



OFORD.: N°15498
Antecedentes.: 1. Solicitud de inscripción en el Registro de Valores de la Línea de Bonos cuyo emisor será BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN ingresada con fecha 25.04.2018.
2. Oficio N° 12.585 de 14 de mayo de 2018.
3. Respuesta de la sociedad de fecha 04 de junio de 2018.
Materia.: Formula observaciones.
SGD.: N°2018060105423
Santiago, 15 de Junio de 2018

De : Comisión para el Mercado Financiero
A : Gerente General
BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

En atención a su presentación del número 3 de Antecedentes, mediante la cual BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS, en representación de BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN ("el Emisor") da respuesta al Oficio N° 12.585 de 14 de mayo de 2018, a través del cual esta Comisión formuló observaciones a la solicitud de inscripción en el Registro de Valores de una Línea de Bonos por un monto de UF 5.000.000 a un plazo de 10 años, en virtud del inciso tercero del artículo 8 de la Ley N° 18.045, de Mercado de Valores ("LMV") y a la Sección IV de la Norma de Carácter General N° 30 de 1989("NCG 30"), esta Comisión cumple con formular las siguientes observaciones a los antecedentes presentados:

1.- Se reitera la observación 2.3 del Oficio N° 12.585, relativa a que la Línea de Bonos cuya inscripción se solicita tiene un plazo de duración superior al del emisor, cuestión que se encuentra reconocida en la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, en el número /uno /, letra /B/, donde se establece un mecanismo de "rescate anticipado obligatorio", el cual aplica a aquellos bonos cuyo vencimiento ocurra con posterioridad al plazo de duración del Emisor.

Sobre el particular cabe señalar lo siguiente;

a) En el caso en comento, se solicita la inscripción de una Línea de Bonos, para lo cual se adjunta el contrato de emisión de bonos que en el número cuatro, del numeral sexto señala: "Plazo de vencimiento de la Línea de Bonos. La Línea tiene un plazo máximo de diez años contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea."

Sin embargo, el mismo contrato, en la letra B del numeral séptimo señala "/B/ Rescate anticipado obligatorio. El mecanismo de rescate anticipado obligatorio que se detalla a continuación, aplicará solamente para aquellos Bonos cuyo vencimiento ocurra con posterioridad al plazo de duración del

Emisor. Para los efectos de la presente cláusula dichos Bonos serán denominados como los Bonos Post Plazo Duración Emisor. En caso que al vencimiento del plazo de duración del Emisor dicho plazo no haya sido prorrogado, en adelante la Causal de Obligación de Rescate anticipado, el Emisor deberá rescatar anticipadamente los Bonos Post Plazo Duración Emisor."

De acuerdo al texto del contrato antes transcrito, existe una contradicción entre el plazo establecido de vencimiento de la Línea que es de 10 años, con la cláusula de rescate anticipado obligatorio que establece un plazo de duración de los bonos que es menor a 10 años.

En consecuencia, existe una contradicción en relación al plazo de duración de la Línea, en el mismo texto del contrato.

b) Asimismo, no resulta consistente inscribir la Línea de Bonos con plazos superiores al plazo de duración del emisor, toda vez que respecto de estos valores de oferta pública, no existe al momento de su inscripción la certeza jurídica del plazo que se señala para su inscripción. Más aún, cuando en el evento de no prorrogarse el plazo de duración del Fondo, se inicia un proceso de liquidación que actualmente se encuentra establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Es así que el Reglamento Interno del Fondo establece en el número cuatro de la Sección IX, la regulación del Procedimiento de liquidación e indica que:

"Expirado el plazo de duración del Fondo sin que se hubiere acordado su liquidación, la Administradora deberá citar a una Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la cual se dará cuenta de dicha circunstancia y se fijarán atribuciones, deberes del liquidador y demás aspectos que la Asamblea estime correspondientes en conformidad con la normativa aplicable y el presente Reglamento Interno. La Asamblea podrá acordar qué disposiciones del Reglamento Interno dejarán de regir para efectos de llevar a cabo la liquidación, en los términos acordados por la Asamblea Extraordinaria correspondiente".

Se señala asimismo que "Se deja expresa constancia que, una vez iniciado el período de liquidación del Fondo, no se podrán realizar más aportes al mismo. Lo anterior, sin perjuicio que el Fondo, mantendrá su naturaleza jurídica hasta el momento en que se dé por terminada su liquidación."

En consecuencia, si bien el fondo continúa siendo un patrimonio de afectación integrado por aportes realizados por partícipes, éste no puede incrementarse con nuevos aportes, para su inversión en los valores y bienes que la ley permita, sino que sólo puede realizar, actos que tengan por fin su liquidación.

Lo anterior evidencia la contradicción de inscribir una Línea de Bonos, con plazos superiores al plazo de duración del emisor, toda vez que esos valores de oferta pública, no podrán ser emitidos por un fondo en liquidación y aquellos emitidos con plazo superior se hacen exigibles por el proceso de liquidación, acortándose el plazo bajo el cual se inscribió, restándole toda certeza jurídica a las características de su inscripción.

En consecuencia, la Línea de Bonos está supeditada al plazo de duración del emisor.


2.- Se deberá actualizar lo informado en el numeral 4.2.10 del Prospecto de emisión, en consideración a que la sociedad adjuntó los certificados de las clasificadoras de riesgo que efectuaron la clasificación de la Línea de Bonos.

Previo a dar curso a su solicitud, la sociedad deberá subsanar las observaciones formuladas precedentemente, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Sección IV, del número 2.2 de la NCG N° 30, en el sentido de acompañar nueva declaración jurada de responsabilidad extensiva a toda la documentación e información presentada junto a la solicitud de inscripción de línea de bonos.

En su respuesta deberá hacer mención a la fecha y número del presente oficio.

DCU/DCFP/ RAO wf 851029

Saluda atentamente a Usted.



CRISTIAN ÁLVAREZ CASTILLO
INTENDENTE DE SUPERVISIÓN DEL MERCADO DE VALORES
POR ORDEN DEL PRESIDENTE
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.cmfchile.cl/validar_oficio/
Folio: 201815498865417JPabMVKCSCLUIJowXPJmjYpdkEhgW