

REGLAMENTO INTERNO

FONDO DE INVERSIÓN FYNSA MULTIFAMILY +SITISEN (No Rescatable)

administrado por FYNSA Administradora General de Fondos S.A.

CAPÍTULO I CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

UNO. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

- 1.1. **Nombre del Fondo:** Fondo de Inversión FYNSA Multifamily +Sitisen (en adelante, el “Fondo”).
- 1.2. **Sociedad Administradora:** FYNSA Administradora General de Fondos S.A. (en adelante, la “Administradora”).
- 1.3. **Tipo de Fondo:** Fondo de inversión no rescatable.
- 1.4. **Tipo de Inversionista:** Fondo de inversión dirigido al público en general.
- 1.5. **Plazo Máximo Pago Rescate:** Este fondo no permite el rescate de las cuotas.

DOS. ANTECEDENTES GENERALES.

2.1. Reglamento Interno. El presente reglamento interno (en adelante el “Reglamento Interno”) rige el funcionamiento del Fondo, que ha organizado y constituido la Administradora y que se regirá por las disposiciones del Capítulo III del Título I del artículo primero de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales (en adelante la “Ley”) y su respectivo Reglamento, aprobado por Decreto Supremo de Hacienda N° 129 de 2014 (en adelante el “Reglamento de la Ley”), y las instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante la “Comisión” o “CMF”).

2.2. Administradora. La Administradora se constituyó como una sociedad anónima cerrada denominada Finanzas y Negocios Administradora de Fondos Privados S.A., por escritura pública de fecha 28 de agosto del año 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur. El extracto de constitución se inscribió a fojas 41.935, N° 28.970 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2009 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 14 de septiembre de 2009. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 13 de febrero de 2015, la Administradora acordó, por una parte, aumentar el capital de la sociedad, y por la otra, transformarse en una sociedad anónima especial bajo la forma de una administradora general de fondos. Dicha acta fue reducida a escritura pública con fecha 16 de febrero de 2015 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. La Comisión, mediante Resolución Exenta N° 251 de fecha 1 de septiembre de 2015, autorizó su existencia y aprobó los nuevos estatutos de la Administradora. Un extracto del certificado de autorización respectivo emitido por la Comisión fue inscrito a fojas 69.779 N° 40.697 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 2 de octubre del mismo año.

Posteriormente, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de la Administradora celebrada con fecha 29 de marzo de 2017, se acordó disminuir el capital de la Administradora. Copia del acta de la referida Junta Extraordinaria de Accionistas se redujo a escritura pública con fecha 4 de abril de 2017, en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La Comisión, mediante Resolución Exenta N° 3.382 de fecha 14 de julio de 2017, autorizó la modificación de los estatutos de la Administradora. Un extracto del certificado de autorización respectivo emitido por la Comisión fue inscrito a fojas 57.220 N° 30.942 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 31 de julio del mismo año.

2.3. Objeto de la Administradora. La Administradora es una sociedad anónima que tiene como objeto exclusivo la administración de fondos de inversión regidos por la Ley, incluidos aquellos regidos por el Capítulo V de la Ley, por cuenta y riesgo de los aportantes (en adelante los “Aportantes”), la que ejerce a nombre de estos, y por la cual puede percibir una remuneración que se deduce, en cada caso, del respectivo fondo que administre. Además, puede realizar las actividades complementarias que le autorice la Comisión.

2.4. Representación del Fondo. La Administradora tendrá la representación judicial y extrajudicial del Fondo, en los términos establecido en la Ley y para ello estará investida de todas las facultades de administración y disposición que la misma 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 requieran una previa aprobación de los organismos antes indicados. Para estos efectos, todos 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 representada por los mismos mandatarios designados para representar a la propia Administradora u otros designados especialmente al efecto.

No obstante que la responsabilidad por la función de administración es indelegable, la Administradora estará facultada para conferir poderes especiales y celebrar contratos por servicios externos para la ejecución de determinados actos, negocios o actividades necesarias para el cumplimiento del giro. Los gastos derivados de dichas contrataciones serán de cargo del Fondo, salvo que se trate de servicios de administración de cartera en cuyo caso la contratación de estos últimos servicios será de cargo de la Administradora.

La colocación de Cuotas del Fondo podrá hacerse directamente por la Administradora o a través de agentes designados por ésta. Los agentes serán mandatarios de la Administradora, suficientemente facultados por ésta para representarla y obligarla en todo lo que diga relación con la suscripción y pago de Cuotas que, a través de ellos, efectúen los inversionistas.

La Administradora llevará un registro de las personas a quienes les haya conferido mandato conforme a lo dispuesto en el inciso precedente.

2.5. El Fondo. El Fondo es un patrimonio de afectación integrado por aportes realizados por partícipes destinados exclusivamente para su inversión en los valores y bienes que la Ley y el Reglamento de la Ley permita y que se individualizan más adelante, cuya administración es de responsabilidad de la Administradora, la que actúa en todo caso por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Los aportes que integren el Fondo quedarán expresados en cuotas de participación del Fondo (en adelante, las “Cuotas”). Las Cuotas son valores de oferta pública y serán registradas en la Bolsa de Comercio de Santiago y/o en otras bolsas de valores del país. Asimismo, se deberá depositar una copia del Reglamento Interno en el registro que al efecto lleva la Comisión.

Tanto el Fondo como la Administradora son fiscalizados por la Comisión.

CAPÍTULO II OBJETO Y POLÍTICA DE INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO

UNO. OBJETO DEL FONDO.

El Fondo tiene como objetivo principal desarrollar indirectamente, a través de una sociedad por acciones (en adelante, la “Sociedad”), la primera etapa de un proyecto inmobiliario denominado “+Sitisen” ubicado en la comuna de Lo Barnechea, ciudad de Santiago, consistente en la construcción de tres edificios residenciales y una superficie o placa comercial (en adelante, el “Proyecto”), con el objeto luego de venderlo una vez estabilizados sus ingresos.

Para tales efectos, el Fondo invertirá sus recursos en acciones, pagarés, efectos de comercio u otros instrumentos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión, emitidos por la Sociedad.

La Sociedad no estará sujeta a la fiscalización de la Comisión. No obstante, sus estados financieros anuales deberán ser auditados por empresas de auditoría externa de aquellas referidas en el Título XXVIII de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores.

La Sociedad contratará los servicios de Isidora 19 S.A. y/o alguna de sus personas relacionadas (en adelante, “Isidora 19”). Consecuentemente, Isidora 19 administrará y asesorará a la Sociedad en relación con el desarrollo, ejecución y explotación de sus activos, sin perjuicio de las funciones del Comité de Inversiones que se señala más adelante. Asimismo, la Sociedad contratará los servicios de Greystar Chile SpA y/o la persona relacionada que ésta designe, para la asesoría en el diseño, consultoría e implementación del Proyecto, así como para la comercialización y la administración de los activos habitacionales del Proyecto.

DOS. POLÍTICA DE INVERSIONES.

2.1. El Fondo podrá invertir sus recursos en los siguientes valores e instrumentos, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en su caja y en bancos:

- 1) Acciones emitidas por la Sociedad;
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por la Sociedad;
- 3) 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;
- 4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas;
- 5) Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile; y,
- 6) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo.

2.2. Para el cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades.

2.3. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ésta, sujeto al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión o aquella que la modifique o reemplace. Para estos efectos, no existirán límites de inversión y/o diversificación específicos que estos fondos deban cumplir.

2.4. La Sociedad podrá celebrar contratos con personas relacionadas a la Administradora, los cuales deberán observar condiciones de equidad similares a las que prevalecen en el mercado.

2.5. La Administradora velará porque las inversiones efectuadas con los recursos del Fondo se realicen siempre con estricta sujeción al presente Reglamento Interno, teniendo como objetivos fundamentales maximizar los retornos del Fondo y resguardar los intereses de los Aportantes.

2.6. Se deja expresa constancia que el Fondo no garantiza de forma alguna rentabilidad positiva.

2.7. Los instrumentos en los que invierta el Fondo no deberán contar necesariamente con una clasificación de riesgo.

2.8. El Fondo dirigirá sus inversiones al mercado nacional.

2.9. Las inversiones del Fondo podrán estar denominadas en cualquiera clase de monedas, sin limitación alguna.

2.10. Los títulos representativos de inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en una Empresa de Depósito y Custodia de Valores regulada por la Ley N° 18.876, de conformidad con lo que establezca la Norma de Carácter General N° 235 de la Comisión, y sus modificaciones posteriores. En relación a los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Comisión mediante norma de carácter general, se sujetará a la reglamentación que para estos efectos dicte dicha Comisión. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate

TRES. CARACTERÍSTICAS Y DIVERSIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES.

3.1. Límites de inversión por tipo de instrumento. En la inversión de los recursos del Fondo se observarán los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, con respecto al activo total del Fondo:

- 1) Acciones emitidas por la Sociedad: Hasta un 100%.
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por la Sociedad: Hasta un 100%.
- 3) 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 20%.
- 4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 20%.
- 5) Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile: Hasta un 20%.
- 6) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo: Hasta un 20%.

Con todo, el Fondo deberá invertir al menos el 80% de sus activos en los valores e instrumentos señalados en los números 1) y 2) de la sección 2.1. del número DOS del presente Capítulo considerados en su conjunto.

3.2. Diversificación de las inversiones por emisor y grupo empresarial:

En la inversión de los recursos del Fondo deberán observarse los siguientes límites máximos de inversión respecto del activo total del Fondo en función del emisor del instrumento:

- 1) Acciones emitidas por la Sociedad: Hasta un 100%.
- 2) Pagarés u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión emitidos por la Sociedad: Hasta un 100%.
- 3) 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 20%.
- 4) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas: Hasta un 20%.

- 5) Bonos, efectos de comercio, pagarés, u otros títulos de deuda emitidos por entidades emisoras nacionales, cuyas emisiones hayan sido registradas como valores de oferta pública en Chile: Hasta un 20%.
- 6) Cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, sean éstos últimos fiscalizados o no, que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto, mediano o largo plazo: Hasta un 20%.

Por su parte, en la inversión de los recursos del Fondo no se observarán límites máximos de inversión respecto de instrumentos que pertenezcan a un mismo grupo empresarial o sus personas relacionadas.

El Fondo estará especialmente autorizado para celebrar todo tipo de contratos con sociedades relacionadas a la Administradora. Con todo, los actos, contratos, negocios y operaciones celebrados entre el Fondo y las sociedades relacionadas a la Administradora deberán siempre observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado y respetando los límites detallados en el presente Reglamento Interno.

3.3. Para los efectos de determinar los límites máximos referidos en los numerales precedentes, se estará a la información contenida en la contabilidad del Fondo.

3.4. El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión, fiscalizados o no, administrados por terceros conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes, cuyos reglamentos internos establezcan políticas de inversión y diversificación similares a las contenidas en el presente Reglamento Interno. Por su parte, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número TRES. del Capítulo VI siguiente.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión administrados por la misma Administradora o por personas relacionadas a ella o de su mismo grupo empresarial, conforme los límites de diversificación definidos en los numerales 3.1. y 3.2. precedentes, sujeto además al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 61 de la Ley N° 20.712 y que las condiciones de dicha inversión sean a costos de mercado. Para efectos de lo indicado precedentemente, el porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones que podrán ser cargados al Fondo por la gestión e inversión directa e indirecta de sus recursos en dichos fondos será aquél que se señala el literal e) del número TRES. del Capítulo VI siguiente.

3.5. Los límites de inversión de los activos del Fondo a que se refiere el presente Reglamento Interno no tendrán aplicación durante: (i) los primeros 3 meses contados desde el inicio de operaciones del Fondo; (ii) durante los 3 meses siguientes contados desde la fecha de depósito de una modificación al presente Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que al efecto lleva la Comisión; (iii) En el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de la Asamblea de Aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y en caso de disminuciones de capital, entre la fecha en que se adoptó el acuerdo de disminución y hasta la fecha de su pago; (iv) Durante los últimos 12 meses de vigencia del Fondo; y (v) Durante la liquidación del Fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administradora deberá realizar los esfuerzos razonables que estén a su alcance para efectos de que se respeten en todo momento los límites de inversión definidos para el Fondo en el presente Reglamento Interno.

3.6. Los excesos de inversión que se produzcan por causas imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en el artículo 60 de la Ley. Por su parte, los excesos de inversión que se produzcan por causas no imputables a la Administradora deberán ser subsanados de conformidad a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 376 de la Comisión, o aquella que la modifique o reemplace.

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los valores o instrumentos excedidos, hasta que este exceso se solucione.

CUATRO. OPERACIONES QUE REALIZARÁ EL FONDO.

El Fondo no contempla realizar operaciones de derivados, de retroventa o retrocompra o de venta corta.

CAPÍTULO III POLÍTICA DE LIQUIDEZ

El Fondo destinará al menos un 0,0001% de sus activos a reservas permanentes de liquidez, las cuales tendrán como única finalidad hacer frente a los gastos de cargo del Fondo. Para estos efectos, además de aquellas cantidades que se mantengan en caja y bancos, los valores e instrumentos se considerarán líquidos si pueden ser liquidados, a saber, enajenados, rescatados o realizados en los mercados secundarios formales o directamente con el emisor respectivo, dentro del plazo máximo de diez días corridos.

CAPÍTULO IV POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

Ocasionalmente, tanto con el objeto de complementar la liquidez del Fondo como la de aprovechar oportunidades puntuales de inversión, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios o de otra forma, hasta por una cantidad equivalente al 40% de los activos del Fondo. El endeudamiento de corto plazo indicado corresponde a pasivo exigible y el endeudamiento de mediano y largo plazo corresponde a pasivos de mediano y largo plazo, respectivamente.

El límite señalado en el párrafo precedente es aplicable tanto a los pasivos exigibles como a los pasivos de mediano y largo plazo, considerados en su conjunto.

Para estos efectos, se entenderá por pasivo exigible aquellos que venzan en un plazo inferior a 1 año; por pasivos de mediano plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a 1 año pero que no excedan de los 2 años y; por pasivos de largo plazo, aquellos que venzan en un plazo superior a 2 años.

Los eventuales gravámenes y prohibiciones que afecten los activos del Fondo, en los términos indicados en el artículo 66 de la Ley, no podrán exceder del 50% del activo total del Fondo.

Por su parte, para financiar la ejecución del Proyecto, la Sociedad podrá contraer todo tipo de endeudamiento, incluido financiamiento a través de estructura denominada "*mezzanine*" o mediante la modalidad denominada "*capital preferente*", sin otra limitación que la relación Deuda No Relacionada / Total Activos que mantenga, no podrá ser superior a un 70%.

CAPÍTULO V POLÍTICA DE VOTACIÓN

La Administradora concurrirá con su voto en las juntas de accionistas o asambleas de aportantes, juntas de tenedores de bonos u otras instancias similares de las entidades emisoras de los instrumentos que hayan sido adquiridos con recursos del Fondo cuando la ley así lo ordene, procurando ejercer su voto actuando en el mejor interés de los partícipes del Fondo, privilegiando la creación de valor en el largo plazo, la protección de sus derechos como inversionistas, la independencia y eficiencia del Directorio, el alineamiento del plan de compensaciones al interés de los inversionistas, la transparencia y la responsabilidad social. En este sentido, la Administradora deberá abstenerse de ejercer el derecho a voto en las instancias referidas precedentemente, en tanto el ejercicio del derecho de voto implique un eventual conflicto de interés entre la Administradora y el Fondo.

CAPÍTULO VI SERIES, REMUNERACIÓN, COMISIONES Y GASTOS

UNO. SERIES.

El Fondo contempla las siguientes Series de cuotas:

Serie Ejecutiva:

Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 1.000.

Valor cuota inicial : UF 1,00

Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.

Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos

Otras características relevantes : (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Ejecutiva por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado
(ii) Podrán ser objeto de canje voluntario, sujeto a lo señalado en el número 3.2. del número Tres del Capítulo VII siguiente.

(iii) Tendrán derecho a designar, conjuntamente con las cuotas de la Serie Altos Montos, a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente.

Serie Altos Montos:

Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 10.000.

Valor cuota inicial : UF 1,00

Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.

Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos

Otras características relevantes : (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Altos Montos por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado.

(ii) Podrán ser objeto de canje voluntario, sujeto a lo señalado en el número 3.2. del número Tres del Capítulo VII siguiente.

(iii) Tendrán derecho a designar, conjuntamente con las cuotas de la Serie Ejecutiva, a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente.

Serie Patrocinador:

- Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 10.000, realizados por Isidora 19, así como sus personas o entidades relacionadas.
- Valor cuota inicial : UF 1,00
- Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.
- Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos
- Otras características relevantes : (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Patrocinador por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado.
- (ii) No podrán ser objeto de canje.
- (iii) Tendrán derecho a designar a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente. Asimismo, y mientras no haya aportantes titulares de cuotas de la Serie Estructurador, los aportantes titulares de cuotas de la Serie Patrocinador tendrán derecho a designar a dos miembros del Comité de Inversiones y sus respectivos suplentes.

Serie Especial:

- Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 1.000, realizados por Isidora 19 o por inversionistas que hubieren sido referidos por ella.
- Valor cuota inicial : UF 1,00
- Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.
- Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos
- Otras características relevantes : (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Especial por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado.
- (ii) Podrán ser objeto de canje voluntario, sujeto a lo señalado en el número 3.2. del número Tres del Capítulo VII siguiente.
- (iii) Tendrán derecho a designar a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente.

Serie Operador:

- Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 10.000, realizados por Greystar Chile SpA, sus personas o entidades relacionadas o bien, por inversionistas que hubieren sido referidos por Greystar Chile SpA.
- Valor cuota inicial : UF 1,00
- Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.
- Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos
- Otras características relevantes : (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Operador por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado.
- (ii) Podrán ser objeto de canje voluntario, sujeto a lo señalado en el número 3.2. del número Tres del Capítulo VII siguiente.
- (iii) Tendrán derecho a designar a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente.

Serie Estructurador:

- Requisitos de ingreso : Aportes o compromisos de aportes mediante contratos de promesa de suscripción de cuotas por montos iguales o superiores a UF 1.000, realizados por inversionistas que hubieren sido referidos por Econsult.
- Valor cuota inicial : UF 1,00
- Moneda en que se recibirán los aportes : Pesos chilenos.
- Moneda en que se pagarán las distribuciones o liquidaciones de activos del Fondo : Pesos chilenos
- Otras características relevantes (i) Aquellos Aportantes que fueren titulares de cuotas de la Serie Estructurador por el mínimo indicado anteriormente, podrán hacer nuevos aportes por montos inferiores al límite antes señalado.
- (ii) Podrán ser objeto de canje voluntario, sujeto a lo señalado en el número 3.2. del número Tres del Capítulo VII siguiente.
- (iii) Tendrán derecho a designar a un miembro del Comité de Inversiones y su respectivo suplente.

DOS. REMUNERACIÓN DE CARGO DEL FONDO.

La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración mensual fija (en adelante, la “Remuneración Fija”) y la remuneración variable (en adelante, la “Remuneración Variable”) que se indica a continuación.

2.1. Remuneración Fija:

La Remuneración Fija del Fondo es la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Fija
Ejecutiva	Hasta un 1,785% anual, IVA Incluido
Altos Montos	Hasta un 1,190% anual, IVA Incluido
Patrocinador	Hasta un 0,595% anual, IVA Incluido
Especial	Hasta un 0,595% anual, IVA Incluido
Operador	Hasta un 0,595% anual, IVA Incluido
Estructurador	Hasta un 0,595% anual, IVA Incluido

La Remuneración Fija establecida para las Series de Cuotas se calculará sobre el patrimonio del Fondo, según la proporción que represente cada Serie en el patrimonio total del Fondo calculado al último día del mes.

La Remuneración Fija se devengará y deducirá mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los diez primeros días hábiles del mes siguiente a aquél en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce. En caso de que el Fondo no cuente con recursos suficientes para pagar el monto total de la Remuneración Fija, ésta deberá contabilizarse como una cuenta por pagar, que deberá pagarse en su totalidad una vez que el Fondo cuente con recursos disponibles y suficientes para ello.

La Administradora llevará un registro completo de la Remuneración Fija aplicada a cada Serie y métodos de cálculo de ésta, la cual estará a disposición de los Aportantes en las oficinas de la Administradora.

2.2. Remuneración Variable:

La Remuneración Variable del Fondo será la siguiente:

Denominación (Serie)	Remuneración Variable
Ejecutiva	Un 23,8% (IVA incluido) calculada sobre una TIR de UF + 12%
Altos Montos	Un 23,8% (IVA incluido) calculada sobre una TIR de UF + 12%
Patrocinador	No contempla.
Especial	No contempla.
Operador	No contempla.
Estructurador	No contempla.

Para efectos de calcular la Remuneración Variable, una vez disuelto el Fondo, cualquiera sea su causa, se determinará la tasa interna de retorno de la Serie Ejecutiva y de la Serie Altos Montos del Fondo (en adelante, la “TIR”), la que se calculará tomando en consideración (i) la totalidad de los aportes efectuados a la Serie Ejecutiva y a la Serie Altos Montos, respectivamente; y, (ii) la totalidad de los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos a los aportantes de la Serie Ejecutiva y de la Serie Altos Montos, según corresponda.

Habiéndose efectuado dicho cálculo, en el evento que la TIR para la Serie Ejecutiva y/o para la Serie Altos Montos sea inferior a UF+12%, la Administradora no tendrá derecho a percibir Remuneración Variable. Por el contrario, en caso de que la TIR de la Serie Ejecutiva y/o de la Serie Altos Montos sea superior a UF+12%, el retorno que exceda dicho umbral será distribuido en un **80% para los aportantes y un 20% para la Administradora**, correspondiendo este último porcentaje a la Remuneración Variable. Para estos efectos, la Remuneración Variable de la Administradora corresponderá a un 23,8% (IVA incluido) de lo que exceda de UF+12%. En caso de tener derecho a la Remuneración Variable, esta será pagada por el Fondo a la Administradora dentro de los 30 días siguientes de efectuado el cálculo.

Asimismo, en caso de que la Asamblea de Aportantes acuerde sustituir a la Administradora por causas no imputables a ella, la Remuneración Variable se calculará para efectos del pago en los mismos términos establecidos en forma precedente, considerándose para tal caso el valor presente de los flujos proyectados de las inversiones que tengan los subyacentes en los que invierte el Fondo, descontados a una tasa equivalente a la tasa máxima convencional aplicable a operaciones reajustables en moneda nacional, de un año o más, superiores al equivalente de 2.000 unidades de fomento. En el caso que esta situación ocurra una vez obtenida la recepción municipal, se utilizará la tasación del activo inmobiliario. En caso de proceder el pago de la Remuneración Variable, esta se pagará al Fondo dentro de los 10 días a la fecha en que la Asamblea de Aportantes haya determinado sustituir a la Administradora.

2.3. Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 de la CMF de fecha 10 de marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19% por lo que, en caso de modificarse la referida tasa, la Remuneración Fija y la Remuneración Variable se actualizará según la variación que experimente el IVA, a contar de la fecha de entrada en vigencia de la modificación respectiva. La actualización de la Remuneración Fija y la Remuneración Variable a que se refiere los numerales 2.1. y 2.2. anteriores, será informada a los Aportantes del Fondo mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

TRES. GASTOS DE CARGO DEL FONDO.

Además de la Remuneración Fija y Remuneración Variable señalada precedentemente, serán también de cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos de administración:

a) *Gastos Indeterminados.*

- 1.** Honorarios de los auditores independientes y gastos incurridos por los mismos en las auditorías realizadas al Fondo.
- 2.** Honorarios referentes a informes periciales, asesorías, de abogados, gestión y estudios realizados por peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para las operaciones del Fondo. Asimismo, serán a cargo del Fondo los gastos de traslados y estadía asociados a la dirección, mantención, supervisión, y monitoreo de los proyectos del Fondo.
- 3.** Comisiones, provisión de fondos, derecho de bolsa y otros gastos asociados a la compra o venta de los activos del Fondo.
- 4.** Gastos y honorarios legales, notariales y otros gastos incurridos en la formación o modificaciones del Fondo y su depósito en la Comisión.

5. Toda comisión, provisión de fondos, derechos, u otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, reinversión, desarrollo, o transferencia de los recursos del Fondo.
6. Honorarios correspondientes al Comité de Vigilancia, y todo servicio que deba contratar el citado Comité para el cumplimiento de sus funciones.
7. Los gastos, intereses, e impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo.
8. Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de la misma y, en general, gastos y honorarios de profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes.
9. Seguros y demás medidas de seguridad que deben adoptarse en conformidad a la Ley, o demás normas aplicables a los fondos de inversión, para el cuidado y conservación de los títulos que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de títulos.
10. Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.
11. Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
12. Gastos de publicaciones, informes, y documentos que deban realizarse en conformidad a la Ley, el Reglamento de la Ley, el presente Reglamento Interno, o a las normas que al efecto imparta la Comisión.
13. Gastos derivados de la contratación de servicios externos para la ejecución de determinados actos, negocios o actividades necesarias para el cumplimiento del giro.
14. Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
15. Gastos originados por asesorías en cualquier naturaleza, tales como asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías; gastos de viaje, traslados y estadías, tanto dentro como hacia y desde el extranjero; fotocopias, encuadernaciones, traducciones y correos; gastos notariales y legales.
16. Gastos de estudios de mercado que sean encargados por la Administradora para el cumplimiento de la política de inversión del Fondo.
17. Gastos asociados a las comisiones pagadas a administradores de portfolio externos.
18. Gastos de contabilidad asociados a la mantención y registro contable de las actividades del Fondo.
19. Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, el Reglamento de la Ley, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Comisión; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; gastos y honorarios profesionales derivados del depósito del presente Reglamento Interno en la Comisión así como la inscripción y registro de las Cuotas del Fondo en bolsas de valores u otras entidades, gastos derivados de la colocación de las referidas Cuotas, incluyendo comisiones de intermediarios y en general todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la Comisión a los fondos de inversión.

20. Todos los demás gastos que sean necesarios para el funcionamiento del Fondo y el desarrollo de su giro.

El porcentaje máximo de gastos de cargo del Fondo será de hasta 1,5% anual, calculado sobre el patrimonio del Fondo.

b) *Gastos por servicios externos.*

Los gastos derivados de las contrataciones de servicios externos serán de cargo del Fondo, salvo cuando dicha contratación consista en la administración de cartera de los recursos del Fondo, en cuyo caso los gastos derivados de estas contrataciones serán de cargo de la Administradora.

Los gastos de cargo del Fondo derivados de las contrataciones de servicios externos solo podrán corresponder a aquellos indicados en la letra a) precedente, y se encontrarán sujetos al límite máximo de gastos establecido en dicha letra.

c) *Gastos por impuestos y otros.*

Los impuestos, retenciones, encajes u otro tipo de carga tributaria o cambiaria que conforme al marco legal vigente en la jurisdicción respectiva en la que invierta el Fondo deba aplicarse a las inversiones, operaciones o ganancias del Fondo, así como las indemnizaciones, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, incluidas aquellas de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios y costas, honorarios profesionales, gastos de orden judicial en que se incurra en la representación de los intereses del Fondo, no estarán sujetos al límite señalado precedentemente, ni a ningún otro límite.

d) *Gastos por contratación de servicios de personas relacionadas.*

La Administradora se encontrará expresamente facultada para contratar servicios prestados por una sociedad relacionada a ella, a condiciones de mercado y en el mejor interés del Fondo, siendo dichos gastos de cargo del Fondo en la medida que se encuentren contemplados en la letra a) precedente y estarán en todo caso, sujetos a los límites máximos correspondientes, establecidos en la misma letra a) anterior.

e) *Gastos derivados de la inversión en cuotas de otros fondos.*

Los gastos, remuneraciones y comisiones, directos e indirectos, derivados de la inversión de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos serán de cargo del Fondo, con un límite máximo de un 0,5% anual sobre el patrimonio del Fondo.

El porcentaje máximo de gastos, remuneraciones y comisiones, directos e indirectos, correspondiente a inversiones en cuotas de fondos administrados por la misma administradora o sus personas relacionadas corresponderá al 0,5% anual sobre el activo del Fondo.

f) *Otras consideraciones referidas a gastos de cargo del Fondo.*

Los gastos de cargo del Fondo se provisionarán mensualmente de acuerdo con el presupuesto mensual de gastos del Fondo elaborado por la Administradora. En caso de que dichos gastos deban ser asumidos por más de un fondo de aquellos que administra la Administradora, dichos gastos se distribuirán entre los fondos de acuerdo al porcentaje de participación que le correspondan a cada uno sobre el gasto total. En caso contrario, esto es, si el gasto en cuestión no es compartido por ningún otro fondo administrado por la Administradora, dicho gasto será de cargo exclusivo del Fondo. Los gastos de cargo del Fondo antes indicados se distribuirán a prorrata de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo.

Todos los gastos en que incurra el Fondo, de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento Interno, serán materia de las revisiones, análisis y dictamen de las empresas de auditoría externa a que se refiere el Título XXVIII de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores contratadas para la auditoría de los estados financieros del Fondo, debiendo encontrarse debidamente acreditados y documentados.

CUATRO. REMUNERACIÓN DE CARGO DEL PARTICIPE.

No aplica.

CINCO. REMUNERACIÓN APORTADA AL FONDO.

No aplica.

SEIS. REMUNERACIÓN DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes determinará los gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.

CAPÍTULO VII APORTE, RESCATE, VALORIZACIÓN DE CUOTAS Y CONTABILIDAD

UNO. APORTE Y RESCATE DE CUOTAS.

1.1. Moneda en que se recibirán los aportes: Pesos chilenos.

1.2. Valor cuota para conversión de aportes: Para efectos de realizar la conversión de los aportes en el Fondo en cuotas del mismo, se utilizará el siguiente valor:

- a) Tratándose de cuotas de la Serie Ejecutiva y de la Serie Altos Montos, se utilizará el valor cuota inicial señalado en el número UNO. del Capítulo VI precedente, debidamente reajustado a UF + 12% anual, calculado dicho porcentaje anual en base a un año calendario de 360 días, descontado todos aquellos montos que hayan sido distribuidos a los titulares de cuotas de la Serie Ejecutiva o de la Serie Altos Montos, según corresponda, como dividendos y/o como disminuciones de capital mediante disminución de valor cuota de la referida Serie. En todo caso, y bajo ninguna circunstancia, el valor de conversión de los aportes de cuotas de la Serie Ejecutiva o de la Serie Altos Montos, podrá ser inferior al valor cuota de dicha Serie correspondiente al último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.
- b) Tratándose de cuotas de la Serie Patrocinador, de la Serie Especial, de la Serie Operador y de la Serie Estructurador, se utilizará el valor cuota correspondiente al último valor cuota disponible, calculado en la forma señalada en el artículo 10° del Reglamento de la Ley.

En caso de colocaciones de Cuotas efectuadas en los sistemas de negociación bursátil autorizados por la Comisión, el precio de la Cuota será aquel que libremente estipulen las partes.

1.3. Moneda en que se pagarán los rescates: No aplica.

1.4. Valor cuota para la liquidación de rescates: No aplica.

1.5. Rescates por montos significativos: No aplica.

1.6. Medios para efectuar aportes: Los aportes podrán realizarse de manera presencial en las oficinas de la Administradora o a través de vía comunicación escrita ante la Administradora, al correo electrónico operacionesAGF@fynsa.cl, o ante los agentes que estén debidamente autorizados para la colocación de cuotas, firmando la documentación contractual pertinente.

Por cada aporte que se efectúe, se emitirá un comprobante con el detalle de la operación respectiva, incluyendo la información, cuando sea aplicable, recibida por el Fondo, la que se remitirá al Aportante a la dirección de correo electrónico que éste tenga registrada en la Administradora. En caso de que el Aportante no tuviere una dirección de correo electrónico registrada en la Administradora, dicha información será enviada por correo simple, mediante carta dirigida al domicilio que el Aportante tenga registrado en la Administradora.

1.7. Mercado secundario: Las cuotas del Fondo se registrarán en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

1.8. Fracciones de cuotas: El Fondo no reconoce ni admite el fraccionamiento de cuotas, para cuyos efectos se devolverá al Aportante el remanente correspondiente a las fracciones de cuotas, si lo hubiere.

1.9. Promesas: Para los efectos de la colocación de cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de cuotas en los términos indicados en el artículo 37 de la Ley N° 20.712, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos para la inversión conforme al presente Reglamento Interno.

Los contratos de promesa deberán ser cumplidos dentro del plazo máximo de vigencia que establezca la emisión de cuotas para la colocación de estas.

La Administradora podrá celebrar contratos de promesas de suscripción de cuotas que contemplen resguardos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones en ellos contenidas, los que podrán ser diferentes por tipo de serie de cuotas, salvo respecto de aquellos promitentes suscriptores que estén sometidos a una regulación especial que no les permita acordar este tipo de cláusulas. En concordancia con ello, la Administradora queda autorizada desde ya para no requerir tales resguardos, respecto de aquellos promitentes suscriptores que estén sometidos a una regulación especial que les restrinja o prohíba contraer ese tipo de obligaciones. Asimismo, la Administradora se entiende facultada desde ya para determinar a su arbitrio la ejecución de uno o más de los resguardos contemplados en las promesas indicadas.

DOS. APORTE Y RESCATE EN INSTRUMENTOS, BIENES Y CONTRATOS.

No se contempla.

TRES. PLAN FAMILIA Y CANJE DE SERIES DE CUOTAS.

3.1 Plan de Familia: No contempla.

3.2 Canje Voluntario de cuotas:

Los Aportantes podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de otra serie, en la medida que cumplan con los requisitos de ingreso para adquirir cuotas de la Serie de destino, mediante solicitud escrita dirigida a la Administradora y sujeto en todo caso, a las siguientes condiciones:

- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Ejecutiva sólo podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de la Serie Altos Montos.
- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Altos Montos sólo podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de la Serie Ejecutiva.
- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Patrocinador, no podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de otra Serie.
- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Especial, sólo podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de la Serie Ejecutiva, Cuotas de la Serie Altos Montos o por Cuotas de la Serie Operador.
- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Operador, no podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de otra Serie.
- Los Aportantes titulares de Cuotas de la Serie Estructurador, sólo podrán canjear sus Cuotas por Cuotas de la Serie Ejecutiva o de la Serie Altos Montos.

El procedimiento operacional para el canje voluntario de cuotas será el siguiente:

- (a) El aportante deberá enviar una solicitud por escrito dirigida a la Administradora al correo electrónico operacionesAGF@fynsa.cl, en el que deberá indicar su intención de canjear sus cuotas por cuotas de otra serie del Fondo, así como las instrucciones de pago. Además, deberá dejar disponibles las cuotas a canjear en el registro emisor del Depósito Central de Valores.
- (b) Dentro del plazo de 5 días hábiles bursátiles contados desde la recepción de la solicitud de canje, la Administradora analizará si a la fecha de la solicitud de canje el Aportante cumple con los requisitos para proceder al canje de la serie objeto de su solicitud.
- (c) En caso de cumplir con los requisitos, la Administradora procederá a realizar el canje de cuotas indicado en la solicitud de canje, que se materializará el sexto día hábil bursátil siguiente a la solicitud de canje. La relación de canje a aplicar será calculada con el valor cuota de ambas series al día de materialización.
- (d) En un plazo de 5 días hábiles bursátiles luego de la fecha de materialización, la Administradora comunicará por escrito al aportante sobre la finalización del canje, indicando la relación de canje utilizada y el número de cuotas de la serie canjeada.
- (e) En caso de que producto del canje de una serie de cuotas se origine fracción de cuotas, el exceso correspondiente a las fracciones de cuotas se devolverá al aportante al valor que represente dicha fracción en la fecha de materialización.

CUATRO. CONTABILIDAD DEL FONDO

4.1. Moneda de contabilización del Fondo: Pesos chilenos y se efectuará, junto con la valorización de sus inversiones, de acuerdo con normas de contabilidad que rijan para los fondos de inversión.

4.2. Momento de cálculo del patrimonio contable: El valor contable del Fondo se calculará en forma mensual.

4.3. Medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación: El valor contable y el número total de cuotas en circulación se encontrarán disponibles para los inversionistas y el público en general en la página web de la Administradora www.fynsa.cl de forma mensual.

CAPÍTULO VIII GOBIERNOS CORPORATIVOS

UNO. DE LAS ASAMBLEAS DE APORTANTES.

1.1. Asambleas. Los Aportantes se reunirán en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias. Las primeras se celebrarán una vez al año, dentro de los primeros 5 meses siguientes a la fecha de cierre de cada ejercicio, con la finalidad de someter a su aprobación las materias indicadas en el artículo 73 de la Ley. Las segundas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando así lo exijan las necesidades del Fondo, para pronunciarse sobre las materias indicadas en el artículo 74 de la Ley y cualquier otra materia que la Ley o el presente Reglamento Interno entregue al conocimiento de las Asambleas de Aportantes, debiendo señalarse en la respectiva citación las materias a tratarse.

1.2. Asistencia y Acuerdos. Las Asambleas se constituirán, en primera citación con la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto y, en segunda citación, con las que se encuentren presentes o representadas, cualquiera sea su número.

Los acuerdos relativos a Asambleas Ordinarias de Aportantes requerirán del voto conforme de la mayoría absoluta de las cuotas presentes o representadas con derecho a voto. Por su parte, los acuerdos relativos a Asambleas Extraordinarias de Aportantes, deberán ser aprobados con el voto conforme de la mayoría absoluta de las Cuotas presentes o representadas con derecho a voto en la Asamblea, además de contar con

el voto conforme de al menos el 80% de las cuotas suscritas y pagadas con derecho a voto de la Serie Patrocinador y de la Serie Operador.

1.3. Requisitos. Las Asambleas de Aportantes se constituirán en la forma, plazo y con los requisitos que se señalan en la Ley y el Reglamento de la Ley.

1.4. Citación. Las Asambleas de Aportantes serán convocadas en la forma, oportunidad y por los medios que al efecto establezca la Comisión mediante Norma de Carácter General. Ante la ausencia de dicha norma, la citación a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se hará mediante el envío de una carta o correo electrónico, dirigido al domicilio o dirección de correo electrónico del Aportante registrada en la Administradora, con a lo menos 10 días corridos de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de que se trate. En caso de estar asegurada la concurrencia a una Asamblea de Aportantes de la totalidad de las Cuotas suscritas y pagadas, podrán omitirse las formalidades de convocatoria y citación a los Aportantes.

1.5. Derecho a Retiro. No se contemplan materias por las cuales los Aportantes disidentes en la asamblea respectiva pueden optar por retirarse del Fondo.

DOS. DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.

2.1. El Comité de Vigilancia del Fondo estará compuesto por tres representantes de los Aportantes, que serán elegidos en Asamblea Ordinaria y durarán un año en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

La Asamblea Ordinaria fijará cada año, la remuneración de los miembros del Comité, y el presupuesto de gastos.

Si se produjere la vacancia de un miembro del Comité de Vigilancia, el Comité podrá nombrar un reemplazante el cual durará en sus funciones hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes en que se designen sus integrantes.

Cada miembro del Comité de Vigilancia tendrá derecho a ser informado plena y documentadamente y en cualquier tiempo por el Gerente de la Administradora o el que haga sus veces, de la información necesaria para cumplir con sus funciones, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley.

Las funciones y actividades que debe desarrollar el Comité de Vigilancia para el cumplimiento de sus atribuciones son aquellas establecidas en los artículos 69 y 70 de la Ley.

El Comité de Vigilancia se reunirá ordinariamente, a lo menos, cada tres meses. Cada reunión se celebrará dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo dentro del cual las sociedades anónimas sujetas a la fiscalización de la Comisión entreguen sus estados financieros.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el número de sesiones que sean necesarias para efectuar los análisis y solución de los asuntos que se hayan abordado durante el ejercicio respectivo, así como con su naturaleza y envergadura.

Las sesiones del Comité de Vigilancia deberán constituirse con la mayoría absoluta del número de integrantes de dicho Comité y adoptar acuerdos con la mayoría absoluta de los asistentes.

Las deliberaciones y acuerdos del Comité de Vigilancia se escriturarán en un libro de actas por cualquier medio, siempre que éste ofrezca seguridad que no podrá haber intercalaciones, supresiones o cualquier otra adulteración que pueda afectar la fidelidad del acta, que será firmada por los miembros del Comité de Vigilancia que hubieren concurrido a la sesión. Si alguno de ellos falleciere o se imposibilitare por cualquier causa para firmar el acta correspondiente, se dejará constancia en la misma de la respectiva circunstancia o impedimento.

Se entenderá aprobada el acta desde el momento de su firma. Los integrantes del Comité de Vigilancia presentes en la sesión correspondiente no podrán negarse o excusarse de firmarla. Si algún miembro del

Comité de Vigilancia quiere salvar su responsabilidad por algún acto o acuerdo de ese Comité, deberá hacer constar en el acta su oposición.

Si algún integrante del Comité de Vigilancia estimare que un acta presenta inexactitudes u omisiones, tiene el derecho de estampar, antes de firmarla, las salvedades correspondientes.

El acta correspondiente deberá quedar firmada y salvada, si correspondiere, antes de la siguiente sesión del Comité que se lleve a efecto.

En la primera sesión que celebren los integrantes del Comité de Vigilancia con posterioridad a la Asamblea de Aportantes en que sean nombrados, deberán designar a uno de sus miembros para que actúe como representante del Comité ante la Comisión, ante cualquier requerimiento de los Aportantes del Fondo, de la Administradora u otros.

Cada año, en la fecha y lugar en que se celebre la Asamblea Ordinaria de Aportantes, los miembros del Comité de Vigilancia deberán rendir cuenta de su gestión a la Asamblea, en forma documentada.

Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fondo a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Administradora.

TRES. DEL COMITÉ DE INVERSIONES.

3.1. El Fondo contará con un Comité de Inversiones compuesto por cinco miembros titulares y sus respectivos suplentes, que serán elegidos en Asamblea Ordinaria de Aportantes, según las preferencias de cada Serie y durarán un año en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Los miembros del Comité de Inversiones no serán remunerados.

El Comité de Inversiones tendrá por objeto efectuar un seguimiento permanente de la ejecución del Proyecto, así como aprobar su presupuesto operativo y todas las decisiones del Comité de Inversiones serán adoptadas por la mayoría de sus miembros en ejercicio, salvo las materias indicadas a continuación, cuyo acuerdo requerirá el voto favorable de 4 de sus 5 miembros:

- La aprobación de cualquier modificación al Proyecto más allá de los cambios que fueren necesarios para su optimización técnica y comercial;
- La aprobación de una desviación superior a un 5% del presupuesto operativo anual, así como la realización de cualquier gasto que individualmente, o conjuntamente con otros gastos no contemplados, que implique una desviación de más de un 5% del presupuesto de compra del terreno y desarrollo del Proyecto contemplado en el plan de negocios;
- La aprobación de la constitución de hipotecas, prendas, servidumbres u otros gravámenes sobre los activos de la Sociedad, salvo aquellos que se otorguen para caucionar obligaciones de ésta a favor de un banco o institución financiera en caso de financiamiento para el Proyecto;
- Cambio en la política de reparto de dividendos de la Sociedad y la aprobación de financiamientos adicionales al de construcción, así como sus modificaciones.
- Aprobar la venta de las acciones de la Sociedad por parte del Fondo, antes de que transcurran 2 años contados desde el ingreso del primer arrendatario de unidades habitacionales del Proyecto; o si habiendo transcurrido dicho plazo, el Proyecto aún no se encuentre estabilizado con un 90% de ocupación de manera continua por al menos 3 meses consecutivos; o en caso de que el precio de venta no permita a los Aportantes recuperar, al menos, la inversión realizada en el Fondo, debidamente reajustada. Conforme lo anterior, la Administradora, sólo podrá llevar adelante la venta de las acciones de la Sociedad en la medida que cuente con la aprobación dada al efecto por el Comité;

- Aprobar la venta del activo de la Sociedad.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán vinculantes para Isidora 19 en su calidad de administradora de la Sociedad, debiendo Isidora 19 ejecutar diligentemente aquellas decisiones adoptadas en el Comité de Inversiones, debiendo contar dicha obligación en el contrato que celebre la Sociedad con Isidora 19.

El Comité de Inversiones sesionará con la periodicidad que el mismo determine y según las necesidades del Proyecto, sin estar sujeto a un número mínimo de sesiones. En cualquier caso, el Comité de Inversiones deberá reunirse en el plazo máximo de 15 días corridos, contados desde la fecha en que se envíe la solicitud respectiva a sus miembros.

Los miembros del Comité de Inversiones están obligados a guardar reserva respecto de los negocios y de la información del Fondo y de la Sociedad a que tengan acceso en razón de su cargo y que no haya sido divulgada por la Administradora.

CAPÍTULO IX OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

UNO. COMUNICACIONES CON LOS APORTANTES.

La información relativa al Fondo que, por ley, normativa vigente y reglamentación interna del mismo, deba ser remitida directamente a los Aportantes se efectuará mediante la publicación de información correspondiente en la página web de la Administradora y a través de correo electrónico o carta en caso de no disponer del correo electrónico del Aportante correspondiente, de conformidad con la información proporcionada por el Aportante a la Administradora.

DOS. PLAZO DE DURACIÓN DEL FONDO.

El plazo de duración del Fondo será de 7 años, contados desde el inicio de operaciones del Fondo.

En todo caso, dicho plazo podrá prorrogarse previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por el plazo que ésta libremente determine, prórroga que podrá acordarse cuantas veces estime conveniente la Asamblea. La Asamblea que acuerde la prórroga del plazo de duración del Fondo deberá celebrarse con a lo menos un día de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de duración

TRES. ADQUISICIÓN DE CUOTAS DE PROPIA EMISIÓN.

El Fondo podrá, en cualquier tiempo y según lo determine libremente la Administradora, adquirir cuotas de su propia emisión a precios iguales o inferiores al valor cuota, calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley, de conformidad a lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley y en el presente Reglamento Interno.

Respecto de cada una de las series del Fondo, éste podrá mantener en cartera cuotas de propia emisión, hasta por un monto máximo equivalente a un 5% del patrimonio de la serie respectiva. En todo caso, y conforme lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N° 20.712, la suma total de cuotas de propia emisión que el Fondo podrá mantener en su cartera, considerando para tales efectos la totalidad de las cuotas de propia emisión que posea, con total independencia de la serie a la que pertenezcan, en ningún caso podrá ser superior al 5% del patrimonio total del Fondo.

El Fondo podrá adquirir diariamente una cantidad de cuotas representativa de hasta un 1% del patrimonio de cada serie, salvo en los casos establecidos en el artículo 43 de la Ley, en los que podrá adquirir un monto mayor. En todo caso, y conforme lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N° 20.712, la suma total de cuotas de propia emisión que el Fondo podrá adquirir diariamente, considerando para tales efectos la totalidad de las cuotas de propia emisión que adquiera diariamente, con total independencia de la serie a la que pertenezcan, en ningún caso podrá ser superior al 1% del patrimonio total del Fondo.

Las cuotas adquiridas por el Fondo deberán enajenarse en una bolsa de valores, dentro del plazo máximo de 1 año a contar de su adquisición. Si así no se hiciere, el capital disminuirá de pleno derecho en aquel número de cuotas adquiridas por el Fondo.

En todo lo no estipulado en el presente número, se estará a lo estipulado en los artículos 42, 43, y 44 de la Ley.

CUATRO. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FONDO.

Disuelto el Fondo, la liquidación será practicada por la Administradora, salvo que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes designare un tercero distinto a ella, a quien deberá determinarle sus atribuciones, deberes y remuneraciones. La liquidación deberá ser practicada en aquel plazo que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Una vez que la liquidación se encuentre por finalizar, se citará a una nueva y última Asamblea Extraordinaria de Aportantes con la finalidad de aprobar la cuenta final del término de la liquidación y proceder al pago final.

Se deja expresa constancia que, una vez iniciado el periodo de liquidación del Fondo, cualquiera sea su causa, no se podrán realizar más aportes al mismo. Asimismo, el Fondo mantendrá su naturaleza jurídica hasta el momento en que se dé por terminada su liquidación.

CINCO. POLÍTICA DE REPARTO DE BENEFICIOS.

5.1. Al 31 de diciembre de cada año, se confeccionarán los estados financieros anuales del Fondo, los que serán auditados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión, los que serán designados por la Asamblea Ordinaria de cada año y deberán examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros, debiendo informar por escrito a la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes sobre el cumplimiento de su mandato.

5.2. Salvo que la mayoría absoluta de las cuotas emitidas con derecho a voto acordare repartir un porcentaje menor -en cuyo caso nunca podrá ser inferior al 30%-, el Fondo distribuirá anualmente como dividendo, el 100% de los “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley.

5.3. El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene la Administradora para efectuar semestralmente la distribución de dividendos provisorios con cargo a tales resultados, lo cual se comunicará a los Aportantes mediante correo electrónico. En este último caso, si el monto de los dividendos provisorios excediere el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos para el ejercicio respectivo, los dividendos provisorios que se hubieren repartido podrán ser imputados a los Beneficios Netos Percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

5.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas.

5.5. Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes dentro del plazo antes indicado se reajustarán de acuerdo con la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora que haya incumplido la obligación de distribución y, cuando dicho incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la citada ley.

5.6. Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el Registro de Aportantes. Los dividendos serán pagados en dinero.

SEIS. BENEFICIO TRIBUTARIO.

No contempla.

SIETE. GARANTÍAS.

No se constituirán otras garantías distintas de aquellas a las que la Administradora está obligada en virtud de la Ley.

OCHO. INDEMNIZACIONES.

Toda indemnización que perciba la Administradora de conformidad a lo señalado en el artículo 17 de la Ley, deberá ser enterada al Fondo o traspasada a los Aportantes según el criterio que ésta determine, atendida la naturaleza y causa de dicha indemnización. En el caso que la indemnización sea traspasada a los Aportantes, ésta se efectuará mediante la entrega de cuotas del Fondo a aquellos Aportantes que mantenían cuotas del Fondo al momento en que éste sufrió el perjuicio que originó la indemnización, según el valor que la cuota de la serie correspondiente tenga el día del entero de la indemnización.

En todo caso, el entero de la indemnización deberá efectuarse en la oportunidad en que ella sea recibida y a más tardar dentro del plazo de 10 días hábiles contados desde que la Administradora haya percibido el pago producto de dicha indemnización.

Para efectos de lo establecido en el inciso segundo del artículo 74 de la Ley, la indemnización a que tendrá derecho la Administradora será equivalente a 10 veces la última Remuneración Fija por Administración que tuvo derecho a percibir la Administradora.

NUEVE. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Cualquier duda o dificultad que surja entre los Aportantes en su calidad de tales, o entre éstos y la Administradora o sus mandatarios o administradores, sea durante la vigencia del Fondo o durante su liquidación, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha 10 de diciembre de 1992 otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, las cuales forman parte integrante de este artículo.

Los Aportantes y la Administradora confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de los Aportantes o de la Administradora, designe el arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

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.

DIEZ. CONFLICTOS DE INTERÉS.

Los posibles conflictos de interés que surjan entre la Administradora, los partícipes, los demás fondos administrados por la Administradora, y otros, serán resueltos conforme a los procedimientos señalados en el Reglamento General de Fondos y en Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés de la Administradora.

CAPÍTULO X AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CAPITAL

UNO. AUMENTOS DE CAPITAL.

1.1. El Fondo se formará con una primera emisión de Cuotas cuyas condiciones y características fijará la Administradora, el cual podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

El precio de cada colocación de Cuotas para posteriores emisiones será determinado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes. En todo caso, una vez transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de suscripción preferente de Cuotas, regulado en el párrafo siguiente, el precio de cada colocación de Cuotas no podrá ser inferior al determinado para dicho periodo de suscripción preferente.

Cada período de colocación contemplará un término de 30 (treinta) días corridos, dentro del cual el Fondo ofrecerá las Cuotas de la respectiva colocación, por una sola vez, preferentemente a sus Aportantes inscritos en el Registro de Aportantes a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de inicio del período de colocación, a prorrata de las cuotas que estos posean a ese momento.

El derecho preferente de suscripción de Cuotas indicado anteriormente es esencialmente renunciable y transferible, dentro del plazo de 30 (treinta) días corridos ya referido. El ejercicio, renuncia o cesión de este derecho deberá ser notificado a la Administradora por escrito.

Para los efectos de la colocación de Cuotas, la Administradora podrá celebrar con cada Aportante contratos de promesa de suscripción de Cuotas y las correspondientes suscripciones de cuotas, con el objeto de permitir a la Administradora contar con la flexibilidad necesaria para disponer de recursos en la medida que encuentre posibilidades de inversión en instrumentos de aquellos definidos en el presente Reglamento y que correspondan al objetivo de inversión principal del Fondo.

DOS. DISMINUCIONES DE CAPITAL.

2.1 El Fondo podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de capital correspondiente a aportes, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la forma y condiciones que la misma Asamblea acuerde.

2.2 Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2.1. precedentemente, el Fondo podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, por hasta el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo, y/o del valor de las Cuotas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento:

- a) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de Cuotas del Fondo que determine la Administradora, y/o mediante la disminución del valor de cada una de las Cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente caja, según decida la Administradora y sin necesidad de acuerdo previo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- b) Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente reglamento interno, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Esta comunicación deberá enviarse cada vez que se vaya a proceder al pago de una disminución de capital.

- c) Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.
- d) El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará mediante cheque o transferencia electrónica, previa entrega del respectivo Aportante del o los títulos en que consten las cuotas correspondientes, cuando ello sea aplicable.
- e) En caso de que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de Cuotas, el valor de la Cuota se determinará tomando el valor Cuota de la serie respectiva vigente a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, que será el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley, en el número de Cuotas suscritas y pagadas previo a tal disminución.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las Cuotas suscritas y pagadas del Fondo y/o por el 100% del valor Cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente numeral o que a consecuencia de ésta el patrimonio del Fondo quedare disminuido en un valor inferior a UF 10.000, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

CAPÍTULO XI

CLÁUSULA TRANSITORIA

Una vez que el Fondo inicie operaciones, la Administradora designará a los miembros del Comité de Vigilancia provisorio y a los miembros titulares y suplentes del Comité de Inversiones provisorio, quienes durarán en sus funciones hasta la primera asamblea ordinaria de aportantes.