las multas que se cobrarían producto del incumplimiento contractual, así como las ventas a precios más convenientes que aquellos a los que accedía Alcalá en la compra por volumen. En tal sentido, serían precios *retail* ajustados a la nueva realidad económica del mercado.

Luego, el Presidente hizo hincapié que dicha medida era la que, a juicio de la Administradora y de la administración de Amengual, era la más recomendable, ya que implicaría seguir con el juicio adelante mostrando ante el juez total convicción de lo que se está haciendo es lo correcto.

Luego, el Presidente cedió la palabra a los Aportantes para que expresaran verbalmente su opinión en relación con los cursos de acción a adoptar frente a la medida precautoria interpuesta sobre los activos en los que invierte el Fondo.

Al respecto, los señores Aportantes formularon consultas en relación a la tramitación y plazos de los procedimientos judiciales y medidas precautorias recién comentados, así como también respecto a las proyecciones económicas de las alternativas evaluadas.

Luego de las intervenciones de los señores Aportantes, la opinión generalizada de ellos fue optar por la opción 2. Al respecto, la Administradora indicó que los mantendría informados respecto a la situación de los activos y los procedimientos judiciales en curso.

VI. LEGALIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Finalmente, el Presidente propuso facultar a don Ricardo Abogabir Correa, a doña Ariadna Beroiz Díaz, y a doña Catalina Poblete Parodi, para que, 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, pudiendo al efecto suscribir los instrumentos públicos y privados que sean necesarios. La Asamblea aprobó la proposición por la unanimidad de los Aportantes.

No habiendo otras materias que tratar, el Presidente dio por terminada la Asamblea siendo las 11:53 horas.

DocuSigned by:
Cristian Bulnes
E6EB98863F074DE...

Cristián Bulnes Álamos
Presidente

DocuSigned by:
José María Swett Quezada
8495B109B3DA4E4

José María Swett Quezada
Secretario

DocuSigned by:
Andrés Silva
FC517C52261E447...

Andrés Silva Pereira
Inversiones Trabunco Ltda

DocuSigned by:
Nicolás Bacarreza Ovalle
BE8EC0D5A91A406

Nicolás Bacarreza Ovalle
GA I Capital SpA

DocuSigned by:
Farid Yaber
D3706D99DF0F4C4...

Farid Yaber
Espiral Inversiones S.A.

REGISTRO DE ASISTENTES

Asistieron a la Asamblea, personal o debidamente representados, los aportantes que se indican a continuación:

Nombre del Aportante	Número de Cuotas	Nombre Representante
Tanner Corredores de Bolsa S.A.	4.022	José Ignacio Alegría
Inmobiliaria Panamericana	8.044	Juan Díaz
Inversiones F y G S.A.	2.414	Juan Carlos Flores
Asesorías e Inversiones Peuchen Ltda.	2.414	Manuel Astaburuaga
Espiral Inversiones S.A.	805	Farid Yaber
Asesorías e Inversiones Puclaro SpA	1.609	Juan Carlos Flores
GA II Capital SpA	7.240	Nicolás Bacarreza Ovalle
GA I Capital SpA	6.555	Nicolás Bacarreza Ovalle
Inversiones Trabunco Ltda.	2.414	Andrés Silva Pereira
Dibasa S.A.	2.414	Andrés Silva Pereira
Pedro Ignacio Urrutia Bunster	1.609	Andrés Silva Pereira
Rodrigo Carlos del Campo Sáez	1.609	Andrés Silva Pereira
Stanley Edgar Freed Huici	1.609	-
Gonzalo Bernardo Armijo	1.609	-
William Jesús Bahna Kettlun	1.609	Andrés Silva Pereira

Harming Vicente Rivera Palacios	1.609	Andrés Silva Pereira
Inversiones VIS Ltda.	805	Andrés Silva Pereira
Germán Alonso Tolosa Díaz	805	Andrés Silva Pereira
Raul Isidoro Canales Cabello	805	-
Inversiones VMP Ltda.	805	Andrés Silva Pereira
Francisco Eduardo Palma Saavedra	1.000	Andrés Silva Pereira
Total	51.610 cuotas	