

Detalle de Modificaciones al Reglamento Interno

Fondo de Inversión LV-PATIO Renta Inmobiliaria I

Aprobadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de 30 de noviembre de 2018

Los cambios incorporados al Reglamento Interno del Fondo corresponden a los siguientes:

1) Se modificó el artículo 1.2.5 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: *“1.2.5. La Administradora tendrá la representación judicial y extrajudicial del Fondo, en los términos establecidos en la Ley, para lo cual estará investida de todas las facultades de administración y disposición que la Ley o el presente Reglamento Interno no establezcan como privativas de las Asambleas de Aportantes, no requiriéndose poder especial alguno, incluso para aquellos actos o contratos que requieren de una previa aprobación del órgano antes indicado. Para todos estos efectos, los actos o contratos en que participe el Fondo serán celebrados por la Administradora a nombre de aquél, el cual será el titular de los derechos y obligaciones asumidos, los cuales se registrarán y contabilizarán en forma separada de las operaciones celebradas por la Administradora, bajo su propio nombre y con recursos propios. La Administradora actuará en representación del Fondo por medio de mandatarios especiales designados por su Directorio. Sin perjuicio de lo anterior y de la responsabilidad que de acuerdo a la Ley le corresponde a la Administradora, en consideración a la facultad que se le otorga en la Sección 3.3.1.1.3 siguiente, esta última ha celebrado con la sociedad Gestor de Rentas Inmobiliarias SpA (“GRIS”), un contrato de administración de cartera para la administración de parte de los recursos del Fondo. El objeto principal de GRIS es prestar servicios de administración de cartera para fondos de inversión de renta o desarrollo inmobiliario. Se deja constancia que los gastos derivados de la contratación de GRIS serán siempre de cargo de la Administradora.”*

2) Se modificó el artículo 2.1 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: *“2.1. Objeto del Fondo. El Fondo tendrá por objeto principal la inversión en bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, con la finalidad de obtener rentas periódicas para los aportantes, para lo cual invertirá sus recursos en sociedades; fondos de inversión y otros valores e instrumentos, vinculados al giro inmobiliario y a los bienes raíces nacionales no habitacionales para renta, principalmente. Por su parte, la inversión de los recursos del Fondo estará orientada a estructurar una cartera de inversiones diversificada y balanceada, ya sea por deudores individuales, por la actividad económica de ellos, por el tipo de activo y su ubicación geográfica. Con este objetivo, el Fondo participará en sociedades y fondos de inversión, estos últimos a su vez a través de sus sociedades filiales y/o coligadas, que adquirirán principalmente propiedades, situadas en Chile, en ubicaciones comerciales, de equipamiento, de esparcimiento e industriales, las que podrán asimismo vender o entregar en arrendamiento con o sin opción de compra. También podrán las entidades antes mencionadas adquirir bienes raíces para su construcción y desarrollo, ~~los que podrán vender~~ siempre que sea con la intención de*

venderlos, entregarlos en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener, entre otras, rentas de mediano y largo plazo.”

3) Se modificó el artículo 2.2.2 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “2.2.2 El Fondo deberá mantener invertido a lo menos el ~~70~~ 95% de su activo en los instrumentos señalados con las letras a), b), c), y d) del numeral 2.2.3 siguiente.

4) Se modificó el artículo 2.2.3 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “2.2.3 Para el cumplimiento de su objeto, y según las necesidades o flujo de caja que las inversiones del Fondo vayan requiriendo, éste podrá invertir en los siguientes activos, con límites máximos con respecto a los activos totales del Fondo que se indican a continuación:

a) Acciones de sociedades anónimas abiertas y cerradas, acciones de sociedades por acciones, cuotas de fondos de inversión privados y/o de fondos de inversión, sean rescatables y/o no rescatables, nacionales y/o extranjeros, siempre que el giro u objeto principal de ellas sea el negocio inmobiliario para renta y que la sociedad, fondo o emisor cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa; y acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público	hasta un 100%
b) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora tenga por giro u objeto principal el negocio inmobiliario para renta, y que asimismo, cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, inscritas en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la Comisión	hasta un 100%
c) Otros valores, contratos o instrumentos, en la medida que los mismos se relacionen con el negocio inmobiliario para renta, o se refieran a valores o instrumentos que provengan de entidades que tengan por giro u objeto principal el negocio inmobiliario para renta, o bien que, se celebren con las sociedades filiales y/o coligadas del Fondo	hasta un 100%
d) Carteras de créditos y cobranza, de aquellas a que se refiere el artículo 135 de la Ley N°18.045, de Mercado de Valores, siempre que el deudor de tales créditos sean sociedades filiales y/o coligadas del Fondo	hasta un 100%
e) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	hasta un 30 <u>5</u> %
f) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de Instituciones Financieras o garantizada por	hasta un 30 <u>5</u> %

éstas	
g) Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras	hasta un 30 <u>5</u> %
h) Cuotas de fondos mutuos de deuda, con las características indicadas en el numeral 2.3.1	hasta un 30 <u>5</u> %

5) Se modificó el artículo 2.2.4 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “2.2.4 Conforme a lo señalado en el numeral 2.2.2 precedente, el Fondo deberá mantener invertido a lo menos el ~~70~~ 95% de su activo en los instrumentos señalados con las letras a), b), c) y d) del numeral 2.2.3 precedente, que tengan directa ~~e~~ o indirectamente relación con el negocio inmobiliario, es decir la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces. Asimismo, circunstancialmente y atendiendo al objeto del Fondo indicado en el artículo 2.1 anterior, el Fondo podrá, a través de su inversión en los instrumentos señalados precedentemente, implementar el giro relacionado con la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces. Las inversiones signadas con las letras e), f), g) y h) anteriores, no podrán exceder en su conjunto al equivalente al ~~30~~ 5% del activo del Fondo. Lo anterior es sin perjuicio de las cantidades que el Fondo mantenga en caja y bancos.”

6) Se modificó el artículo 2.2.5 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “2.2.5 Los fondos de inversión en los cuales el Fondo invierta sus recursos, deberán privilegiar la diversificación de la cartera de bienes raíces que posean a través de sociedades u otras entidades, debiendo éstas últimas tener por objeto la inversión en bienes raíces y en el negocio inmobiliario. No se establecen condiciones de diversificación o límites de inversión específicos para los fondos mutuos de deuda en los cuales el Fondo invierta sus recursos, distintos a los indicados en el numeral 2.3.1. La Administradora deberá velar porque los fondos de inversión y fondos mutuos en que invierta recursos del Fondo, cumplan con el límite de gastos y comisiones estipulado en el artículo 3.3.1.9. del presente reglamento interno.”

7) Se modificó el artículo 2.2.11 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “2.2.11 Los límites indicados en el numeral 2.2.3 al 2.2.10 precedentes, no se aplicarán (i) durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas emisiones de cuotas ni; (ii) durante los periodos en que el Fondo requiera de reservas especiales de liquidez, por ejemplo, entre la fecha en que se acuerde una disminución de capital o distribución de dividendos del Fondo y la fecha de su respectivo pago, periodo que en ningún caso podrá exceder de 30 días; (iii) en caso que el Fondo enajene alguna inversión de su cartera cuyo precio represente 2,5% o más del activo del Fondo o en caso que el Fondo reciba cualquier distribución de utilidades o de capital por sus inversiones y el monto de dichos repartos represente 2,5% o más del activo del Fondo, y en ambos casos por un periodo máximo de 90 días; y (iv) durante el periodo de liquidación del Fondo. Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los márgenes indicados en el numeral 2.2.3 al 2.2.10 precedentes, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde que éste haya ocurrido. Para los casos en que se produjeran por causas ajenas a la

Administradora, ésta deberá regularizar el exceso de inversión dentro del plazo de 12 meses contados desde la fecha en que ésta se produzca.”

8) Se modificó el artículo 3.3.1.2.2 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “3.3.1.2.2 Gastos de inscripción y registro de las Cuotas en las Bolsas de Valores, y en general, todo gasto derivado de la colocación de las Cuotas, con la excepción de los incentivos comerciales a la fuerza de venta, que serán de cargo de la Administradora. El conjunto de estos gastos no podrá exceder, **en cada ejercicio**, del 0,5% del activo del Fondo.”

9) Se modificó el artículo 3.3.1.3 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “3.3.1.3 Gastos y costos asociados a activos adquiridos y/o indirectamente desarrollados por el Fondo, tales como gastos, comisiones, intereses e impuestos, provenientes de créditos solicitados o contratados por el Fondo, no podrán en su conjunto exceder al **15 10%** del activo del Fondo, respecto de cada ejercicio.”

10) Se modificó el artículo 3.3.1.8 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “3.3.1.8 Gastos por contratación de servicios de personas relacionadas: La Administradora se encontrará expresamente facultada para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a ella, siempre que **(i)** sea en condiciones de mercado **y; (ii) sea** en el mejor interés del Fondo; **y (iii) sean previamente informados al Comité de Vigilancia**, siendo dichos gastos de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en el presente numeral 3.3. El porcentaje máximo de gastos por contratación de servicios de personas relacionadas de cargo del Fondo, sumado a los gastos por honorarios pagados a personas relacionadas de cargo del Fondo indicados en el numeral 3.3.1.1.1 precedente, no podrá exceder el límite de un 0,5% del activo del Fondo, en cada ejercicio, y en todo caso, deberán considerarse dentro del límite máximo indicado en el último párrafo del numeral 3.3.1.1 precedente. Para los efectos de lo dispuesto en la letra c) del artículo 22 de la Ley, por personas relacionadas a la Administradora, se entienden también las personas relacionadas a quienes participan en las decisiones de inversión del Fondo o que en razón de su cargo o posición tengan acceso a información de las inversiones del Fondo.”

11) Se agregó un nuevo artículo 3.3.1.9 al Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto es el siguiente: “**3.3.1.9 La tasa de gasto total (TER) del Fondo deberá sujetarse a los máximos a ser pagados por los fondos de pensiones por sus inversiones en cuotas de fondos de inversión, el cual es determinado de forma anual a través de una resolución conjunta de la Superintendencia de Pensiones, la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y la Comisión para el Mercado Financiero. Para estos efectos la tasa de gasto total o TER se calculará considerando los gastos indicados en la referida normativa y de la forma indicada en la misma.**”

12) Se modificó el artículo 4.1.6 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “4.1.6 Contratos de Promesa. Se podrán celebrar contratos de promesa de suscripción y pago de Cuotas, en los términos de la Ley y el Reglamento, pero no concederán la calidad de Aportante a quienes lo celebren en tanto no se haya pagado el

aporte respectivo. ~~El plazo máximo en que deberán pagarse las Cuotas objeto de la promesa no podrá exceder de 3 años contado desde la fecha de celebración de la promesa.~~

13) Se modificó el artículo 4.1.8 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “4.1.8 Mercado secundario: Se contemplan los siguientes mecanismos que permiten a los Aportantes contar con un mercado secundario para las Cuotas del Fondo y cumplir con lo indicado en el artículo 107 de la Ley de Impuesto a la Renta: (a) el registro de las Cuotas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores: y (b) la contratación de un market maker.”

14) Se agregó un nuevo artículo 7.2.3.7 al Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto es el siguiente: “7.2.3.7 Requerir de la Administradora la información respecto de los contratos, actos y transacciones efectuados por el Fondo en los que pueda existir conflictos de interés de acuerdo al Manual de Manejo de Conflictos de Interés aplicable a la Administradora. Asimismo, el Comité podrá requerir a la Administradora información sobre las comisiones de corretaje que se paguen bajo el contrato de corretaje celebrado entre el Fondo y Grupo Patio para la adquisición de activos inmobiliarios.”

15) Se agregó un nuevo artículo 7.2.3.8 al Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto es el siguiente: “7.2.3.8 Tomar conocimiento de las operaciones que supongan la contratación por parte del Fondo de servicios prestados por personas relacionadas a la Administradora, según lo dispuesto en la sección 3.3.1.8. anterior, para lo cual la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia de dichas operaciones, con un nivel de detalle razonable, habida consideración de la naturaleza de la operación y de la confidencialidad que se requiera para evitar un perjuicio al Fondo. Asimismo, una vez concluidos los servicios, la Administradora deberá informar al comité de vigilancia en detalle sobre la prestación de los mismos y los costos asociados, de manera que éste pueda verificar su consistencia con lo previamente informado.”

16) Se modificó el artículo 8.1 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “8.1 El Fondo tendrá vigencia hasta el ~~16~~ 31 de diciembre de ~~2027,~~ 2032, esa fecha inclusive. El plazo de duración del Fondo no será prorrogable, salvo modificación del reglamento interno por acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria de aportantes con las mayorías establecidas por la Ley y el presente Reglamento Interno.”

17) Se modificó el artículo 10.1 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “10.1 El aumento de capital del Fondo se realizará mediante la emisión de nuevas Cuotas, cuyas características serán acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, ~~debiendo la Administradora proporcionar a éstos información amplia y razonada acerca de los elementos de valoración de las Cuotas, sustentada, a lo menos, en dos informes de evaluadores independientes, los cuales deberán estar a disposición de los Aportantes con 5 días de anticipación a dicha Asamblea. Las nuevas cuotas que se emitan producto de un aumento de capital, deberán~~

colocarse al menos al valor Cuota correspondiente al último día del mes anterior a la fecha de su colocación efectiva, calculado de conformidad con el Artículo 10 del Reglamento, o a aquel otro valor que acuerde la Asamblea, pudiendo ésta delegar su determinación en la Administradora. Las nuevas Cuotas emitidas podrán colocarse por parcialidades, y en dicho caso se entenderá que el derecho de suscripción preferente al que se hace referencia más adelante, se devengará en cada colocación, respecto del número de Cuotas incluidas en dicha colocación parcial. En caso de aumento de capital del Fondo, la Administradora deberá ofrecer por una vez las nuevas Cuotas preferentemente a los Aportantes del Fondo inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de la colocación de las Cuotas respectivas, a prorrata de las Cuotas que éstos posean a ese momento, y por **el un plazo de 20 días, o aquel plazo distinto que la misma Asamblea acuerde. Para dar cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo, informando sobre el proceso de colocación respectivo, el número de cuotas a ser colocadas, e indicando la fecha a partir de la cual se contará el plazo de suscripción preferente.** Este derecho es esencialmente renunciable y transferible, en los plazos y términos que establece el Reglamento, pudiendo además, la misma Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acordó el aumento de capital, por unanimidad de las Cuotas presentes, establecer que no habrá oferta preferente alguna. **Las nuevas Cuotas provenientes de aumentos de capital deberán colocarse en un plazo máximo de 3 años contados desde la fecha de la asamblea de aportantes en que se haya aprobado el aumento de capital. Transcurrido dicho plazo, las cuotas no colocadas serán canceladas y el número de cuotas del Fondo se reducirá al número de cuotas efectivamente suscritas y pagadas.**”

18) Se modificó el artículo 12.1 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “12.1 Anualmente, el Fondo distribuirá como dividendo a lo menos el 90% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio, **o la cantidad superior que corresponda para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 12.6 siguiente.** Se entenderá por tal, la cantidad, que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas durante el respectivo ejercicio, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período. Asimismo, el Fondo podrá repartir toda o parte de la utilidad que den cuenta los Estados Financieros aprobados por la Asamblea Ordinaria de Aportantes.”

19) Se agregó un nuevo artículo 12.6 al Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto es el siguiente: “**12.6 La Administradora, en conformidad al artículo 107 de la Ley de Impuesto a la Renta, deberá distribuir entre los Aportantes la totalidad de los dividendos, distribuciones e intereses percibidos que provengan de los emisores de los valores en que el Fondo haya invertido, durante el transcurso del ejercicio en el cual éstos hayan sido percibidos o dentro de los 180 días siguientes al cierre de dicho ejercicio, y hasta por el monto de los Beneficios Netos Percibidos en el ejercicio, menos las amortizaciones de pasivos financieros que correspondan a dicho periodo, siempre que tales pasivos hayan sido contratados con a lo menos 6 meses de anterioridad a dichos pagos.**”

20) Se modificó el artículo 14.1 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “14.1 La Administradora, sus directores o gerentes, y sus personas relacionadas no podrán adquirir, arrendar, o usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, valores o bienes de propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos a éste, en la medida que no se dé cumplimiento a la Ley y a las normas dictadas por la Comisión. Tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías al Fondo, y viceversa, ni contratar la construcción, renovación, remodelación y desarrollo de bienes raíces. Se exceptúan de esta prohibición aquellas transacciones de valores de oferta pública realizadas en mercados formales que tengan alta liquidez. **Para efectos del Título II de la Norma de Carácter General N°376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace, se deja constancia de que el Fondo cuenta con una Política de Operaciones Habituales con Relacionados que se encuentra a disposición de los Aportantes en el sitio web de la Administradora (www.larrainvial.com/administracion-de-fondos/larrainvial-activos) y que fue aprobada en asamblea de aportantes celebrada con fecha 30 de noviembre de 2018.**”

21) Se modificó el artículo 14.4 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “14.4 De igual forma, el Fondo no podrá invertir en acciones de Administradoras de Fondos de Pensiones, de Compañías de Seguros, de Administradoras de Fondos Mutuos, de bolsas de valores, de sociedades de corredores de bolsa, de agentes de valores, de sociedades de asesorías financieras, de sociedades administradoras de cartera de recursos previsionales, **ni de sociedades deportivas, educacionales y de beneficencia eximidas de proveer información de acuerdo a lo dispuesto en el artículo tercero de la ley N° 18.045.** Asimismo, los recursos del Fondo no podrán invertirse en títulos emitidos o garantizados por una Administradora de Fondos de Pensiones. Adicionalmente, el Fondo no podrá invertir en cuotas de fondos de inversión públicos o fondos mutuos que utilicen estrategias de inversión que correspondan a hedge funds o cuyos subyacentes **sea sean** commodities o hedge funds.”

22) Se modificó el artículo 20.5 del Reglamento Interno del Fondo, cuyo texto definitivo es el siguiente: “20.5 En el evento que el Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago deje de funcionar o no exista a la época en que deba designarse al árbitro, éste será designado, en calidad de árbitro mixto, por la Justicia Ordinaria, debiendo recaer este nombramiento en un abogado que sea o haya sido Decano o Director de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile o Universidad Católica de Chile, ambas de Santiago, o Profesor ~~Titular, ordinario o extraordinario~~, de Derecho Civil, Comercial o Procesal, que haya desempeñado dichos cargos o cátedras en las referidas Universidades, a lo menos, durante cinco años. El Arbitraje tendrá lugar en Santiago de Chile.”