

Santiago, 18 de julio de 2025.

Señora
Solange Berstein Jáuregui
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero
Presente

Referencia: Informa modificaciones al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Capital Advisors Patio Desarrollo Centros Comerciales II:

De nuestra consideración:

En representación de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A., cuya autorización de existencia fue otorgada por la Superintendencia de Valores y Seguros, actual Comisión para el Mercado Financiero (la “Comisión”) por Resolución Exenta Número 015 de fecha 21 de enero de 2015 (la “Administradora”), mediante la presente, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Sección III de la Norma de Carácter General N° 365 de la Comisión, pongo en su conocimiento las modificaciones acordadas por el directorio de la Administradora con esta misma fecha al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Capital Advisors Patio Desarrollo Centros Comerciales II (el “Fondo”), que se contienen en el nuevo texto refundido del Reglamento Interno del Fondo, depositado con esta fecha en la Comisión:

- i. En la sección 1.2.6 del numeral 1.2 “Antecedentes Generales”, respecto de la designación del Comité de Inversiones, se reemplazó la frase “*participar en la designación de*”, por “*designar*”.
- ii. En la sección 1.2.7 se reemplazó el término “*Activos Inmobiliarios*” por “*centros comerciales vecinales o stripcenters*”, con el objeto de aclarar que GyD u otra sociedad filial de Grupo Patio será encargada de la gestión y administración de dichos centros comerciales vecinales o *stripcenters*.
- iii. Se incluyeron mejoras en la redacción del objeto del Fondo, reemplazando la sección 2.1 Objeto del Fondo, por la siguiente:

El Fondo tendrá por objeto principal invertir en acciones, derechos o en instrumentos representativos de deuda de sociedades inmobiliarias que inviertan directa o indirectamente en el negocio inmobiliario consistente en la adquisición de bienes raíces nacionales no habitacionales, para llevar a cabo en ellos el desarrollo, construcción, operación, comercialización de nuevos centros comerciales vecinales o stripcenters, y su posterior venta y, en centros comerciales vecinales o stripcenters ya construidos con oportunidades de mejoras en su valor o rendimiento, para su posterior comercialización y venta (los “Activos Inmobiliarios”).

La operación, construcción y comercialización de los Activos Inmobiliarios será realizada por GyD u otra sociedad filial de Grupo Patio en los términos de la Ley 18.046,

en virtud de los contratos de operación, construcción (desarrollo) y corretaje que se describen en la Sección 7.4 de este Reglamento Interno.

- iv. En la sección 2.2.1 del numeral 2.2 “Política de Inversiones y Diversificación”, se modificaron las circunstancias de excepción al porcentaje mínimo de inversión - correspondiente al 90% del activo del Fondo- invertido en Activos Inmobiliarios, incorporando las siguientes modificaciones:
 - a) Se redujo de 3 a 2 años el plazo de excepción aplicable desde el depósito del Reglamento Interno en la Comisión para el Mercado Financiero.
 - b) Se eliminó la excepción que permitía no cumplir con el mínimo de inversión durante los 6 meses siguientes a nuevas colocaciones de Cuotas.
 - c) Se eliminó la excepción referida a los períodos en que el Fondo requiera mantener reservas especiales de liquidez.
 - d) En el caso de enajenación de inversiones o recepción de distribuciones que representen un 10% o más del activo del Fondo, se redujo de 90 a 60 días el período máximo durante el cual no se exige cumplir con el mínimo de inversión.
 - e) Se eliminó la excepción que permitía un plazo de 6 meses luego de la enajenación o liquidación de una inversión relevante del Fondo que representara más del 10% de su patrimonio.
- v. En la sección 2.2.2, se incluyó una mejora de redacción, eliminando la frase “*directa o indirectamente*”, respecto de la inversión de los recursos del Fondo en Activos Inmobiliarios.
- vi. En la sección 2.2.3, referida a los límites máximos de inversión por instrumentos, respecto al instrumento señalado en la letra a), se eliminaron las palabras “*administren*”, “*administrar*” y “*arrendatarias*”, eliminando así la posibilidad de que el Fondo invierta en sociedades que administren o pretendan administrar, o bien que inviertan en calidad de arrendatarias de Activos Inmobiliarios.
- vii. En la sección 2.2.7, relativa a las excepciones a los límites de inversión y diversificación, se realizaron los siguientes cambios:
 - a) Se redujo de 3 a 2 años el plazo de excepción aplicable desde el depósito del Reglamento Interno en la Comisión para el Mercado Financiero.
 - b) Se eliminó la excepción que permitía no aplicar los límites durante los 6 meses siguientes a nuevas colocaciones de Cuotas.
 - c) Se eliminó la excepción referida a los períodos en que el Fondo requiera mantener reservas especiales de liquidez.
 - d) En el caso de enajenación de inversiones o recepción de distribuciones que representen un 10% o más del activo del Fondo, se redujo de 90 a 60 días el período máximo durante el cual no se exige cumplir con los límites de inversión y diversificación.
 - e) Se eliminó la excepción que permitía un plazo de 6 meses luego de la enajenación o liquidación de una inversión relevante del Fondo que representara más del 10% de su patrimonio.

- viii. En el numeral 3.1. “Series”, sección 3.1.3, respecto al canje de cuotas de una serie por cuotas de otra serie, por incumplimiento de requisitos de la serie, se reguló que dicho canje quedará exento del cobro de remuneración por la Administradora.
- ix. En la sección 3.2.5 del numeral 3.2 “Remuneración de cargo del Fondo”, se eliminó como evento que permite el pago de la Remuneración Variable por sustitución de la Administradora, aplicable cuando la Asamblea de Aportantes acuerda la sustitución por causa imputable a la Administradora, el transcurso de un plazo de dos años desde el acuerdo de sustitución o de liquidación anticipada del Fondo.
- x. En el numeral 4.2 “Valor para conversión de aportes”, se modificó lo siguiente:
 - a) Respecto de la primera emisión de Cuotas, se utilizará el último valor cuota disponible, conforme a lo indicado en el número 5.2 del Reglamento Interno, calculado en la forma señalada en el artículo 10º del Reglamento de la Ley.
 - b) Tratándose del primer aporte al Fondo, se utilizará el valor cuota inicial indicado en la Sección 3.1.1 del Reglamento Interno.
- xi. En el numeral 6.2. “Comité de Vigilancia”, realizar las siguientes modificaciones:
 - a) En la sección 6.2.3, respecto a los requisitos mínimos que deben cumplir los miembros del Comité, se agregó lo siguiente: *“Adicionalmente, mientras esté vigente el contrato de servicios entre la Administradora y GyD u otra filial de Grupo Patio, o mientras Grupo Patio, en tanto titular de cuotas serie B, tenga derecho a designar 2 (dos) integrantes del Comité de Inversiones descrito en la sección 6.3 de este Reglamento Interno, los integrantes del Comité de Vigilancia no podrán ser personas relacionadas a Grupo Patio, en los términos del Título XV de la Ley 18.045.”*
 - b) En la sección 6.2.4, referida a las atribuciones del Comité, se reemplazó “Patio y Relacionados” por “Grupo Patio”.
- xii. En la sección 6.3.3., numeral 6.3. “Comité de Inversiones y Normas Especiales de Administración”, referida a la exclusión del Comité de Inversiones en las decisiones de inversión y/o desinversión en las adquisiciones o ventas de Activos Inmobiliarios que efectúe el Fondo o las Sociedades a Grupo Patio, se eliminó la referencia a Grupo Patio SpA y relacionadas a ésta en los términos del artículo 100 de la Ley 18.045, y reemplazarla por el concepto “Grupo Patio” definido en el mismo Reglamento Interno. Se incluyó además, que la misma excepción aplique “viceversa”, es decir, para adquisiciones o ventas que efectúe Grupo Patio al Fondo o a las Sociedades Inmobiliarias.
- xiii. En la sección 7.4.1 “Contratos de Operación”, se incluyeron mejoras de redacción no sustanciales y se eliminó que cualquier remuneración de dicho contrato, superior a la máxima definida en el reglamento, debe ser aprobado previamente por la Asamblea de Aportantes del Fondo.
- xiv. En la sección 7.4.2. “Contratos de Corretaje”, se eliminó la exigencia de que cualquier honorario superior al máximo establecido en dicha sección deba ser aprobado previamente por la Asamblea de Aportantes del Fondo.

xv. En la sección 7.4.3., “Contratos de Desarrollo (construcción)”, se hicieron las siguientes modificaciones:

- a) Se especificó que las Sociedades Inmobiliarias sobre las cuales el Fondo tenga el control o participe del control, contratarán la asesoría en el desarrollo y la construcción en los Activos Inmobiliarios a GyD o a otra filial de Grupo Patio.
- b) Se modificó la remuneración a que tendrá derecho GyD o la filial de Grupo Patio por dichos servicios, por la siguiente: “(i) *por la asesoría en el desarrollo de un proyecto inmobiliario un honorario máximo equivalente a un 1,00% (uno por ciento) más IVA, del “Costo ABC” aprobado para el proyecto, que incluye entre otros, costos directos, costos de especialidades y permisos, más el valor del terreno; y (ii) por la asesoría en la ejecución y gestión de la construcción de un proyecto inmobiliario, un honorario máximo equivalente a un 5,00% (cinco por ciento) más IVA del “Costo ABC” aprobado para el proyecto.*”

xvi. En la sección 7.4.7 “Acuerdo de compra preferente”, se reguló de forma más detallada la opción de compra preferente que tiene el Fondo, a través de las Sociedades Inmobiliarias, sobre activos de Grupo Patio, e incluyó una opción de compra preferente de Grupo Patio sobre las acciones de las sociedades del Fondo o de los centros comerciales de éstas. Para lo cual se acordó reemplazar la sección 7.4.7. por la siguiente:

“7.4.7. Acuerdos de compra preferente. *La Administradora, por cuenta del Fondo, celebrará con Grupo Patio, los siguientes acuerdos de compra preferente:*

- (i) *Opción de compra preferente del Fondo:* *El Fondo, a través de las Sociedades Inmobiliarias, tendrá la primera opción para adquirir de parte de Grupo Patio: a) bienes raíces nacionales no habitacionales, para llevar para a cabo en ellos el desarrollo, construcción, operación, comercialización de nuevos centros comerciales vecinales o stripcenters, y su posterior venta y; b) centros comerciales vecinales o stripcenters ya construidos con oportunidades de mejoras en su valor o rendimiento, con una ocupación de no más del 85% de sus metros cuadrados arrendables, para su posterior comercialización y venta; que Grupo Patio haya decidido enajenar y el Fondo haya decidido adquirir. Este derecho regirá mientras esté vigente el contrato de servicios entre la Administradora y GyD u otra filial de Grupo Patio, y se regulará por lo siguiente: En caso de que Grupo Patio quisiera enajenar uno o más de los bienes raíces indicados en las letras a) y b) anteriores, deberá ofrecerlos preferentemente al Fondo, comunicando el precio y demás condiciones de su oferta, incluyendo el plazo para aceptarla – que no podrá ser inferior a 15 días hábiles-. Si el Fondo, a través de las Sociedades Inmobiliarias, ejerciere su opción de compra preferente y aceptare la oferta de Grupo Patio, las partes tendrán un plazo para materializar la compraventa. En caso de que el Fondo, a través de las Sociedades Inmobiliarias, no ejerciere su opción de compra preferente, Grupo Patio podrá ofrecer los bienes raíces objeto de dicha opción a terceros, en un precio no inferior al ofrecido al Fondo. En este último caso, la transferencia a terceros deberá materializarse dentro del plazo de un año contado desde el vencimiento del plazo establecido para que el Fondo ejerza su opción de compra preferente. Si vencido dicho plazo, no se perfecciona la transferencia a terceros, y Grupo Patio quisiera enajenar los bienes raíces objeto del proceso de*

opción de compra, Grupo Patio deberá iniciar un nuevo proceso de oferta preferente al Fondo.

- (ii) *Opción de compra preferente de Grupo Patio:* *Por su parte, Grupo Patio, tendrá la primera opción para adquirir del Fondo las acciones de las Sociedades Inmobiliarias o de éstas, los centros comerciales vecinales o stripcenters construidos, desarrollados o adquiridos por dichas sociedades, en caso de que el Fondo o las Sociedades Inmobiliarias decidan su venta. Si el Fondo quisiera vender las acciones de las Sociedades Inmobiliarias o éstas los centros comerciales vecinales o stripcenters construidos o desarrollados por dichas sociedades, enviarán una comunicación a Grupo Patio, indicándole el plazo que tiene para ejercer su opción preferente de compra y realizar una oferta por dichas acciones o activos – plazo que no podrá ser inferior a 15 días hábiles-, debiendo Grupo Patio formular una oferta de compra de estos, indicando el precio de compra y las demás condiciones de su oferta. En caso de que el Fondo o las Sociedades Inmobiliarias no acepten la oferta de Grupo Patio, estas podrán vender dichas acciones o activos a terceros dentro del plazo de un año contado desde la recepción de dicha oferta, en un precio no inferior al ofrecido por Grupo Patio. Si vencido dicho plazo, no se perfecciona la transferencia a terceros, y el Fondo o la Sociedad Inmobiliaria quisiera enajenar los activos que fueron objeto del proceso de opción de compra, se deberá iniciar un nuevo proceso de oferta preferente a Grupo Patio.*

Las operaciones ejecutadas entre el Fondo o las Sociedades Inmobiliarias y Grupo Patio tendrán, en todo caso, que cumplir con las condiciones, procedimientos y resguardos contenidos en la Política de Operaciones con Grupo Patio, que se adjunta como Anexo B a este Reglamento, entendiéndose esta parte integrante del mismo.”

- xvii. En la sección 7.4.8. “No competencia de Grupo Patio”, se modificó en el sentido que, mientras esté vigente el contrato de servicios entre la Administradora y GyD u otra filial de Grupo Patio, esta última no podrá : “(i) (...) desarrollar, sea directamente o en asociación con terceros, centros comerciales vecinales o stripcenters para su posterior comercialización y venta, y (...) (ii) adquirir, sea directamente o en asociación con terceros, centros comerciales vecinales o stripcenters ya construidos con oportunidades de mejoras en su valor o rendimiento, con una ocupación de no más del 85% de sus metros cuadrados arrendables, para su posterior comercialización y venta, en ambos casos, literal (i) y (ii) anteriores, dentro de un radio de 2 (dos) kilómetros de un Activo Inmobiliario en que el Fondo hubiere invertido a través de las Sociedades Inmobiliarias”.
- xviii. En el numeral 13 “Conflictos de Interés”, se hicieron las siguientes modificaciones:
- a) En la sección 13.1, se reguló que los gerentes y/o directores de la Administradora que a su vez desempeñen iguales funciones en las sociedades en las que el Fondo tenga invertidos sus recursos, no podrán percibir remuneración por dichas funciones.
 - b) En la sección 13.5 se eliminó la referencia a “Patio y Relacionados”, reemplazándola por el concepto “Grupo Patio”.

- xix. En la sección 14.3, numeral 14 “Liquidación”, se eliminó el plazo mínimo de 24 meses para llevar a cabo la liquidación del Fondo.
- xx. Se reemplazó el Anexo A del Reglamento Interno del Fondo, a fin de ajustar dicho anexo a los montos exactos de las remuneraciones de la Administradora indicados en el reglamento del Fondo.
- xxi. Se modificó la Política de Operaciones con Grupo Patio, incorporada como Anexo B al Reglamento Interno del fondo, en el siguiente sentido:
 - a) Reemplazar todas las referencias a Grupo Patio y Relacionados, por “Grupo Patio”.
 - b) Incorporar mejoras de redacción en las referencias a las operaciones de adquisición o enajenación de acciones de las Sociedades Inmobiliarias o de Activos Inmobiliarios.
- xxii. Se hicieron otros ajustes formales y de redacción al reglamento interno del Fondo en materias no relevantes.

Sin otro particular, saluda muy atentamente a usted,

Raimundo Echeverría Ruiz-Tagle
Gerente General
Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.