

Santiago, 16 de febrero de 2023

Señores
Comisión para el Mercado Financiero
PRESENTE

Ref.: Depósito Reglamento Interno “Fondo de Inversión Neorentas North Colony Siete”, administrado por Neorentas S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la “Administradora”)

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, comunicamos a ustedes el depósito del nuevo texto refundido del Reglamento Interno de **Fondo de Inversión Neorentas North Colony Siete** (en adelante el “Fondo”), el cual contiene las siguientes modificaciones acordadas en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada con fecha 18 de enero de 2023.

1. Se modificó el número UNO. Objeto del Fondo, del Título II “*Política de Inversión y Diversificación*”, de la siguiente forma:

“UNO. OBJETO DEL FONDO.

*El objetivo del Fondo será invertir a lo menos el 90% del activo del Fondo en acciones, derechos y títulos de deuda emitidos por una sociedad constituida en los Estados Unidos de América denominada **NC Chelsea Corp**, en adelante la “Sociedad Objetivo” que a su vez invierta en una sociedad que será propietaria y operadora de bienes raíces destinados a la renta comercial ubicados en la zona de Chelsea (Massachusetts), en adelante la “Inversión” y el proyecto en que dicha sociedad invierta en adelante el “Proyecto Inmobiliario”.*

La Inversión se ha estructurado por medio de la adquisición de acciones sin derecho a voto, emitidas por la Sociedad Objetivo y títulos de deuda emitidos por ésta.

Por su parte, la sociedad Neo-NC LLC, constituida en Estados Unidos de América y existente bajo las leyes del estado de Delaware en adelante la “Sociedad Controladora”, será dueña del 100% de las acciones con derecho a voto de la Sociedad Objetivo.

El objeto y actividad de Neo-NC LLC es exclusivamente invertir en acciones con derecho a voto de sociedades que desarrollen proyectos inmobiliarios como la Inversión.

*Se deja constancia que la Sociedad Controladora es, a su vez, controlada y seguirá siendo controlada durante la vigencia del Fondo, incluyendo su liquidación, por una sociedad relacionada a la Administradora, denominada **NewPay Control LLC**, la que es propietaria del 51% de los derechos o de las acciones emitidas por la Sociedad Controladora, en adelante las “Acciones de Control **NewPay**”, y por **North Colony Asset Management LLC**, en adelante “**North Colony**”, la que es propietaria del restante 49% de los derechos o acciones emitidas por la Sociedad Controladora, participación que en adelante se denominará como “**Acciones North Colony**”.*

*La administración de la Sociedad Controladora corresponderá a un administrador designado por **NewPay Control LLC** y a un administrador designado por **North Colony**, quienes deberán actuar de común acuerdo.*

***NewPay Control LLC** y su socio **North Colony**, únicos socios de la Sociedad Controladora, han suscrito un acuerdo para no enajenar, preñar o entregar en garantía en favor de terceros, las acciones o derechos emitidos por la Sociedad Controladora, incluyendo las **Acciones de Control NewPay** y las **Acciones North Colony**, salvo por los casos contemplados en el numeral 2.3 y 2.6 del número DOS. del Título VIII del presente Reglamento Interno.”*

2. Se modificaron los literales 3.6, 3.7 y 3.8 del número TRES. Gastos de Cargo del Fondo, del Título VI “Series de Cuotas, Remuneraciones, Comisiones y Gastos”, por lo siguiente:

*“3.6 Se deja constancia de que una o más sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo podrán contratar o recibir servicios de **North Colony** y de una sociedad relacionada a la Administradora, en adelante ésta última denominada la “Prestadora de Servicios”, para que, respecto del Proyecto Inmobiliario en el que indirectamente el Fondo participe, presten conjunta o individualmente los servicios relacionados con la prospección, análisis, due diligence y estructuración del Proyecto Inmobiliario, que se pagarán de la siguiente forma:*

- /i/ Una remuneración fija inicial, para ambas sociedades quienes conjuntamente recibirán el equivalente de hasta un 0,75% del valor de los activos inmuebles del Proyecto Inmobiliario que haya sido adquirido, multiplicado por el porcentaje de participación, ya sea que se adquiriera directamente el Proyecto Inmobiliario o a través de acciones o derechos de participación.*

*En consecuencia estos servicios serán realizados y facturados por **North Colony** y por la Prestadora de Servicios, materializándose el pago una vez que se haya adquirido el Proyecto Inmobiliario en cualquiera de las formas mencionadas.*

- /iii/ *Una remuneración variable y de éxito, que dependerá del flujo de distribuciones recibidas por los Aportantes del Fondo.*

*Para **North Colony**, corresponderá al equivalente a un 15% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.*

Por su parte para la Prestadora de Servicios, le corresponderá el equivalente a un 5% del exceso del flujo sobre las distribuciones necesarias para que los Aportantes del Fondo obtengan una tasa interna de retorno anual de USD + 8,00%.

El contrato que documente la remuneración variable y de éxito establecida en el literal /ii/ de este numeral, sólo podrá ser modificado previa autorización del Comité de Vigilancia.

3.7 *Adicionalmente se deja constancia que una o más sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo podrán contratar, a su cargo, a la sociedad **North Colony**, para que, respecto del Proyecto Inmobiliario en el que indirectamente el Fondo participe, preste servicios relacionados con la gestión del Proyecto Inmobiliario, lo que incluirá entre otros, servicios profesionales de asesoría, gestión comercial y operacional, y administración, en adelante el “Contrato de Administración y Gestión”.*

*La sociedad **North Colony** tendrá derecho a recibir por la prestación de dichos servicios una remuneración de carácter fijo y mensual que no excederá de un doceavo del resultado de multiplicar el monto total de los aportes enterados al Fondo por 1,14558%, desde su constitución y durante toda su vigencia.*

*El contrato que documente las prestaciones de estos servicios, sólo podrá ser modificado previa autorización del Comité de Vigilancia. **Asimismo, estos contratos solo podrán ser terminados anticipadamente por decisión de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en los términos indicados en la Sección UNO. del Título VIII siguiente.***

3.8 *Cualquier otro servicio distinto de los mencionados en el Reglamento Interno que requiera alguna de las sociedades en las que invierta directa o indirectamente el Fondo, prestados por **North Colony**, o por una sociedad relacionada a ésta o a la Administradora, deberá ser aprobado previamente por los Aportantes mediante acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria.”.*

3. Se modificó el literal 1.2 del número UNO. Asamblea de Aportantes, del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”, de la siguiente forma:

*“**1.2** Serán también materias de Asamblea Extraordinaria de Aportantes, además de la eventual **sustitución** de la administradora y de las demás materias indicadas en el artículo 74° de la Ley: (i) la prórroga del plazo de duración del Fondo; (ii) los aumentos de capital del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el número UNO.*

del Título X siguiente; (iii) tomar conocimiento de cualquier situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes; (iv) la aprobación de servicios prestados al Fondo por sociedades relacionadas a la Administradora; (v) la aprobación de servicios prestados a las sociedades en que invierta directa o indirectamente el Fondo, distintos a los mencionados en el Reglamento Interno, por parte de North Colony, la Prestadora de Servicios, o por otra sociedad relacionada a éstas o a la Administradora; (vi) la enajenación directa o indirecta del Proyecto Inmobiliario o de parte de éste, a terceros relacionados a las siguientes personas: a) la Administradora; b) North Colony; c) Aportante del Fondo; u d) otra entidad que se encuentren relacionada al Proyecto Inmobiliario, como operador, prestador de servicios o coinversionista; y (vii) el término anticipado del Contrato de Administración y Gestión que se suscriba con North Colony en virtud de lo dispuesto en la sección 3.7 del Título VI anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, no será materia de Asamblea Extraordinaria de Aportantes la disminución de capital que acordará la Administradora de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1 de la sección DOS. del Título X. siguiente.”.

4. Se modificó el número DOS. Sustitución de la Administradora, del Título VIII “Normas de Gobierno Corporativo”; en el siguiente sentido:

“DOS. SUSTITUCIÓN DE LA ADMINISTRADORA Y/O TÉRMINO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

2.1 *En caso que se acuerde la sustitución de la Administradora por una causa que no le sea imputable, ésta tendrá derecho a percibir la Remuneración Fija Mensual definida en el numeral 2.1 del número DOS del Título VI por un período adicional de 3 meses contados desde su **sustitución**. Al contrario, en caso que la **sustitución** de la Administradora se deba a una causa imputable, ésta no tendrá derecho a dicho pago.*

2.2 *Se entenderá que existe causa imputable cuando se cumplan copulativamente las siguientes tres condiciones: (i) la Administradora haya incurrido en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de la Administradora en su calidad de administradora del Fondo; (ii) dicho incumplimiento le sea efectivamente imputable a la Administradora ya sea a título de dolo o culpa; (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo.*

Corresponderá al juez árbitro designado en el presente Reglamento Interno declarar, por medio de sentencia firme y ejecutoriada, que ha existido causa imputable a la Administradora, a instancias de un procedimiento iniciado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

2.3 *Adicionalmente en caso de materializarse la **sustitución** de la Administradora como administradora del Fondo: (i) todos los directores o managers de la Sociedad Controladora, la Sociedad Objetivo o las sociedades donde esta última participe, que haya nombrado la Administradora o sus sociedades relacionadas, deberán*

renunciar inmediatamente a sus cargos y sin esperar el perfeccionamiento de la venta de las Acciones de Control NewPay según se indica en el literal (ii) siguiente; y (ii) La Administradora y sus sociedades relacionadas que participen en la Inversión, según corresponda, serán reemplazadas respecto de la calidad de titular de las Acciones de Control NewPay, sólo respecto a su participación indirecta en la Sociedad Objetivo y no respecto de su participación en otros proyectos.

En relación al literal (ii), la sociedad que se designe para ser titular de las Acciones de Control NewPay, se definirá como la “Nueva Representante”, mientras que la que se indique para administrar el Fondo se definirá como la “Nueva Administradora”.

Para efectos de materializar lo establecido en el literal (ii) anterior, la Administradora se obliga por sí y por sus relacionados a que las Acciones de Control NewPay sean vendidas y transferidas a la Nueva Representante, previa reorganización si fuese necesario para incluir sólo la participación indirecta en la Sociedad Objetivo, de forma tal que le permitan a la Nueva Representante controlar indirectamente la Sociedad Objetivo. Dicha transferencia se realizará a valor de mercado, salvo que la Administradora haya sido removida por causa imputable a ésta, según se define precedentemente, en cuyo caso el precio de transferencia será su valor libro. El valor de mercado de las Acciones de Control NewPay se determinará tomando el promedio de dos valorizaciones independientes, una de ellas solicitada por la Administradora y otra solicitada conjuntamente por el Fondo previo acuerdo de su respectiva asamblea, a empresas especializadas de reconocido prestigio. En el evento en que dichas valorizaciones difieran en más de un 5%, cualquiera de las partes podrá requerir que el fondo encargue una tercera valorización con una empresa de reconocido prestigio, cuyo resultado será vinculante, no pudiendo ser objeto de recurso o reclamación alguna, salvo que el valor determinado no estuviere dentro del rango de las dos valorizaciones originales, caso en el cual, se podrá recurrir al árbitro establecido en el presente Reglamento Interno. En todos los casos, las empresas contratadas para la valorización simularán una liquidación de las inversiones de la Sociedad Objetivo utilizando las tasaciones más recientes del Proyecto Inmobiliario en los que mantengan inversiones cada una de ellas, y la posterior liquidación y reparto de todos los beneficios correspondientes.

2.4 En caso de materializarse la sustitución de la Administradora por causa imputable a ésta, no aplicará la remuneración variable y de éxito que corresponde a la Administradora o sus relacionadas por su participación en la Prestadora de Servicios, obligándose la Administradora por sí y por su relacionada a abstenerse de realizar cualquier gestión de cobro por dicho concepto.

2.5 En caso de acordarse el término del Contrato de Administración y Gestión que se suscriba con North Colony en virtud de lo dispuesto en la sección 3.7 del Título VI anterior, por una causa que no le sea imputable a North Colony, ésta tendrá derecho a percibir la remuneración fija de dicho contrato por un período adicional de 3 meses contados desde el término. Al contrario, en caso que el término del Contrato de Administración y Gestión se deba a una causa imputable a North Colony o a sus relacionadas, ésta no tendrá derecho a dicho pago.

Se entenderá que existe causa imputable cuando se cumplan copulativamente las siguientes tres condiciones: (i) North Colony haya incurrido en un incumplimiento grave no subsanado de los deberes y obligaciones de conformidad al Contrato de Administración y Gestión; (ii) dicho incumplimiento le sea efectivamente imputable a North Colony ya sea a título de dolo o culpa; (iii) el incumplimiento haya producido al Fondo o a sus Aportantes un detrimento o menoscabo económico efectivo.

Corresponderá al tribunal competente declarar, por medio de sentencia firme y ejecutoriada, que ha existido causa imputable a North Colony, a instancias de un procedimiento iniciado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

2.6 Adicionalmente, en caso de materializarse el término del Contrato de Administración y Gestión, (i) todos los directores o managers de la Sociedad Controladora, la Sociedad Objetivo o las sociedades donde esta última participe, que haya nombrado North Colony o sus sociedades relacionadas, deberán renunciar inmediatamente a sus cargos y sin esperar el perfeccionamiento de la venta de las Acciones North Colony según se indica en el numeral (ii) siguiente; y (ii) North Colony y sus sociedades relacionadas que participen en la Inversión, según corresponda, serán reemplazadas respecto de la calidad de titular de las Acciones North Colony

En relación al literal (ii), la sociedad que se designe para ser titular de las Acciones North Colony, se definirá como la “Nueva Titular Acciones North Colony”.

Para efectos de materializar lo establecido en el literal (ii) anterior, North Colony deberá obligarse en los correspondientes documentos corporativos de la Sociedad Controladora a que las Acciones North Colony sean vendidas y transferidas a la Nueva Titular Acciones North Colony, previa reorganización si fuese necesario para incluir sólo la participación indirecta en la Sociedad Objetivo. Dicha transferencia se realizará a valor de mercado, salvo que North Colony haya sido removida por causa imputable, según se define precedentemente, en cuyo caso el precio de transferencia será su valor libro. El valor de mercado de las Acciones North Colony se determinará en la forma indicada en la Sección 2.3. anterior.

2.7 Por último, en caso de materializarse el término del Contrato de Administración y Gestión por causa imputable a North Colony, no aplicará la remuneración variable y de éxito que corresponda a North Colony, obligándose North Colony a abstenerse de realizar cualquier gestión de cobro por dicho concepto.”

5. Se incorporó el siguiente nuevo número DIEZ. Bomberos de Chile, en el Título IX “*Otra Información Relevante*”:

“DIEZ. BOMBEROS DE CHILE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 26°bis, 38° bis y 80° bis de la Ley, existen ciertos supuestos bajo los cuales la Administradora deberá remitir a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, para su posterior distribución a los Cuerpos de Bomberos del país, dineros, cuotas o distribuciones en efectivo no cobradas por los Aportantes en las oportunidades a que se refieren las citadas normas.”

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.

El texto del Reglamento Interno del Fondo entrará en vigencia luego de los 30 días corridos siguientes 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 20 de marzo de 2023.

Sin otro particular, les saluda atentamente a ustedes,



Carlos Fell Costa

GERENTE GENERAL

NEORENTAS S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS