

Santiago, 03 de noviembre de 2021

Señores  
Comisión para el Mercado Financiero  
**PRESENTE**

Ref.: Depósito Reglamento Interno “Neorentas Diez Fondo de Inversión”, administrado por Neorentas S.A. Administradora General de Fondos

---

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, comunicamos a ustedes el depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno de **Neorentas Diez Fondo de Inversión** (en adelante el “*Fondo*”), el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 25 de octubre de 2021:

1. En el Título II. *Política de Inversión y Diversificación*:
  - a. Reemplazar el número UNO. *Objeto del Fondo*, para efectos de modificar el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

**“UNO. OBJETO DEL FONDO**

*El objetivo principal del Fondo será invertir en una o más sociedades y/o fondos de cualquier tipo, y/o en instrumentos o contratos representativos de deuda emitidos por los mismos, en adelante los “Vehículos de Inversión”, dedicadas al desarrollo, construcción, operación, arriendo, comercialización y/o venta, de centros y/o locales comerciales ubicados en la comuna de San Pedro de la Paz, Región del Biobío, en adelante los “Proyectos Inmobiliarios”.*”

- b. Reemplazar la sección 2.2. del número DOS. *Política de Inversiones*, para efectos de incluir cuotas de fondos de inversión que cumplan con el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

*“2.2. Para el cumplimiento de su objeto, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión. Asimismo, el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el número UNO. anterior.”*

- c. Reemplazar la sección 2.4. del número DOS. *Política de Inversiones*, por lo siguiente:

*“2.4. En caso que fuere necesario **para cumplir con el objeto del Fondo**, éste podrá concurrir a la constitución de todo tipo de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la Comisión.”.*

- d. Reemplazar el literal /i/ de la sección 3.1. del número TRES. *Características y Límite de las Inversiones*, para efectos de incluir cuotas de fondos de inversión que cumplan con el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

*“/i/ Acciones, derechos sociales, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, **así como cuotas de fondos de inversión que cumplan con lo señalado en el número UNO anterior: Hasta un 100% del activo del Fondo.**”.*

- e. Reemplazar el número CUATRO. *Operaciones que realizará el Fondo* por lo siguiente:

**“CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO**

*No se contempla la realización de operaciones de derivados, venta corta y préstamos de valores, de retroventa o retrocompra o de otro tipo. Lo anterior, sin perjuicio de las operaciones que puedan efectuar las sociedades o fondos en los que invierta el Fondo.*

*Para la inversión indirecta en los **Proyectos Inmobiliarios** y para el manejo de la liquidez del Fondo, la Administradora, por cuenta del Fondo, en virtud de lo señalado precedentemente, podrá adquirir los instrumentos y valores indicados en el número DOS. anterior, pudiendo celebrar para ello, todo tipo de acuerdos y contratos para materializar estas operaciones, y quedando plenamente facultada para pactar todo tipo de cláusulas de la esencia, naturaleza o meramente accidentales de los mismos.”.*

2. En el Título VI. *Serie de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos*:
- a. Modificar la sección 1.1 del número UNO. *Serie de Cuotas*, con el objeto de incorporar la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

<i>Denominación</i>	<i>Requisitos de Ingreso</i>	<i>Valor Cuota</i>	<i>Moneda en que se recibirán Aportes</i>
<i>Serie A</i>	Aportes realizados por Inversionistas Calificados.	\$1.000,00	<i>Pesos Chilenos</i>
<i>Serie B</i>	<i>Aportes realizados por la Administradora u otros Inversionistas Calificados relacionados a la Administradora.</i>	\$1.000,00	<i>Pesos Chilenos</i>
<b><i>Serie C</i></b>	<b><i>Aportes realizados por Inversionistas Institucionales</i></b>	<b>967,3637</b>	<b><i>Pesos Chilenos</i></b>

- b. Modificar la sección 1.2 del número UNO. *Serie de Cuotas*, con el objeto de reflejar la incorporación de la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

*“1.2. Las cuotas Serie A podrán ser suscritas por cualquier tipo de Inversionista Calificado, las Cuotas Serie B sólo podrán ser suscritas por la Administradora y/o Inversionistas Calificados relacionados a ésta y las Cuotas Serie C sólo podrán ser suscritas Inversionistas Institucionales.”.*

- c. Modificar la sección 1.3 del número UNO. *Serie de Cuotas*, con el objeto de reflejar la incorporación de la nueva Serie C, quedando su texto de la siguiente forma:

*“1.3. Las cuotas Serie A, Serie B y Serie C tendrán las preferencias que se establecen en el número 5 del Título IX del presente Reglamento Interno, las cuales se mantendrán vigentes por todo el plazo de duración del Fondo, incluyendo sus prorrogas y su liquidación”.*

- d. Reemplazar la sección 2.1. del número DOS. *Remuneración de Cargo del Fondo*, para efectos de efectuar un ajuste en la redacción, de conformidad a lo siguiente:

*“2.1. La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste, una remuneración fija mensual, en adelante la “Remuneración Fija Mensual”, que corresponderá a un monto total de hasta un doceavo del 2,38% IVA incluido, a partir de la fecha de constitución del Fondo y durante toda su vigencia, calculada sobre los aportes al Fondo efectivamente enterados y los aportes comprometidos mediante contrato de suscripción de cuotas o de promesa de suscripción de cuotas, siempre que no haya transcurrido el plazo para su pago.*

*No se deducirán para efectos de dicho cálculo las disminuciones de capital que el Fondo pueda efectuar.*

*El monto sobre el cual se calculará la remuneración antes referida deberá determinarse tomando en consideración las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y deberán expresarse en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.”.*

- e. Reemplazar la sección 3.3. del número TRES. *Gastos de cargo del Fondo* para efectos de incluir a los fondos de inversión, de conformidad a lo siguiente:

*“3.3. El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrá ser cargado al Fondo por su inversión en cuotas **de fondos de inversión** o fondos mutuos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,3% del patrimonio promedio del Fondo.”.*

- f. Reemplazar la sección 3.7 del número TRES. *Gastos de cargo del Fondo* para efectos de ajustarlo a los conceptos definidos en el objeto del Fondo, de conformidad a lo siguiente:

*“3.7. El Fondo o **el o los Vehículos de Inversión**, se encuentran expresamente facultados para contratar cualquier servicio prestado por una sociedad relacionada a la Administradora, distintos de aquellos descritos en el número siguiente, los que serán de cargo del Fondo o **del Vehículo de Inversión**, en la medida que se encuentren contemplados en el presente Título, se ajusten en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su contratación y siempre que, a juicio de la Administradora, dicha contratación sea más favorable para el Fondo que otras alternativas similares. El Comité de Vigilancia podrá solicitarle a la Administradora, en cualquier momento, los antecedentes que fundamentan los términos más favorables de la contratación de los servicios prestados por una sociedad relacionada a ella, para lo cual la Administradora tendrá un plazo de 10 días contados desde la comunicación del requerimiento formal de información.*

*En el caso de servicios prestados al Fondo, el porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,1% del valor promedio de los activos del Fondo y, en todo caso, deberá considerarse dentro del límite máximo establecido en el numeral 3.2 precedente.*

*En el caso de servicios prestados **al o los Vehículos de Inversión**, no se aplicará el límite señalado en el párrafo anterior. No obstante, el precio total pagado por dichos servicios, IVA incluido, no podrá superar un 1,5% del valor promedio de los activos totales **del o los Vehículos de Inversión**. En especial, y sin perjuicio de otros servicios que se consideren necesarios contratar, **el o los Vehículos de Inversión** podrán contratar a una sociedad relacionada con la Administradora para que ésta preste servicios de comercialización, facturación, administración de ventas, contabilidad, administración financiera, administración de los contratos de arriendo que se celebren respecto de los activos de **los Vehículos de Inversión**, así como la negociación y ejecución de dichos contratos de arriendo.*

*Adicionalmente y sin que sea parte del límite señalado en el párrafo anterior, **los Vehículos de Inversión** podrán contratar o recibir servicios de entidades **relacionadas** a la Administradora respecto de los Proyectos Inmobiliarios en los que indirectamente el Fondo participe, que digan relación con los servicios relacionados con la prospección, análisis, due diligence y estructuración de los Proyectos Inmobiliarios, por los cuales se pagará una remuneración fija inicial **de hasta el 2,38%** del valor de la inversión total del Proyecto Inmobiliario, se entiende por inversión total del proyecto la suma del precio pagado por el terreno y monto del contrato de construcción. La remuneración fija inicial antes mencionada se podrá pagar en parcialidades, efectuándose el primer pago correspondiente **a hasta el 2,38%** del precio pagado del terreno una vez obtenido el permiso de edificación y el pago restante al momento en que se suscriba el contrato de construcción respectivo.*

*Por último, se considerará una remuneración fija para las obras de ampliación de Proyectos Inmobiliarios ya desarrollados, en los mismos términos señalados en el párrafo anterior, aplicándose **hasta el 2,38%** sobre el valor total de la inversión en dicha ampliación, considerándose como inversión el precio pagado por el terreno adicional y monto del contrato de construcción respectivo. La remuneración fija para las obras de ampliación se podrá pagar en parcialidades en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”.*

3. En el Título IX. *Otra Información Relevante*, reemplazar la sección 5.4 del número CINCO. *Política de Reparto de Beneficios*, con el objeto de incluir la nueva Serie C en las reglas de distribución de dividendos y disminuciones de capital, quedando su texto de la siguiente forma:

*“5.4. Cada vez que el Fondo, a criterio exclusivo de la Administradora, tenga excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con sus obligaciones, se procederá a distribuir dicha cantidad como dividendos o disminución de capital, según corresponda y de acuerdo con las siguientes reglas:*

- a) Todos los Aportantes tendrán derecho a recibir, a prorrata del número de Cuotas las Distribuciones que efectúe el Fondo hasta cuando los Aportantes de **todas las series** hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto equivalente al capital aportado al Fondo, expresado en Unidades de Fomento.*
- b) Posteriormente, sólo las cuotas de la Serie A y C tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones, hasta cuando los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que iguale o supere a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR, según esta expresión se define más adelante, de un 7% anual compuesto, en adelante el “Distribución Preferente Serie A y C”. Lo anterior, considerando además las Distribuciones recibidas según lo indicado en la letra a) anterior.*
- c) Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie A y C, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente a cualquier otra Distribución que corresponda recibir a las cuotas Serie A y C, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones alcancen un 20% de la suma de la Distribución Preferente Serie A y C indicada en la letra b) anterior, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra c), en adelante el “Distribución Preferente Serie B”.*
- d) Una vez que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Serie B, las Distribuciones adicionales serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 80% de las Distribuciones **a prorrata de sus participaciones**; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 20% de las Distribuciones. Este mecanismo de distribución se mantendrá hasta que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido Distribuciones por un monto que **iguale o** supere a aquel monto expresado en Unidades de Fomento equivalente a una TIR de un 12% anual compuesto, en adelante la “Distribución Preferente Adicional”.*

- e) *Una vez que los aportantes de la Serie A y C hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional, las cuotas de la Serie B tendrán el derecho a recibir, en forma preferente, la totalidad de las Distribuciones hasta que dichas Distribuciones representen un 30% del total de las Distribuciones efectuadas en virtud de las letras b), c), y d) anteriores, más las mismas Distribuciones especificadas en esta letra e), en adelante la “Distribución Preferente Adicional Serie B”.*
- f) *Finalmente, en caso que los aportantes de la Serie B hubieren efectivamente recibido la Distribución Preferente Adicional Serie B, las Distribuciones en adelante serán efectuadas en las siguientes proporciones: (i) las cuotas Serie A y C recibirán un 70% de las Distribuciones **a prorrata de sus participaciones**; y (ii) las cuotas Serie B recibirán un 30% de las Distribuciones.*

*Para efecto de las preferencias antes establecidas, las Distribuciones que se paguen durante la vigencia del Fondo, tendrán el carácter de provisorias con cargo al resultado final que se determine al momento de la liquidación del Fondo.*

*En consecuencia, al momento de la liquidación del Fondo se determinará la TIR final de los Aportantes de la Serie A y C del Fondo por todo el período de vigencia del mismo y hasta su liquidación final, debiendo siempre mantenerse la relación que corresponda de acuerdo a las reglas establecidas en los literales a), b), c), d), e) y f) precedentes, compensándose a los Aportantes de la Serie que corresponda según el resultado final.*

*Para la determinación de los dividendos, se considerarán las siguientes definiciones:*

*“Aportes” serán las sumas de dinero entregadas efectivamente al Fondo por los Aportantes, con el objeto de pagar las cuotas suscritas por ellos, medidas en Unidades de Fomento a la fecha de su percepción por el Fondo.*

*“Distribución” será toda distribución de fondos que los Aportantes tengan derecho a percibir del Fondo, ya sea a título de dividendos, disminuciones de capital o al momento de la liquidación del Fondo con cargo a los Beneficios Netos Percibidos, medida en Unidades de Fomento a la fecha en que se pusieren a disposición de los Aportantes.*

*“Tasa Interna de Retorno (TIR)” será aquella tasa de descuento a la cual el valor actual neto de una determinada serie de flujos de dinero es igual a cero. En el caso de las cuotas Serie A y C, la TIR se calculará sobre el capital aportado en pago de las cuotas de la Serie A y C, como flujos negativos, y las Distribuciones, como flujos positivos. Sin embargo, para efectos de determinar la TIR se considerarán las Distribuciones efectivas más cualquier crédito contra impuestos asociado a dichas distribuciones.”.*

Los cambios referidos precedentemente son las principales modificaciones efectuadas al Reglamento Interno del Fondo, sin perjuicio de otras adecuaciones de redacción, numeración o cambios formales efectuadas al mismo, que no constituyen modificaciones de fondo de las disposiciones correspondientes.

La unanimidad de los Aportantes acordaron en la Asamblea que conforme a la Norma de Carácter General N° 365, el texto del Reglamento Interno del Fondo entrará en vigencia al día hábil siguiente del depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva esa Comisión, esto es, a partir del día 04 de noviembre de 2021.

Sin otro particular, saludan atentamente a ustedes,



---

Carlos Fell Costa  
**GERENTE GENERAL**  
**NEORENTAS S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**