

POLÍTICA DE INFORMACIÓN DE INVERSIONISTAS

Reity proporcionará y pondrá a disposición del público en todo momento a través de la Plataforma, en forma actualizada, la siguiente información:

a) Comisiones o remuneraciones que recibe Reity. Descripción general de la estructura de comisiones o remuneraciones que recibe Reity por la venta o intermediación de tokens y servicios asociados, esto es, si cobra una comisión o remuneración a los inversionistas, a la Inmobiliaria por cuya cuenta y nombre Reity crea los tokens respectivos, o a ambos, si cobra una comisión o remuneración fija o variable, el monto o porcentaje, y la forma de su determinación. Esta información se detallará en la Ficha Técnica de cada Serie de Tokens y en las Condiciones Generales. Se deja constancia que en los casos que Reity cobra comisiones o remuneraciones directamente a la Inmobiliaria por cuya cuenta y nombre Reity crea los tokens respectivos, tales comisiones o remuneraciones no forman parte de los gastos que se deducen para determinar la Prima de Opción de Recompra y, por ende, no son de cargo de los inversionistas. Por el contrario, en los demás casos las comisiones o remuneraciones por administración de Reity forman parte de: (i) los Gastos del Departamento en los Tokens de Renta, (ii) los Gastos de Desarrollo en los Tokens de Desarrollo; y (iii) los Gastos de Estructuración en los Tokens de Equity.

b) Conflictos de interés. La existencia de conflictos de intereses que emanen del modelo de negocios o sus fuentes de ingresos y cómo se gestionan. Se informa a los inversionistas que desde la gestación de la tokenización inmobiliaria que realiza Reity se desarrolló el negocio bajo el alero de su matriz Inmobiliaria Norte Verde SpA, considerándolo como una fortaleza importante del negocio por el hecho de contar con su respaldo y experiencia inmobiliaria, logrando cierta sinergia y facilitando los procesos para estructurar los negocios de tokenización inmobiliaria y ofrecer garantías adecuadas a los inversionistas con activos inmobiliarios subyacentes debidamente verificados para su tokenización. Sin embargo, siendo la misma Inmobiliaria Norte Verde SpA administradora y accionista de sociedades dueñas de activos inmobiliarios subyacentes que son tokenizados surge un potencial conflicto de intereses con los inversionistas. En este sentido, pueden pugnar los intereses de la matriz de efectuar un desarrollo y explotación eficiente del negocio inmobiliario y los intereses de los inversionistas de rentabilizar al máximo su inversión en tokens con las seguridades apropiadas. Por esta razón, desde un comienzo del desarrollo del negocio, se han preestablecido condiciones objetivas para la tokenización de los activos inmobiliarios, usando los mismos criterios que se utilizan en los negocios que se desarrollan en el mercado inmobiliario. Estas condiciones han sido expresamente establecidas en el documento de "*Condiciones Generales de Operaciones en la Plataforma Reity*", en sus distintas versiones que han sido publicadas en el sitio web www.reity.cl, las que, por razones de publicidad y fijeza han sido protocolizadas en una notaría de Santiago. Esas exigencias han sido establecidas tanto para una sociedad del Grupo Norte Verde como para una inmobiliaria que no pertenezca al grupo y deben ser exigidas con la misma rigurosidad a todas ellas.

Debido a la existencia del conflicto de interés antes descrito, y para dar cumplimiento a la Ley Fintec y la NCG 502, el directorio de Reity se pronunció especialmente sobre esta materia y acordó medidas que se deben adoptar para mitigar los efectos de este conflicto de interés. En la sesión de directorio de fecha 24 de septiembre de 2024, el Directorio de Reity acordó lo siguiente:

1.- Reity SpA está autorizada para realizar la tokenización de activos inmobiliarios que pertenezcan a sociedades administradas por Inmobiliaria Norte Verde SpA o en que ésta sea accionista, sujeto al cumplimiento de las Condiciones Generales.

2.- Que, en consecuencia, en dichas operaciones y, en general, en todas las operaciones de tokenización, se deberá velar por el estricto cumplimiento de los requisitos para la tokenización que se exigen respecto de cada tipo de tokens.

3.- Que el cumplimiento de dichas exigencias se considera suficiente para proteger los intereses de los inversionistas que adquieran tokens.

4.- Que se deberá informar claramente a los inversionistas que adquieran tokens lo siguiente: (a) Que actualmente Reity SpA es una sociedad filial de Inmobiliaria Norte Verde SpA; (b) Que los activos inmobiliarios subyacentes de los tokens que Reity comercializa en la Plataforma pertenecen o pueden pertenecer a sociedades administradas por Inmobiliaria Norte Verde SpA o en que ella es accionista; (c) Que para atender o mitigar los efectos de un potencial conflicto de intereses se han establecido requisitos objetivos para la tokenización de los activos inmobiliarios, cuyo cumplimiento estricto se exige en todos los casos; (d) Que el cumplimiento de dichos requisitos son considerados por el directorio de Reity SpA como una protección adecuada de los intereses de los inversionistas que adquieren tokens.

c) Mecanismos para prevenir proyectos fraudulentos, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, la proliferación de armas de destrucción masiva o la comisión de otro tipo de ilícitos. Descripción de los mecanismos que la Plataforma ha establecido para prevenir que mediante la comercialización de tokens se financien proyectos fraudulentos, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, la proliferación de armas de destrucción masiva o la comisión de otro tipo de ilícitos. La descripción del proceso de tokenización y los requisitos que se deben cumplir en cada caso se describen en las Condiciones Generales. Dicho proceso y los requisitos que se exigen contemplan mecanismos que permiten evitar que se financien proyectos fraudulentos, lavado de activos, financiamiento del terrorismo, y la proliferación de armas de destrucción masiva o la comisión de otro tipo de ilícitos. En cada tokenización Reity exige que la Inmobiliaria le acredite el cumplimiento de los requisitos para la tokenización, incluyendo el cumplimiento de las condiciones básicas para la tokenización de los tokens respectivos. En tal proceso Reity revisa los títulos y antecedentes de los activos inmobiliarios subyacentes controlando la naturaleza del proyecto, los gestores involucrados y su financiamiento.

d) Características de los tokens que se comercializan. Descripción de las principales características de los tokens que se comercializan en la Plataforma, así como el nivel de riesgo que poseen las diversas clases de tokens (i.e. Tokens de Renta, Tokens de Desarrollo y Tokens de Equity), esto es, para qué tipos de necesidades de riesgo-retorno-horizonte de inversión el instrumento es aconsejable. La Ficha Técnica de los respectivos tokens contendrá información de especificaciones técnicas respecto de la tecnología de los tokens y aspectos relevantes de los activos inmobiliarios subyacentes. Los mecanismos que Reity ha establecido para seleccionar los activos inmobiliarios subyacentes se describen en las Condiciones Generales y tienen por objeto acotar o ajustar el grado de exposición al riesgo para satisfacer las expectativas o necesidades de los inversionistas.

Los tokens son activos digitales, también conocidos como “criptoactivos”, creados en base a la tecnología blockchain. Los tokens que se comercializan en la Plataforma son creados por Reity, a requerimiento de inmobiliarias, dueñas de inmuebles o titulares de derechos o acciones relativos a inmuebles, con el objeto de comercializarlos y dar acceso, a quienes los compran, a los beneficios económicos asociados a tales inmuebles o activos asociados a inmuebles.

Actualmente Reity ofrece tres tipos de tokens. A saber, los Tokens de Renta, los Tokens de Desarrollo y los Tokens de Equity. Los “Tokens de Renta” otorgan a sus titulares los beneficios económicos provenientes de la explotación y posterior enajenación del inmueble asociado. A su vez, los “Tokens de Desarrollo” otorgan a sus titulares los beneficios económicos provenientes del financiamiento del desarrollo y/o construcción del inmueble asociado. Por último, los “Tokens de Equity” otorgan a sus titulares los beneficios económicos provenientes de acciones preferentes emitidas por sociedades inmobiliarias relativos al desarrollo y/o construcción de un proyecto inmobiliario específico.

Los distintos tipos de tokens han sido estructurados para permitir que los inversionistas puedan acceder y participar en las modalidades más comunes de negocios inmobiliarios que operan actualmente en el mercado inmobiliario. Los Tokens de Renta equivalen a la participación en una clásica inversión inmobiliaria que se radica en la adquisición de un departamento habitacional destinado a la renta y que permite acceder a ganancias por su arrendamiento y plusvalía al final del ciclo de inversión. Los Tokens de Desarrollo simulan y responden a la participación de una “compra en verde” mediante el financiamiento de un departamento en desarrollo y/o construcción y que permite acceder a un margen mayor por la adquisición de un departamento a precio de lista rebajado. En general, los Tokens de Desarrollo conllevan mayor riesgo que los Tokens de Renta por financiar una etapa más temprana del ciclo del negocio inmobiliario y, por lo mismo, ofrecen una mayor rentabilidad esperada. Los Tokens de Equity corresponden a la participación en un “financiamiento mezzanine” en que se ingresa transitoriamente a la propiedad de una sociedad inmobiliaria con el objeto de financiarla mediante la suscripción y pago de acciones de serie preferente. La preferencia consiste en el derecho al pago preferente de las utilidades del proyecto para garantizar que este financiamiento sea pagado antes que los demás accionistas de la sociedad. Además, los accionistas preferentes cuentan con otros derechos que velan por una administración responsable del negocio. La sociedad posee un derecho de opción de compra de las acciones preferentes por un precio

equivalente a su valor de suscripción. Para conservar este derecho de opción la sociedad debe pagar regularmente a los accionistas preferentes una prima equivalente a la rentabilidad del capital aportado. A su vez, los accionistas preferentes poseen un derecho de opción de venta de las acciones preferentes por un precio equivalente a su valor de suscripción más las cantidades que debían pagarse como prima de opción de compra y que no hubieren sido pagadas. Este financiamiento se denomina “mezzanine” haciendo alusión al entresuelo de un edificio, porque estos financistas recibirán pagos de la sociedad antes que cualquier otro accionista y después de los bancos y demás acreedores del negocio, quedando en un nivel intermedio entre ambos. Los Tokens de Equity estructurados de esta manera ofrecen una renta fija alta por el riesgo que se asume.

En toda tokenización, se crea una cantidad limitada y definida de tokens asociados a un determinado bien cuyo activo subyacente es un inmueble. Los Tokens de Renta son asociados a un departamento de un edificio habitacional construido y con recepción. Los Tokens de Desarrollo son asociados a un departamento de un edificio en desarrollo y/o construcción que es objeto de una promesa de compraventa. Los Tokens de Equity son asociados a acciones preferentes emitidas por una sociedad inmobiliaria que desarrolla su proyecto inmobiliario mediante financiamiento mezzanine. En todos los casos se fracciona el valor del activo inmobiliario a través de los tokens. Todos los tokens asociados a un determinado inmueble o financiamiento inmobiliario forman parte de una misma y única serie con sus propias características. Las inmobiliarias son los primeros vendedores de los tokens y sus compradores finales. Así, todos los tokens están destinados a ser vendidos por los inversionistas al final del ciclo de inversión inmobiliaria respectivo.

Los beneficios económicos que generan los activos inmobiliarios subyacentes se distribuyen a los titulares de los tokens respectivos mediante: /i/ pagos periódicos, actualmente diarios, por concepto de prima de opción de recompra de los tokens con el objeto de distribuir la renta de la explotación o ingreso periódico proveniente del inmueble o financiamiento asociado; y /ii/ un pago único extraordinario al final del ciclo de la inversión inmobiliaria, por concepto de recompra de los tokens respectivos, con el objeto de restituir la inversión con los resultados de la plusvalía que se obtenga, en su caso, mediante la distribución del valor de venta del activo asociado. En todos los casos se descuentan los costos y gastos operacionales de los ingresos brutos y se distribuye el beneficio neto.

La asociación de los tokens con determinados inmuebles se efectúa en virtud del contrato de creación de tokens y los beneficios que otorgan a sus titulares se estructuran a través de diversos actos y contratos que se rigen por los términos y condiciones establecidos en las Condiciones Generales. Éstas persiguen proteger los derechos e intereses de los inversores a través de diversos actos, contratos y mecanismos, tales como el mandato de la inmobiliaria a Reity que faculta a esta última en forma exclusiva para recibir los pagos periódicos provenientes de los activos inmobiliarios subyacentes, distribuirlos entre los titulares de los tokens respectivos, enajenar tales activos en los casos previstos y cobrar las garantías asociadas en caso de incumplimientos de la inmobiliaria en el mejor interés de los titulares de tokens respectivos.

e) Activos inmobiliarios subyacentes cuyos tokens alcance un valor total por montos superiores al equivalente a UF 20.000. Descripción de los procesos adicionales para analizar la viabilidad económica, financiera y jurídica de los activos inmobiliarios subyacentes cuyos tokens alcance un valor total por montos superiores al equivalente a UF 20.000, o bien, las circunstancias o parámetros específicos por las cuales se eximan de tales procesos. Se considera que los requisitos para la tokenización de activos establecidos en las Condiciones Generales son adecuados para toda clase de activos inmobiliarios subyacentes, incluyendo aquellos cuyos tokens alcancen un valor total por montos superiores al equivalente a UF 20.000. En consecuencia, no se establecen requisitos o exigencias adicionales en tales casos.

f) Información de precios de venta de tokens, cantidad de unidades disponibles por cada Serie de Tokens y montos por transacción acumulados por cada Serie de Tokens. Para cada Serie de tokens que se comercializan a través de la plataforma de Reity se informa los precios de venta de tokens, cantidad de unidades disponibles por cada Serie de Tokens y montos por transacción acumulados por cada Serie de Tokens en tiempo real con un desfase inferior a los 5 minutos. Asimismo, se informa los precios de tokens en mercado secundario con un desfase inferior a los 5 minutos de efectuada la cotización o negociación con precios de cierre, unidades y montos totales diarios negociados de cada Serie de Tokens, al cierre del día o a las 00:00 del día siguiente si el sistema no tuviere horario de cierre.

g) Cancelación o suspensión de negociación de tokens. Identificación de los tokens que hubieren sido cancelados o suspendidos de negociación y las razones de aquello. La cancelación y suspensión de negociación de tokens se sujeta a las reglas establecidas para esos efectos en las Condiciones Generales y en los Términos y Condiciones de Uso de la Plataforma Reity publicados en la página web www.reity.cl.

h) Políticas de gestión de riesgo operacional y los niveles de servicio comprometidos en cuanto a disponibilidad, desempeño y continuidad. Descripción de las políticas de gestión de riesgo operacional y los niveles de servicio comprometidos en cuanto a disponibilidad, desempeño y continuidad. Reity ha elaborado un manual de políticas y procedimientos para dar cumplimiento a las exigencias de la Ley Fintec y la NCG 502, en adelante el "Manual". En el Manual se establecen las políticas de gestión de riesgo operacional y los niveles de servicio comprometidos en cuanto a disponibilidad, desempeño y continuidad para entregar a los inversionistas un servicio satisfactorio.

i) Forma y oportunidad en que serán informados los incidentes que comprometan la disponibilidad y seguridad de la información. El Manual contempla los mecanismos y oportunidades en que deben ser informados los incidentes que puedan comprometer la disponibilidad y seguridad de la información, los cuales contemplan informar a la CMF con arreglo a la normativa vigente.

j) Identificación de las garantías que se hayan constituido para indemnizar los perjuicios que se puedan producir a clientes, así como la descripción de la forma o mecanismos de ejecución y asignación de esas garantías. Esta información se detalla en las Condiciones Generales.

k) Descripción de las principales políticas, procedimientos, mecanismos y controles que ha implementado la entidad con el objeto de preservar su solvencia y liquidez. El modelo de negocio de Reity contempla tres líneas de negocios principales: (i) Creación de tokens: Al tokenizar un activo, es decir, al crear los tokens asociados al activo, Reity cobra una comisión normalmente a la sociedad inmobiliaria dueña del mismo; (ii) Administración: Reity se encarga de administrar el activo, o bien, delegar esta tarea en un tercero bajo su supervisión, y cobra una comisión por ello. Este valor se resta a la renta (o equivalente) que reciben los usuarios de manera periódica. Además, Reity se encarga de distribuir la renta neta a los tenedores de tokens de manera periódica; y (iii) Success Fee o premio por éxito: Cuando se vende el activo al final del ciclo de inversión, si la rentabilidad es mayor a un nivel objetivo definido para cada activo, Reity cobra una comisión por éxito del negocio que consiste en un porcentaje de la rentabilidad por sobre ese objetivo. Esta remuneración no aplica en los Tokens de Equity.

Las fuentes de ingresos antes señaladas están destinadas a financiar las actividades y labores de Reity además del respaldo financiero que recibe de su matriz. Los ingresos y costos de Reity son independientes del activo inmobiliario subyacente que sirve de base y garantía de los tokens que adquieren los inversionistas y que poseen sus propias garantías.

En cumplimiento de la normativa aplicables de la Ley Fintec, Reity contrató la póliza de seguros N°01-53-055519 con Compañía de Seguros Aseguradora Porvenir S.A. para responder por la responsabilidad profesional civil para entidades financiera (NCG 502) por la cantidad de UF 5.000.

l) Situaciones que estén pendientes de resolución y que puedan comprometer de manera relevante la solvencia, liquidez o capacidad de Reity para cumplir con sus obligaciones. No existen situaciones pendientes que informar al respecto.

m) Información al difundir una nueva Serie de Tokens. Al momento de difundir un nuevo token, Reity entregará a los clientes que potencialmente adquirirán tokens, la siguiente información:

i) Información sobre la Inmobiliaria propietaria de los activos inmobiliarios subyacentes que generan los beneficios económicos que se distribuyen a los titulares de tokens, incluyendo información sobre su razón social y rol único tributario, sus socios o accionistas principales y su representante legal; una breve reseña de la entidad, señalando cuál es su objeto social y los hitos más relevantes desde su fundación a la fecha, una descripción sobre la conformación del equipo de administración de la inmobiliaria, identificando a sus integrantes y el rol que les corresponde dentro de la organización, el proyecto inmobiliario que desarrolla y los activos inmobiliarios subyacentes. Se advierte que en el caso de proyectos de sociedades del Grupo Norte Verde se proporciona la misma información para todos ellos, sin detallar en cada caso los socios o accionistas principales y su representante legal ni reseña de la entidad, objeto social e hitos más relevantes desde su fundación a la fecha, ni la conformación del equipo de administración de

la inmobiliaria, identificando a sus integrantes y el rol que les corresponde dentro de la organización, por tratarse de la misma información.

ii) Una explicación sobre el uso que la Inmobiliaria dará a los recursos que se obtengan con la venta de los tokens respectivos, incluyendo el monto que se espera recaudar y el monto total de recursos que se destinarán al mismo objetivo, esto es, si el financiamiento obtenido a través de la plataforma será complementado con otros recursos, señalando de donde provienen los mismos.

iii) Indicadores y controles que se generarán para que los inversionistas puedan monitorear y verificar el desarrollo del proyecto y, cuando corresponda, la distribución de los beneficios económicos provenientes de los activos inmobiliarios subyacentes cuando corresponda.

iv) Descripción de los actos, contratos y operaciones a través de los cuales se estructura la comercialización de los tokens, incluyendo su naturaleza jurídica a través de la cual se concreta la inversión, detallando según la clase de tokens los activos inmobiliarios subyacentes, sean inmuebles, promesa de compraventa o acciones preferentes en una sociedad que desarrolla un proyecto inmobiliario, etc. Se deberá hacer especial énfasis en los derechos, preferencias, obligaciones, formas de ejercer derechos, tecnología y protocolos de soporte, y riesgos asociados al mismo. Esta información se describe principalmente en las Condiciones Generales.

v) Condiciones pactadas en la negociación, esto es, Serie de Tokens, Inmobiliaria, precio y cantidad de tokens y monto total, con indicación clara de la moneda en la que se acordaron esas condiciones. Una vez concluida la operación, incluyendo su pago, la Plataforma emite el contrato correspondiente con las condiciones pactadas y lo envía por correo electrónico al cliente. Los tokens quedan en la billetera electrónica a nombre del cliente y administrada por Reity como se detalla en las Condiciones Generales.

vi) Condiciones, fecha y procedimiento de liquidación de las operaciones y, en caso de que los instrumentos negociados queden en custodia, ese hecho junto a la identificación de la entidad encargada de la misma.

vii) Una explicación de cómo se procederá al momento de cerrar la ronda de comercialización de tokens, indicando el porcentaje de venta que se debe alcanzar dentro del plazo de venta para que quede firme la operación. Esta información normalmente se detallará en la Ficha Técnica de cada Serie de Tokens y en las Condiciones Generales.