

Santiago (Chile), 9 de agosto de 2018

Señores
Comisión para el Mercado Financiero
Presente

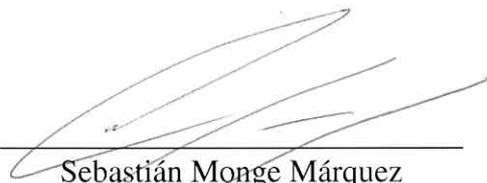
Ref.: Acompaña versión actualizada del prospecto legal y una copia del prospecto comercial, en ambos casos relacionados a las emisiones de bonos series A y B, realizadas con cargo a la Línea de Títulos de Deuda de BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión.

De nuestra consideración:

En consideración a lo dispuesto en la Norma de Carácter General No. 30 de esa Comisión, por medio de la presente, venimos en acompañar una versión actualizada del prospecto legal y una copia del prospecto comercial, en ambos casos relacionados a las emisiones de bonos series A y B, realizadas con cargo a la Línea de Títulos de Deuda de BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, Rol Único Tributario No. 76.159.494-K, cuya inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero fue realizada con fecha 11 de julio de 2018, bajo el No. 902.

Sin otro particular, saluda atentamente,



Cristián Venegas-Puga Galleguillos
p.p. BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS S.A.

Sebastián Monge Márquez
RUT . 96.966.250-7

BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS

POR LÍNEA DE TÍTULOS

AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS

DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL

PLAZO DE LA LÍNEA: HASTA EL DÍA 25 DE JULIO DE 2025

MONTO DE LA EMISIÓN: UF 5.000.000

SANTIAGO, AGOSTO 2018

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

INFORMACIÓN GENERAL

Intermediarios Participantes:

BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa y BBVA Corredores de Bolsa Limitada.

Declaración de Responsabilidad

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO, EN ADELANTE LA “COMISIÓN” O “CMF”, NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE EL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO”

“LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN EN ESTA PÁGINA”.

Fecha del Prospecto: Agosto de 2018.

1. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

- 1.1 Nombre:** BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (en adelante también el “*Fondo Rentas IP*”, el “*Fondo*” o el “*Emisor*”).
- 1.2 R.U.T.:** 76.159.494-K.
- 1.3 R.U.N. asignado por la Comisión para el Mercado Financiero:** 7224-9.
- 1.4 Número y fecha resolución de aprobación del reglamento interno del Fondo:** N° 437, de fecha 25 de julio de 2011.
- 1.5 Fecha inicio operaciones del Fondo:** 8 de septiembre de 2011.
- 1.6 Dirección:** Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago.
- 1.7 Teléfono:** 800386800.
- 1.8 Dirección electrónica:** www.btgpactual.cl
- 1.9 Correo Electrónico:** OL-Rentas_Inmobiliarias@btgpactual.com
- 1.10 Sociedad administradora:** BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la “*Administradora*”, “*BTG*” o la “*AGF*”).
- 1.11 R.U.T. Sociedad administradora:** 96.966.250-7.
- 1.12 Domicilio:** Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago.

2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL EMISOR

2.1 **Reseña histórica, evolución y tendencia esperada:**

La experiencia del equipo inmobiliario de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos se remonta al año 2005, con la creación de diversos fondos de inversión privados (en adelante los “FIP” o “FIPs”) cuyo objetivo era invertir en proyectos inmobiliarios específicos, invitando para tales efectos a grupos reducidos de inversionistas (hasta 49). En esa etapa, se concretó la organización de más de 20 FIPs, donde destacaron, entre otros, el FIP Rosario Norte y el FIP Torre Huérfanos I, que adquirieron “en verde” los edificios Rosario Norte 100 (ubicado en Las Condes) y Torre Huérfanos (ubicado en Santiago Centro), respectivamente. El éxito de estas experiencias generó interés entre inversionistas por participar en fondos de inversión que tuvieran mayor volumen y portfolios diversificados, buscando además que éstos permitieran el acceso a dicha clase de activos a un público más masivo y apuntaran a generar liquidez de sus cuotas en el mercado secundario.

En base a esta demanda, hacia mediados de 2009, se constituyó el fondo de inversión público BTG Pactual Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (en adelante “Fondo Rentas P”), el cual materializó su primera inversión en enero del año 2010 y alcanzó, al cierre del mismo año, aportes por sobre los \$35 mil millones, con aproximadamente un 20% proveniente de Aportantes, según este término se define más adelante, institucionales y un 80% de Aportantes privados, siendo así la puerta de entrada para muchos pequeños inversionistas que tuvieron acceso, por primera vez, a esta clase de activos, contribuyendo de este modo a la profundización del mercado y diversificación de los portfolios de inversionistas individuales en Chile.

Otra innovación significativa del Fondo Rentas I, fue su plazo de duración de 6 años renovable, en contraste con una industria hasta entonces dominada por fondos públicos inmobiliarios con períodos de duración de hasta 30 años. En este sentido, el establecimiento de plazos más acotados permitió alinear de mejor manera el interés de los inversionistas con el de la Administradora, al proporcionar a aquéllos un mayor control, así como una instancia de evaluación real sobre el desempeño de ésta.

En concreto, durante el año 2010, el Fondo Rentas I adquirió una importante cartera de activos inmobiliarias, entre los que cabe destacar la compra de 7 pisos del edificio CCU, 4 pisos del edificio El Golf 40, los dos edificios de Torres del Parque y el 50% del edificio EuroAmerica, además de una cartera de 12 centros comerciales, mayoritariamente *strip centers*¹, estrategia que estaba siendo desarrollada desde hace solo algunos años en Chile y con resultados bastante exitosos.

En el año 2011, el Fondo Rentas I completó en un 100% sus inversiones tras la compra de la concesión de estacionamientos de Plaza Perú e Isidora Goyenechea (Las Condes), con lo que completó una cartera de 6,2 millones de Unidades de Fomento (en adelante “Unidad de Fomento” o “UF”) de activos bajo administración. Por este motivo, y dado que la demanda de los inversionistas continuaba creciendo por esta clase de activos, se decidió constituir un nuevo fondo público denominado BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, con aportes iniciales a diciembre de 2011, por \$6.855 millones, y cuya primera inversión ese año fue el edificio de oficinas ubicado en Apoquindo 3039 (Las Condes).

Durante el año 2012, el Fondo Rentas II continuó su proceso de inversiones, integrando en enero un portfolio de 70.000 m² arrendables, distribuidos en 9 centros comerciales en Santiago y regiones, entre

¹ Centros comerciales de menor tamaño, usualmente inferiores a 10.000 m² de superficie arrendable, que agrupan a un conjunto de tiendas de conveniencia como abarrotes o de servicios, y que se ubican en las cercanías de una zona residencial.

los que destacaban los 2 *power center*² Paseo Los Domínicos y Paseo Los Trapenses, y continuando en agosto con la compra del *power center* Boulevard del Valle (San Pedro de la Paz, VIII Región). Mientras tanto, los esfuerzos de la Administración en el Fondo Rentas I se concentraron en la consolidación y optimización de sus activos.

El año 2013, el crecimiento del Fondo Rentas II continuó de la mano de la adquisición “en verde” del Edificio 17 (Ciudad Empresarial), y posteriormente con la compra de Cargo Park (Quilicura), un parque de bodegas de 77.000 m² arrendables, entrando así a una nueva estrategia de renta comercial en la que el portfolio no había invertido previamente. Finalmente, al cierre del mismo año se incorporó el Edificio Plaza Manquehue (Nueva Las Condes), adquirido también “en verde”. En este sentido, cabe mencionar que la estrategia de compras “en verde” se materializó de manera de acotar los riesgos de los Aportantes solamente a la colocación del activo, y no a la construcción o plusvalía del terreno del mismo, marcando también una diferencia con otros fondos inmobiliarios.

En 2014, las inversiones del Fondo Rentas II continuaron, cuando se aprobó en Asamblea de Aportantes la absorción de dos FIPs de exitosa trayectoria (FIP Rosario Norte y FIP Torre Huérfanos I), incorporando así a su portfolio los edificios Torre Huérfanos y Rosario Norte 100, mencionados al inicio entre las experiencias inmobiliarias del equipo.

En 2015, ingresó al portfolio del Fondo Rentas II el edificio Torre Amunátegui, adquirido “en verde”. Asimismo, el Fondo Rentas I cumplió de manera exitosa un primer ciclo de vida, siendo renovado en Asamblea Ordinaria de Aportantes por un período de 4 años adicionales, instancia en la que además ningún Aportante ejerció su derecho a retiro, constituyendo ésta una poderosa señal de confianza en relación a los resultados obtenidos por la Administración.

En 2016, se concentraron los esfuerzos en la colocación y estabilización de los activos que, al haber sido comprados “en verde”, no contaban con una renta estabilizada.

El año 2017, fue un año destinado a la consolidación de los fondos señalados. Así, en mayo de ese año, el plazo de duración del Fondo Rentas II fue renovado en Asamblea Ordinaria de Aportantes por un nuevo periodo de 8 años, cumpliendo así también un primer ciclo de vida y donde ninguno de los Aportantes ejerció su derecho a retiro.

De esta manera, tanto el Fondo Rentas I como el Fondo Rentas II, cumplieron de manera exitosa sus respectivos plazos de duración, excediendo con creces las expectativas de rentabilidad inicial (la rentabilidad bolsa del Fondo Rentas I desde su inicio hasta el 30 de septiembre de 2017 fue de UF + 8,7%, mientras que para el Fondo Rentas II fue de UF + 9,2%), y llegando a administrar a esa fecha un patrimonio total de UF 2,56 millones y UF 5,63 millones, respectivamente, invertidos como se ha mencionado en portfolios diversificados de renta comercial que incluían 10 oficinas, 21 centros comerciales, 1 parque de bodegas y 2 concesiones de estacionamientos, al cierre de 2017.

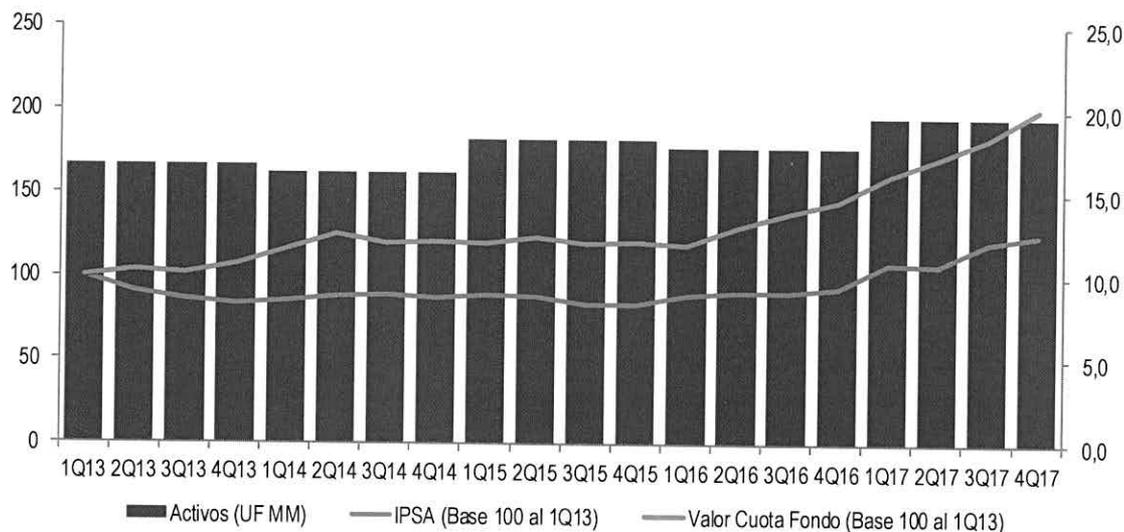
En consideración al tamaño alcanzado por cada uno de los fondos al cierre de sus períodos de inversión, y a las manifestaciones de interés recibidas de distintos inversionistas por seguir creciendo en esta clase de activos, la Administradora sometió a decisión de los Aportantes la fusión de los Fondos Rentas I y Rentas II. Dicha proposición, posteriormente aprobada en conformidad a las normas legales y reglamentarias aplicables, se basó en las potenciales mejoras financieras y operativas que podría generar para los Aportantes de cada fondo el participar en un vehículo de inversión de rentas inmobiliarias de mayor tamaño, con la posibilidad de acceder a mejores condiciones de financiamiento, mayor diversificación de sus inversiones, eventuales mejores condiciones comerciales para los contratos de arrendamiento y una mayor liquidez de sus cuotas en el mercado secundario.

² Centros comerciales de tamaño medio-grande, usualmente de entre 10.000 y 40.000 m² de superficie arrendable cuya oferta está concentrada en sus tiendas ancla y un número reducido de locales comerciales y/o servicios.

Para materializar la fusión, también fue necesario que los Aportantes del Fondo Rentas I renovaran anticipadamente el plazo de duración de dicho fondo, situación que aprobaron ampliamente y donde nuevamente ningún Aportante ejerció su derecho a retiro. De esta manera, en octubre de 2017, mediante la fusión del Fondo Rentas I y Fondo Rentas II (siendo este último el fondo subsistente, en adelante también como el “*Fondo Continuator*”), se dio origen a este gran vehículo como conductor en una nueva etapa de crecimiento, donde además se aprobó la emisión de nuevas cuotas para realizar inversiones que podrían hasta duplicar el tamaño del Fondo Continuator.

En consecuencia, a diciembre de 2017 todas las inversiones de renta inmobiliaria comercial se concentran en el Fondo Rentas II, administrando una cartera de activos valorizados en UF 19,6 millones, convirtiéndose en el segundo actor más grande de Chile, y cuya cuota registraba, a valor libro ajustada por dividendos, una rentabilidad anual compuesta de UF + 9,3% desde 2011. En el mediano plazo, la evolución y tendencia esperada para el Fondo Rentas II es continuar su camino de crecimiento, invirtiendo en las mismas estrategias inmobiliarias de renta comercial en las que actualmente posee activos y que se detallan en secciones posteriores de este documento.

Figura 1: Variación valor cuota del Fondo, activos administrados del Fondo (AUM) y variación del IPSA³



El valor cuota graficado corresponde al Valor de Mercado de la Cuota ajustada por dividendos

Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.2 Estructura de propiedad:

Los propietarios del Fondo son sus aportantes (en adelante los “*Aportantes*”), en su mayoría inversionistas privados que, como se mencionó, gracias a la creación del Fondo Rentas I y del Fondo Rentas II, por primera vez pudieron incluir en sus portafolios esta clase de activos. Sin perjuicio de los demás controles externos a los que el Fondo Rentas II está sometido, el principal ente fiscalizador es su Comité de Vigilancia, compuesto por 3 miembros, los que son elegidos en Asamblea Ordinaria de Aportantes por períodos de un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. A la fecha de elaboración del presente documento, el Comité de Vigilancia estaba compuesto por los integrantes que se presentan en la Tabla 1 a continuación.

³ Activos consideran consolidación del Fondo Rentas I con el Fondo Rentas II.

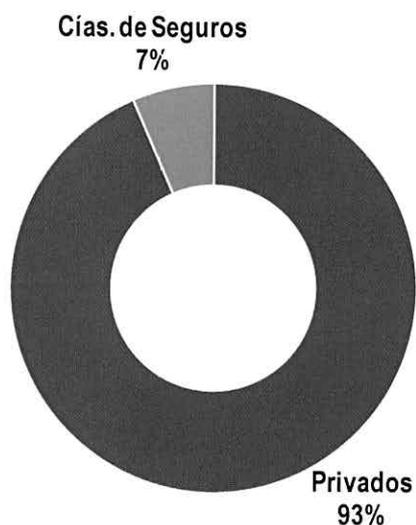
Tabla 1: Comité de Vigilancia

Nombre	Profesión	Fecha Primer Nombramiento	Fecha Término Actual Nombramiento
José Miguel Arteaga Infante	Ingeniero Comercial	01-01-2014	31 mayo 2019
Fernando Díaz Hurtado	Ingeniero Comercial	08-09-2011	31 mayo 2019
Laurence Golborne Riveros	Ingeniero Civil Industrial	06-04-2017	31 mayo 2019

Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

A diciembre de 2017, el total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo eran 5.984.800 y su estructura de propiedad era la que se indica en la Figura 2.

Figura 2: Estructura de propiedad del Fondo Rentas II



Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

Tabla 2: Listado de los 12 principales Aportantes del Fondo Rentas II

	Nombre o Razón Social	%
1	BTG Pactual Chile S.A. Corredora de Bolsa	83,6275%
2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	3,2814%
3	Valores Security S.A. Corredora de Bolsa	2,6217%
4	Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	1,5480%
5	BTG Pactual Chile S.A. Compañía de Seguros de Vida S.A.	1,4196%
6	Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	1,3864%
7	Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	1,2032%
8	BCI Corredora de Bolsa S.A.	1,0857%
9	Seguros Vida Security Previsión S.A.	1,0341%
10	Mutualidad del Ejército y Aviación	0,8137%
11	Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,6624%
12	Santander Corredores de Bolsa Limitada	0,4185%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

2.3 Principales Características del Reglamento Interno del Fondo Rentas II:

El reglamento interno del Fondo es el documento que rige su funcionamiento (en adelante el “Reglamento Interno”), cuyos aspectos principales se destacan a continuación:

- **Duración del Fondo:** El plazo de duración del Fondo vence el día 25 de julio de 2025, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- **Aportantes del Fondo:** El Fondo debe contar con un mínimo de 50 Aportantes no institucionales o 1 aportante institucional. Los Aportantes no institucionales no podrán controlar, por sí solos o en un acuerdo de actuación conjunta, más del 35% de las cuotas del Fondo. La Administradora y sus relacionados no podrán controlar más del 35% de las cuotas.
- **Endeudamiento:** El Fondo podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en su Reglamento Interno, consistentes en créditos bancarios o de las sociedades controladas por el Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 200% del patrimonio del Fondo.

El Fondo también podrá contraer endeudamiento mediante la emisión de bonos de aquellos regulados por el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores, los cuales podrán ser colocados en mercados nacionales o extranjeros. El endeudamiento contraído mediante la emisión de bonos será también considerado dentro del mismo límite equivalente al 200% del patrimonio del Fondo.

- **Remuneración por Administración:** La Administradora tiene derecho a cobrar una remuneración fija (en adelante la “Remuneración Fija Mensual”) y una remuneración variable (en adelante la “Remuneración Variable”), según se indica a continuación (todas las cuales incluyen el Impuesto al Valor Agregado correspondiente de conformidad con la ley):

- Remuneración Fija: La Administradora percibe por la administración del Fondo y con cargo a éste, una Remuneración Fija mensual, que corresponde a un doceavo del 1,19% de: (a) el monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo; menos (b) el valor total de las disminuciones de capital pagadas durante la vigencia del mismo; todos los cuales que serán determinados de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresarse en UF conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital, según corresponda. De todas formas, el monto mínimo sobre el cual deberá aplicarse el porcentaje antes referido ascenderá a 100.000 Unidades de Fomento.

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las cuotas del Fondo, considerado en el caso de la fusión, el valor cuota utilizado para las nuevas cuotas emitidas para la materialización de la misma.

La Remuneración Fija Mensual se devengará y pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

- Remuneración Variable: La Administradora tiene derecho a una remuneración variable que se calcula de la siguiente forma:

/i/ Durante la vigencia del Fondo, la Remuneración Variable se calculará y pagará en forma anual y será equivalente al 11,9% del Exceso de Retorno menos las Remuneraciones Variables Anteriores, según estos términos se definen en el Reglamento Interno.

De acuerdo con ello, anualmente se procederá de la siguiente forma, sobre la base de los Estados Financieros al cierre de cada ejercicio anual:

(a) En primer lugar, debe determinarse el valor del Exceso de Retorno, el que corresponderá a la suma de los siguientes montos al 31 de diciembre del respectivo ejercicio, todos ellos actualizados a valor futuro a esa fecha a una tasa del 7% anual, según la siguiente fórmula:

$[- \text{Base de Cálculo}] + \text{Distribuciones Anteriores} + \text{Remuneraciones Variables Anteriores} + \text{Promedio de Valorizaciones.}$

(b) Finalmente, el monto resultante del cálculo precedente se multiplicará por 11,9% y se le deducirán las Remuneraciones Variables Anteriores.

En caso que el valor resultante del cálculo indicado en la letra (b) precedente sea un monto igual o inferior a cero, la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable en esa oportunidad. Por el contrario, si el monto obtenido del cálculo es superior a cero, entonces la Administradora tendrá derecho a percibir dicho monto como Remuneración Variable por dicho período anual.

/ii/ A partir de la fecha en que se acuerda la disolución del Fondo, sea por término del período de vigencia o por disolución anticipada y durante el período de liquidación, la Remuneración Variable ascenderá al 23,8% del Exceso de Retorno menos las Remuneraciones Variables Anteriores.

Para estos efectos, la Administradora deberá efectuar los siguientes cálculos con anterioridad a materializar cualquier distribución a los Aportantes:

(a) En primer lugar, debe determinarse el valor del Exceso de Retorno, el que corresponderá a la suma de los siguientes montos a la fecha en que vaya a materializarse cualquier distribución por concepto de dividendos o de disminuciones de capital, todos ellos actualizados a valor futuro a esa fecha a una tasa del 7% anual, según la siguiente fórmula:

$[- \text{Base de Cálculo}] + \text{Distribuciones Anteriores} + \text{Remuneraciones Variables Anteriores} + \text{Monto Próxima Distribución.}$

(b) Finalmente, el monto resultante del cálculo precedente se multiplicará por un 23,8% y se le deducirán las Remuneraciones Variables Anteriores.

En caso que el valor resultante del cálculo indicado en la letra (b) precedente sea un monto igual o inferior a cero, la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable. Por el contrario, si el monto obtenido del cálculo es superior a cero, entonces la Administradora tendrá derecho a percibir dicho monto como Remuneración Variable en dicha oportunidad, deduciéndolo del Monto Próxima Distribución.

Una vez que la Administradora haya tenido derecho por primera vez a la Remuneración Variable de este literal /ii/, en cada reparto que se haga en adelante, ya sea por distribución de dividendos o disminuciones de capital, la Administradora percibirá por este concepto un 23,8% del monto a distribuir.

/iii/ Para efectos de los cálculos a los que se refieren los literales /i/ y /ii/ precedentes, se estará a las siguientes definiciones:

Base de Cálculo: Corresponderá a (a) la cantidad de 9.148.426 Unidades de Fomento, correspondiente al patrimonio del Fondo según valorizaciones al 30 de junio de 2017; y (b) todos los aportes que se efectúen al Fondo a partir del 30 de junio de 2017, expresados en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.

Distribuciones Anteriores: Todos los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos a partir del 30 de junio de 2017, incluyendo las realizadas por fondos que hubieren sido absorbidos por el Fondo.

Monto Próxima Distribución: Corresponde al monto de la próxima distribución de recursos a los Aportantes del Fondo, ya sea por distribución de dividendos o disminuciones de capital.

Promedio de Valorizaciones: Corresponde al valor promedio expresado en Unidades de Fomento entre dos valorizaciones del Fondo realizadas por dos consultores independientes o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio. Estos consultores serán elegidos por la Administradora y ratificados por el Comité de Vigilancia y finalmente ratificados por la Asamblea de Aportantes. Las valorizaciones deberán efectuarse sobre el supuesto que el plazo de duración del Fondo es de 8 años a contar de la fecha del informe. Los honorarios de estos valorizadores serán de cargo del Fondo.

Remuneraciones Variables Anteriores: Monto de las remuneraciones variables que hayan sido devengadas con posterioridad al 13 de septiembre de 2017, expresadas en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de pago efectivo de cada una, actualizadas a valor futuro a una tasa del 7% anual a la fecha de cálculo de la Remuneración Variable.

/iv/ En caso que se acuerde sustituir a BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos como administrador del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida como liquidador para el proceso de liquidación del Fondo, salvo lo anterior se deba a culpa grave o dolo de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir, por concepto de Remuneración Variable, el monto que resulte del cálculo indicado en el literal /ii/ anterior, a la fecha del acuerdo respectivo.

Para efectos del cálculo, se simulará un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente al Promedio de Valorizaciones.

/v/ La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los literales precedentes.

/vi/ Para efectos de los cálculos descritos en los literales anteriores, los valores serán siempre expresados en Unidad de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha efectiva en que se materializó el respectivo aporte, disminución y/o devolución de capital o dividendo.

/vii/ La Administradora podrá determinar libremente la aplicación de remuneraciones con cargo al Fondo por montos inferiores a los que corresponda aplicar conforme las normas detalladas previamente. Asimismo, si así lo determinase la Administradora, también podrá pagarse en una fecha posterior a la indicada para cada caso, según la Unidad de Fomento conforme al valor que ésta tuviere a la fecha de pago efectivo, sin que por ello se devenguen intereses u otros costos para el Fondo.

- **Diversificación de Inversiones:** Al menos un 70% de los activos del Fondo debe estar invertido en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en negocios

inmobiliarios destinados a la renta en Chile, Perú y Colombia. Dentro del límite antes indicado se comprenden también, cuotas de fondos de inversión privados, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, entre otros activos a que hace referencia el Reglamento Interno.

- **Liquidez:** El Fondo tiene, como política de liquidez, que la suma de los instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por éste, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, representen a lo menos un 1% del activo del Fondo.
- **Dividendos:** El Fondo distribuye anualmente como dividendo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas. En dicho evento, tales Beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita repartir a lo menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “*Beneficios Netos Percibidos*” del 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.

2.4 Gobierno corporativo, organigrama y malla del Fondo Rentas II:

El Fondo Rentas II es administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, una sociedad anónima, debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Chile.

La Administradora fue constituida mediante escritura pública de fecha 23 de marzo de 2001, modificada por escritura pública de fecha 10 de julio de 2001, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Su existencia fue autorizada por Resolución Exenta de la ex Superintendencia de Valores y Seguros (hoy, la CMF), N° 0252, de 13 de agosto de 2001. El Certificado de dicha Resolución fue inscrito a fojas 22.660, número 18.277, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2001, y publicado en el Diario Oficial con fecha 5 de septiembre de 2001. La última modificación de los estatutos de la Administradora consta en la escritura pública de fecha 20 de agosto de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la cual fue autorizada por Resolución Exenta N° 210 de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, cuyo certificado fue inscrito a fojas 63.432, número 38.967, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014, y publicado en el Diario Oficial con fecha 6 de septiembre de 2014.

2.4.1 Directorio de la Administradora:

A la fecha del presente instrumento, el Directorio de la Administradora está compuesto por:

Directores Titulares:

- a) Luis Oscar Herrera Barriga (Presidente);
- b) Rodrigo Pérez Mackenna (Vicepresidente);
- c) Allan Hadid;
- d) Fernando Massú Tare; y
- e) Juan Guillermo Agüero Vergara.

Directores Suplentes:

- a) Carolina Cury Maia Costa (Suplente de Luis Oscar Herrera Barriga).
- b) Lorena Campos Beain (Suplente de Juan Guillermo Agüero Vergara).

- c) Cristián Venegas-Puga Galleguillos (Suplente de Allan Hadid).
- d) Sebastián Monge Márquez (Suplente de Fernando Massú Taré).
- e) Sebastián Söchting Herrera (Suplente de Rodrigo Pérez Mackenna).

El Directorio actual de la Administradora fue designado en la junta general ordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2018, y fue informado a la Comisión para el Mercado Financiero mediante Hecho Esencial de fecha 26 de abril de 2018.

2.4.2 Biografía de los Directores de la Administradora:

Todos los Directores de la Administradora cuentan con una vasta experiencia en la industria financiera, bancaria y en el negocio de administración de fondos. A continuación, se presenta una breve biografía de los Directores Titulares.

a) Luis Oscar Herrera Barriga (Presidente de la AGF):

Ingeniero Comercial y Magíster de la Pontificia Universidad Católica de Chile (1989). Ph.D. en Economía del Massachusetts Institute of Technology (1996).

Actualmente se desempeña como Director y Presidente de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos y como Economista Jefe para la Región Andina del Grupo BTG Pactual, cargo desde el cual tiene como responsabilidad la dirección del equipo macroeconómico que cubre Argentina, Chile, Colombia y Perú.

Entre 2010 y 2014, se desempeñó como Director de la División de Estudios del Banco Central de Chile, organismo en el cual inició su carrera en 1990 como Analista del Departamento de Estudios. También fue Gerente de Análisis Macroeconómico (1997-2001) y Director de Política Financiera entre 2002 y 2006 de la misma entidad.

Ha publicado múltiples artículos sobre política monetaria y economía internacional en revistas académicas y trabajó como asesor para el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

b) Rodrigo Pérez Mackenna (Vicepresidente de la AGF):

Ingeniero Civil Industrial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA en el Instituto de Estudios Superiores de la Empresa de la Universidad de Navarra.

Actualmente se desempeña como Director de Banco BTG Pactual Chile. Además, es Director y Vicepresidente de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, cargo que asumió en agosto de 2017.

En sus primeros 2 años de vida laboral, trabajó en Empresas Copec S.A. Al retornar al país luego de concluir su MBA, entre los años 1988 y 2006, el Sr. Pérez desarrolló una distinguida carrera en Banca de Inversión y Gestión de Fondos. Trabajó en venta de derivados en el Área de Tesorería de Citibank Chile, en el Área de Banca de Inversiones de la misma institución y fue Gerente General de Citicorp Chile Corredores de Bolsa; fue Gerente de Inversiones de Administradora de Fondos de Pensiones Provida S.A.; Gerente General de Compensa Compañía de Seguros de Vida S.A.; Managing Director en Bankers Trust, entre los años 2000 y 2006 estuvo a cargo de las operaciones de Deutsche Bank en Chile, así como también en México, además de ser Country Head de ambas entidades.

Entre los años 2006 y 2010, desempeñó labores ejecutivas en el Family Office del Grupo Fernández León. Fue director de Banmédica S.A., Isapre Banmédica, Help S.A., Almendral S.A., Pacífico V

Región S.A. y en Sociedad Punta del Cobre S.A. Adicionalmente, fue Director en Essbío S.A. y Esvál S.A., empresas controladas por Ontario Teachers Pension Plan. Fue también Director de la Universidad Finis Terrae.

En marzo de 2010, fue nombrado Intendente de la Región de O'Higgins por el Presidente Sebastián Piñera Echenique, donde su principal desafío fue abordar la emergencia y reconstrucción de dicha Región, como consecuencia del terremoto y tsunami del año 2010 que afectó al 75% de la población. Un año más tarde, fue nombrado Ministro de Vivienda y Urbanismo y, durante el último año del Gobierno del Presidente Piñera, sirvió como Bi-Ministro, asumiendo también la responsabilidad sobre el Ministerio Bienes Nacionales. Su principal desafío fue liderar un esfuerzo de reconstrucción muy exitoso y reconocido internacionalmente después del devastador terremoto y tsunami antes señalado. También presidió el Catastrophic Risk Council del World Economic Forum.

Entre 2014 y 2016, fue Presidente de la Asociación Chilena de Administradores de Fondos de Pensiones.

c) Allan Hadid (Director de la AGF):

Economista de la Pontificia Universidad Católica de Río de Janeiro (PUC-RJ) con certificado CFA.

Socio de BTG Pactual Holding S.A., COO de Global Asset Management y Presidente de Real Estate. Se unió al Grupo BTG Pactual en julio de 2014, con más de 20 años de experiencia en el mercado financiero.

Entre 2011 y 2014, se desempeñó como CEO y socio de BRZ Invetimentos, una empresa independiente de gestión de activos focalizada en infraestructura.

Entre 2006 y 2011, se desempeñó como Jefe del Área de Relación con Inversionistas y Socio Administrador de GP Investments.

Entre 2002 y 2006, se desempeñó como Chief Investment Officer de un Family Office brasileño.

Entre 1998 y 2002, se desempeñó como Administrador del Portfolio Propietario de los socios de Banco Matrix.

d) Fernando Massú Tare (Director de la AGF):

Ingeniero Comercial de la Universidad Adolfo Ibáñez. Realizó un programa de especialización en Harvard Business School.

Además del cargo de Director que ejerce en BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se desempeña desde 2016 como Presidente de Banco BTG Pactual Chile y BTG Pactual Chile S.A. Compañía de Seguros de Vida.

Entre 2012 y 2016, se desempeñó como CEO de Corpbanca, liderando e implementando la estrategia de crecimiento de dicho Banco. Anteriormente, fue Director Corporativo de Finanzas en Corpgroup Interhold. Entre 1995 y 2007, ocupó diferentes cargos en Banco Santander-Chile, hasta terminar como responsable de toda la Banca Mayorista.

Entre 1982 y 1992 fue Gerente General de Citicorp Chile y Gerente de Finanzas de Citibank. En 1992, fue director financiero de Citibank Canadá, y entre 1992 y 1995 el Sr. Massú ocupó el cargo de Director Financiero de Banco de Comercio e Industria en Lisboa, Portugal.

Entre otros cargos, fue Director de Corpbanca (2do Vicepresidente 2009-2011), Director de Ripley (2009), Director de La Polar (2011), miembro del Consejo Consultivo del Ministerio de Hacienda (2008-2009), miembro del Comité de Negocios y Tecnología de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores (2008-2009), miembro de la Junta Directiva de la Universidad Adolfo Ibáñez (2008-2009) y Director de la Bolsa Electrónica de Chile (2007-2008).

e) Juan Guillermo Agüero Vergara (Director de la AGF):

Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile (1993). MBA de la Universidad de California (1996).

Además del cargo de Director que ejerce en BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se desempeña desde julio de 2016 como Gerente General Corporativo de BTG Pactual Chile SpA y Gerente General de Banco BTG Pactual Chile.

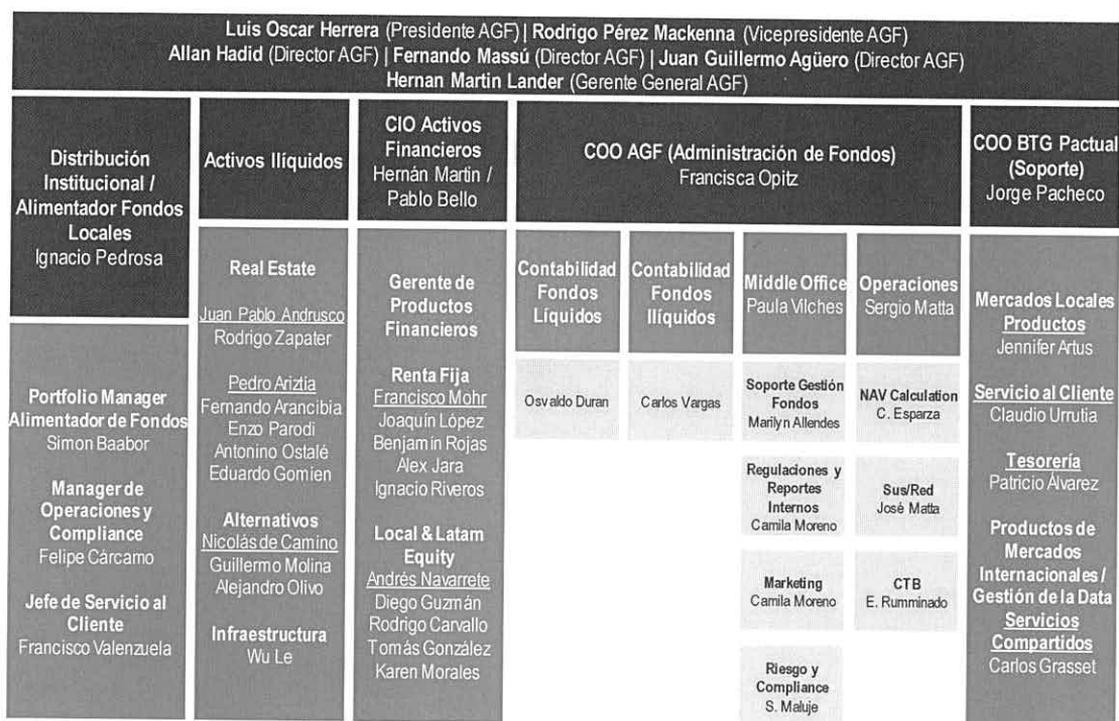
Comenzó su vida laboral en Bankers Trust una vez que concluyó su MBA en el extranjero. En 2001 asumió nuevas funciones en la filial chilena de Deutsche Bank, donde se desempeñó como Managing Director a cargo de las unidades de Banking Sales y Corredora de Bolsa. En 2008, se integró a Celfin Capital, hoy BTG Pactual Chile SpA, donde se desempeñó como Gerente del Área de Finanzas Corporativas, y lideró el origen y ejecución de varias de las principales transacciones de fusiones y adquisiciones de mercado de capitales y reestructuraciones financieras ocurridas en Chile en los últimos años.

2.4.3 Administración de la Administradora:

Dentro de los principales ejecutivos que componen la administración de la Administradora, se encuentran:

- a) Gerente General: Hernán Martín Lander.
- b) Portfolio Manager Equities Chile: Pablo Bello Herrera y Andrés Navarrete Avendaño.
- c) Portfolio Manager Renta Fija: Francisco Moar Hechenleitner.
- d) Portfolio Manager Fondos Inmobiliarios: Pedro Ariztía Fuenzalida y Juan Pablo Andrusco Ortigas.
- e) Portfolio Manager Activos Alternativos: Nicolás de Camino del Pino.
- f) Gerente de Administración de Fondos (Fund Administration): Francisca Opitz Gajardo.
- g) Gerente de Cumplimiento Normativo (Banco y Filiales): Jorge Villagrán Rodríguez.
- h) Auditor Interno (Banco y Filiales): Nelson Torres Arredondo.
- i) Gerente de Recursos Humanos (Banco y Filiales): Alejandra Guzmán Le-Bert.
- j) Gerente de Tecnología (Banco y Filiales): Emilio Jarufe Jarufe.
- k) Gerente de Operaciones (Banco y filiales): Jorge Pacheco Díaz.

Figura 3: Organigrama de la Administración del Fondo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.5 Descripción del negocio⁴:

Como menciona el Reglamento Interno del Fondo, éste tiene como objetivo invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta, principalmente en Chile, Perú y Colombia, a través de la inversión en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en dichos negocios. Al 31 de diciembre de 2017, el 100% de los activos del Fondo se encuentran invertidos en Chile.

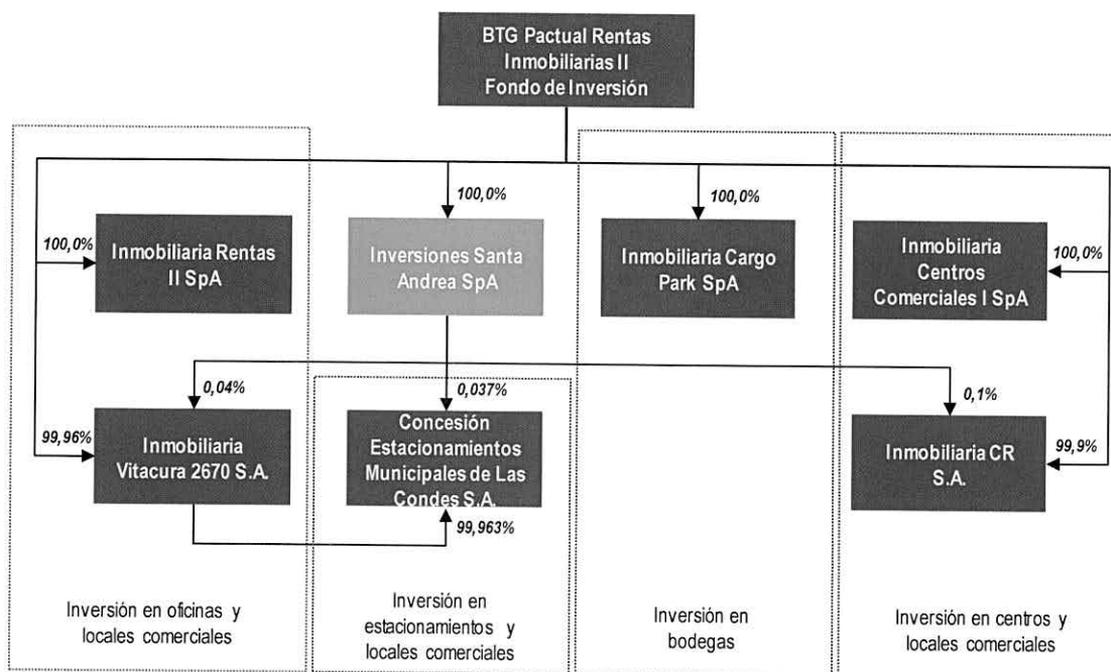
En cuanto a las áreas de negocio, el Fondo posee un portafolio diversificado por tipo de propiedad, invirtiendo en activos de oficina, centros y locales comerciales, bodegas y estacionamientos, a través de las siguientes sociedades:

1. Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A.: Invierte directamente en oficinas en Santiago e indirectamente en estacionamientos, a través de Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A.
2. Inmobiliaria CR S.A.: Invierte directamente en locales y centros comerciales en Santiago.
3. Inversiones Santa Andrea SpA: Posee participaciones menores en la propiedad de Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A., Inmobiliaria CR S.A. y en Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A.
4. Inmobiliaria Rentas II SpA: Invierte directamente en oficinas en Santiago.
5. Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA: Invierte directamente en locales y centros comerciales en Santiago.

⁴ En adelante, las referencias que se hagan al “Fondo” o “Fondo Rentas II” deberán entenderse como el Fondo resultante de la fusión entre BTG Pactual Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión y BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, aprobada en Asamblea de Aportantes el 13 de septiembre de 2017. En consecuencia, para efectos de presentación de las cifras, éstas se muestran consolidadas desde el inicio, es decir, con anterioridad a la aprobación de la fusión.

6. Inmobiliaria Cargo Park SpA: Invierte directamente en un centro de bodegaje en Santiago Norte (Quilicura).

Figura 4: Malla societaria del Fondo Rentas II



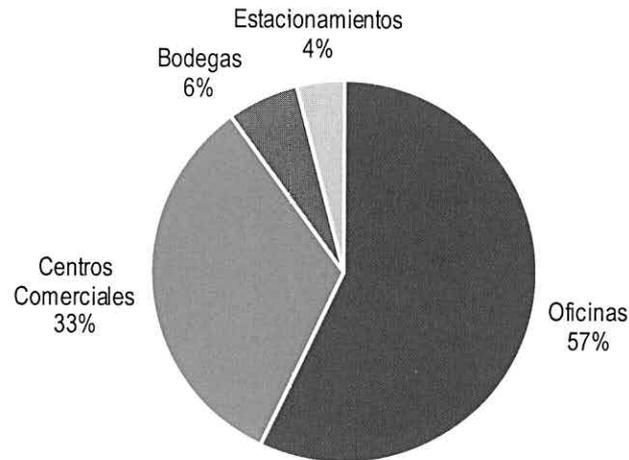
Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El Fondo Rentas II cuenta con una doble diversificación de riesgos.

Primero, a través de la variedad de estrategias en que invierte y la correlación de la ocupación e ingresos de cada una con el ciclo económico, donde los centros comerciales y oficinas destacan como las estrategias con una menor correlación con el ciclo económico y con contratos promedio remanentes más prolongados, mientras que las bodegas son la estrategia con mayor correlación con el ciclo económico y con contratos de menor duración. En consecuencia, la exposición del Fondo Rentas II medida según ingresos, se concentra mayoritariamente en las primeras dos estrategias, mientras que la exposición a la segunda estrategia es bastante acotada, como se puede concluir a partir de la Figura 5.

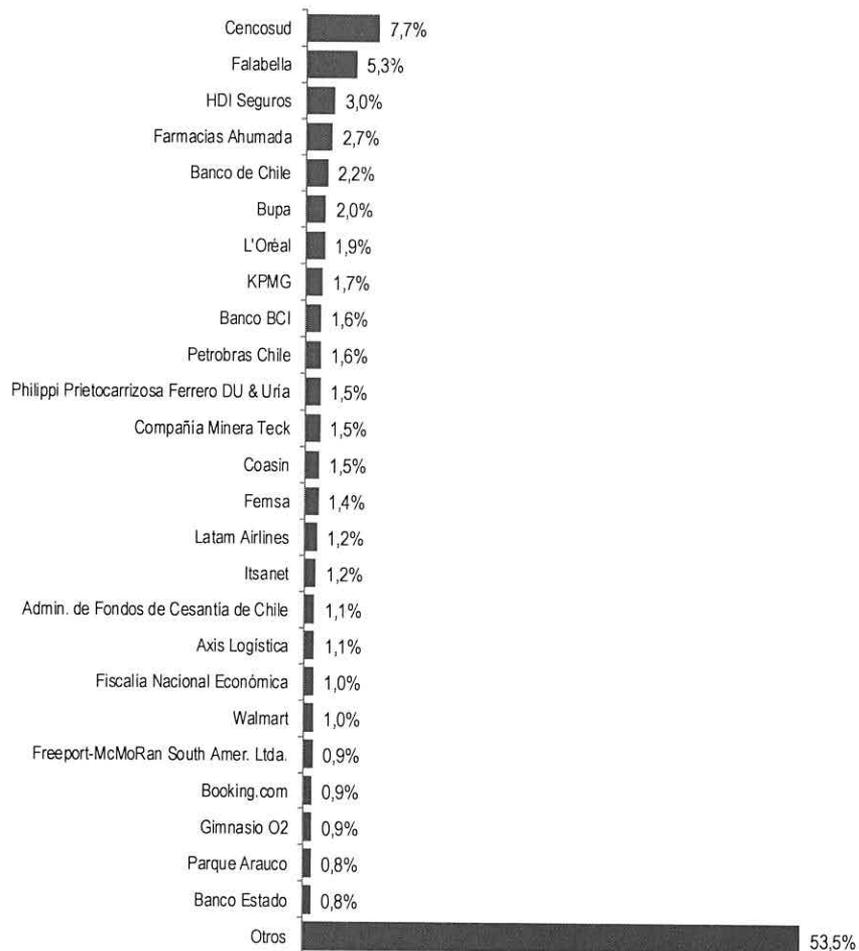
Segundo, existe una atomización a nivel de los arrendatarios como se aprecia en la Figura 6, siendo éstos de excelente calidad crediticia (a diciembre de 2017, aproximadamente más de un tercio de los ingresos proceden de empresas con clasificación *Investment Grade* Internacional), y provenientes de una variedad de industrias como se aprecia en la Figura 7, lo que contribuye a minimizar la dependencia del Fondo Rentas II a cualquiera de sus arrendatarios o industrias en particular, al tiempo que la calidad crediticia de éstos entrega garantías sobre la seguridad en la recepción de los flujos por concepto de arriendos. En efecto, el Fondo cuenta con más de 500 contratos de arriendo en sus diversos inmuebles.

Figura 5: Diversificación por tipo de activos (% del total de ingresos del Fondo)



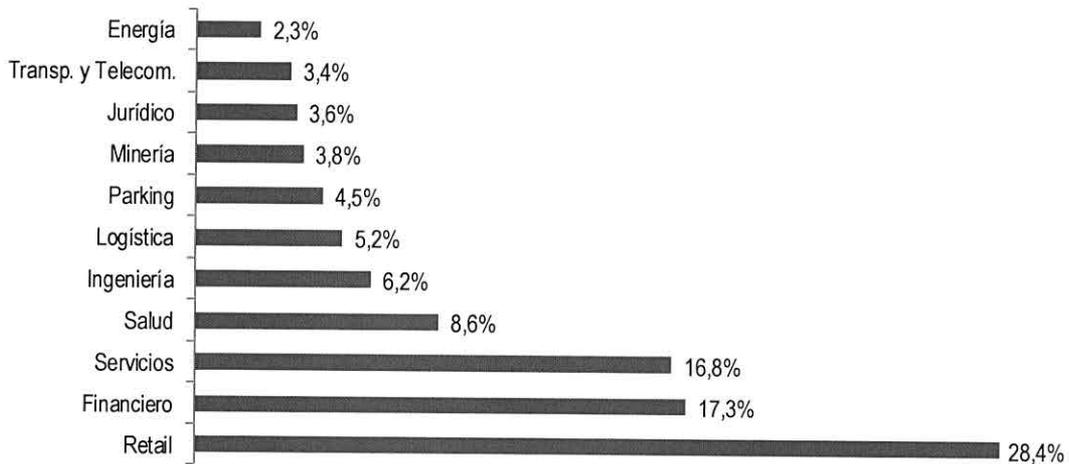
Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 6: Proporción de ingresos por arriendos por cada cliente



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 7: Proporción de ingresos por actividad del arrendatario⁵

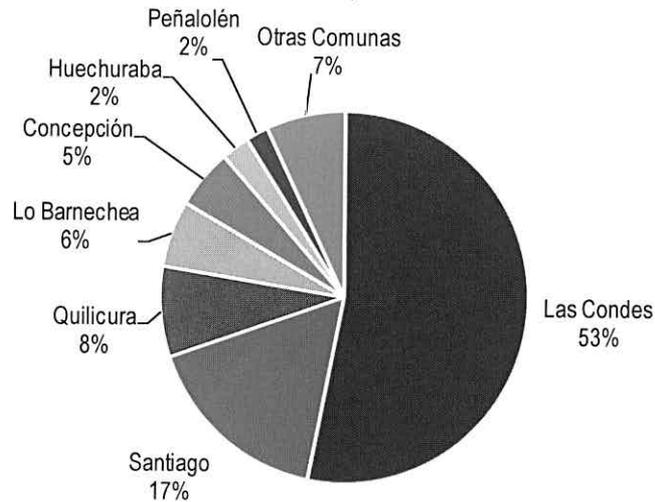


Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

A diciembre de 2017, el Fondo Rentas II mantenía bajo administración, activos en Chile valorizados en UF 19,6 millones. Estos activos se encuentran principalmente en la Región Metropolitana. Sin embargo, existe una diversificación relevante para los centros comerciales en términos de dispersión de propiedades por comunas, incluyendo además inversiones en activos ubicados en otras regiones del país.

Asimismo, para el caso de las oficinas, destaca positivamente que éstas se encuentran todas dentro de sub-mercados consolidados en Santiago, factor de reconocida relevancia para esta estrategia de inversión y para el buen desempeño del portfolio dada la exposición que tiene a esta estrategia.

Figura 8: Distribución de activos por comunas (% del total de activos del Fondo)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

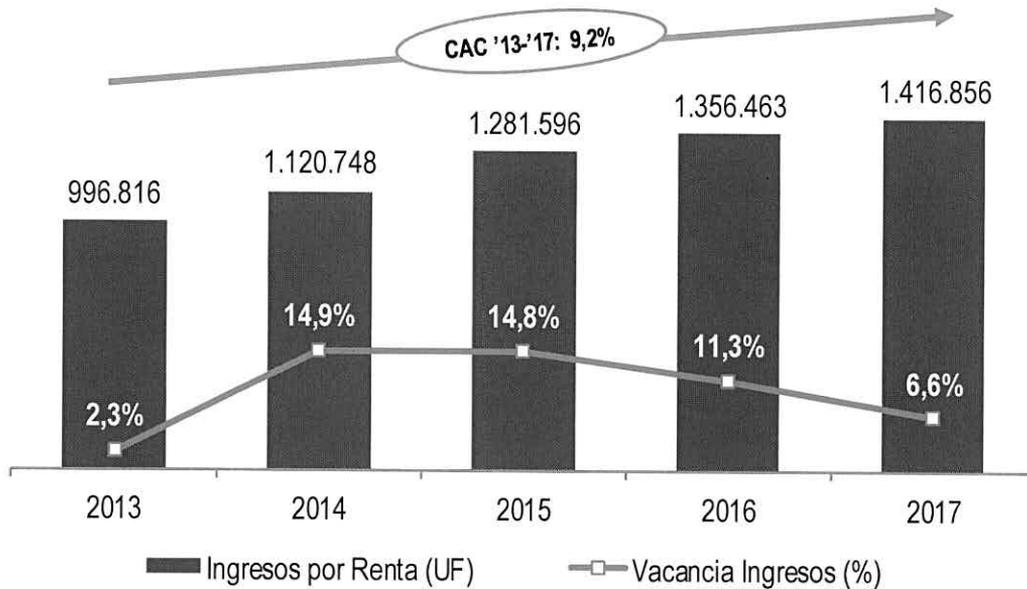
⁵ Como porcentaje de los ingresos mensuales del Fondo, al 31 de diciembre de 2017. Estos ingresos incluyen la renta de los contratos en meses de gracia.

Con respecto a la vacancia, el Fondo Rentas II destaca por tener un índice bajo en sus activos, medida tanto por ingresos⁶ como por superficie⁷. La tasa de vacancia por ingresos ha alcanzado en promedio un 10,0% desde el año 2013 a diciembre de 2017, siendo un 6,6% el valor al cierre de 2017.

En este sentido, cabe mencionar que esta cifra se ve afectada de manera importante por los proyectos “en verde” en los que ha invertido el Fondo Rentas II, los que han involucrado tanto un aumento de la superficie arrendable como de la tasa de vacancia promedio, la que ha probado converger a niveles de activos en régimen en períodos razonables.

A lo largo de su historia, el Fondo Rentas II ha ido aumentando sistemáticamente la superficie total de activos en los cuales invierte. En el año 2013, la superficie construida arrendable⁸ sumaba 236.171 m², mientras que a diciembre de 2017, el Fondo poseía 297.243 m², lo que significa que ha experimentado un crecimiento anual compuesto de 5,9%.

Figura 9: Ingresos operacionales y vacancia por ingresos del Fondo Rentas II⁹ (UF)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

⁶ Vacancia por Ingresos: porcentaje de los ingresos potenciales de activos sin arrendar, dentro de los ingresos totales de activos del Fondo en condiciones de ser arrendados.

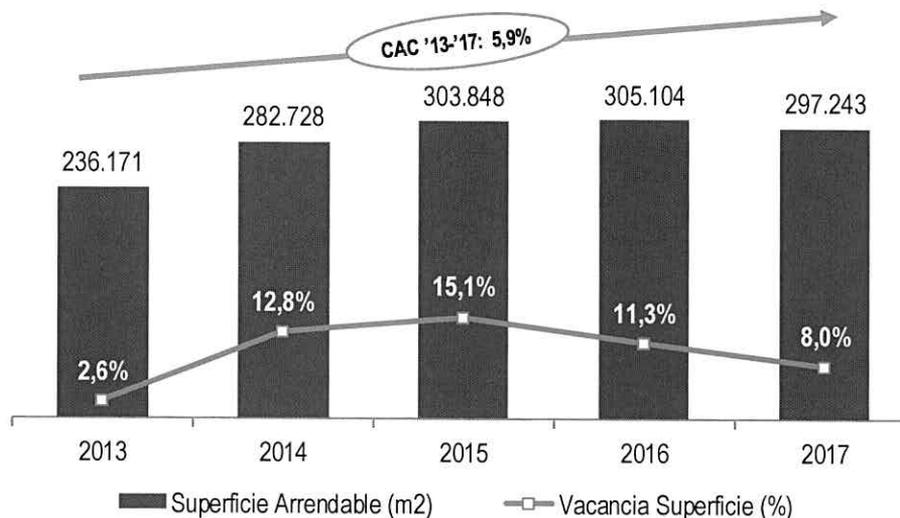
⁷ Vacancia por Superficie: porcentaje de los m² de activos sin arrendar, dentro del total de m² de activos del Fondo en condiciones de ser arrendados.

⁸ Superficie calculada de acuerdo a la participación directa e indirecta del Fondo en cada una de las propiedades.

⁹ Corresponden a los ingresos por arriendos del Fondo. Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

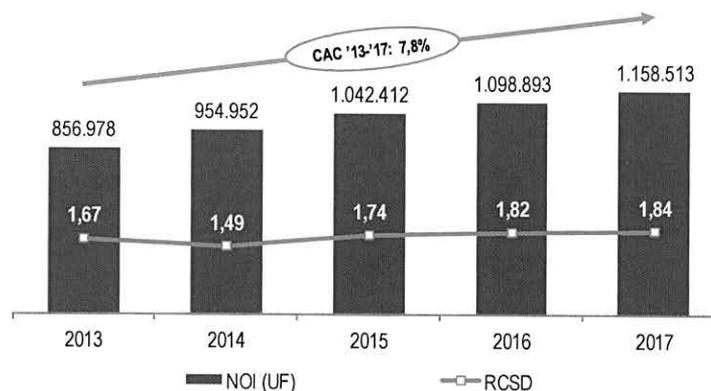
¹⁰ CAC: Crecimiento Anual Compuesto.
$$CAC = \left(\frac{V(t_n)}{V(t_0)} \right)^{\frac{1}{(t_n - t_0)}} - 1$$
, con V(t): Valor en año t; t_n: Año término; t₀: Año inicio.

Figura 10: Superficie adquirida arrendable y vacancia por superficie del Fondo Rentas II^{14,12} (m²)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 11: NOI¹³ anual del Fondo Rentas II^{12,14,15} (UF)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Los ingresos operacionales totales del Fondo Rentas II, asociados a las rentas provenientes de sus clientes, aumentaron desde UF 997 mil en el año 2013 hasta UF 1.416 mil durante el año 2017, lo que equivale a un crecimiento anual compuesto para el periodo de 9,2%. En esta misma línea, el NOI del

¹¹ Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

¹² CAC = Crecimiento Anual Compuesto.
$$CAC = \left(\frac{V(t_n)}{V(t_0)} \right)^{\frac{1}{(t_n - t_0)}} - 1$$
, con V(t): Valor en año t; t_n: Año término; t₀: Año inicio.

¹³ NOI = Ingresos por Renta + Ingresos en Gracia – Gastos Administración – Seguros – Contribuciones – Otras Provisiones.

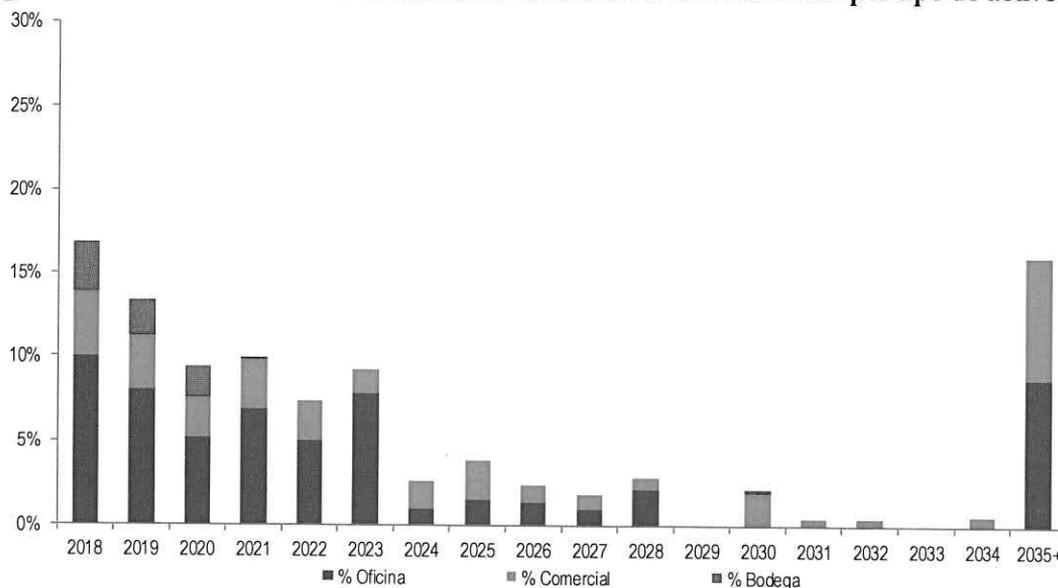
¹⁴ Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

¹⁵ RCSD = Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, calculado con cifras mensuales de diciembre de cada año. RCSD = (NOI / Servicio Deuda), donde Servicio Deuda = Cuotas Leasing + Amortización de Mutuos Hipotecarios y Pagars.

Fondo aumentó desde UF 857 mil en el año 2013 hasta UF 1.159 mil en el año 2017, lo que equivale a un crecimiento anual compuesto para el periodo de 7,8%.

Para asegurar la sostenibilidad de las operaciones del Fondo Rentas II a futuro, es de suma relevancia poseer contratos a largo plazo con los arrendatarios. El vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de los activos del Fondo es en 6,2 años y su perfil de vencimiento por tipo de activo se presenta a continuación, destacando que una proporción relevante tiene vencimiento posterior al año 2035.

Figura 12: Perfil de vencimiento anual de los contratos de arrendamiento por tipo de activo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.5.1 Edificios de oficinas en Chile:

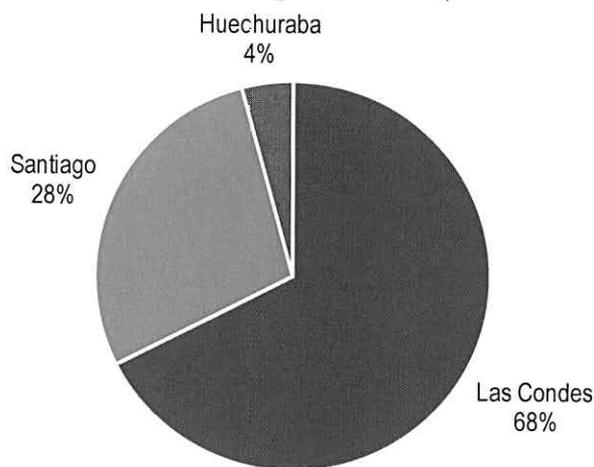
A nivel nacional, el Fondo Rentas II cuenta con participación en 10 propiedades destinadas a oficinas, de las cuales 6 corresponden a la totalidad del edificio o conjunto de edificios y 4 corresponden a participación en la copropiedad dentro de algún edificio de oficinas. Este tipo de activos anualmente genera ingresos en torno a UF 775.000, y a diciembre de 2017, su valor ascendía a UF 11,5 millones, con ubicación en la región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes y Santiago, en distritos de oficinas consolidados.

A continuación, se entrega un listado con los principales edificios de oficinas en los que el Fondo Rentas II invierte actualmente:

- **Edificio Torres del Parque, Las Condes (22.831 m² entre las 2 torres):** El Fondo invierte en este edificio desde el año 2010. A la fecha sus principales arrendatarios son: Bupa Chile S.A., Esmax Distribución Limitada y Parque Arauco S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 185.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 1,7%.
- **Torre Huérfanos, Santiago (22.482 m²):** El Fondo invierte en esta torre desde el año 2014. A la fecha sus principales arrendatarios son: Sociedad Matriz del Banco de Chile S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Cesantía de Chile II S.A. y la Fiscalía Nacional Económica. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 129.000. A cierre de 2017, contaba con una vacancia de 0,0%.

- **Torre Amunátegui, Santiago (21.120 m²):** El Fondo invirtió “en verde” en esta torre el año 2015. A la fecha sus principales arrendatarios son: S.A.C.I. Falabella y el Ministerio de la Mujer y la Equidad de Género. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 81.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 2,6%.
- **Edificio Plaza Maquehue, Las Condes (15.080 m²):** El Fondo adquirió este edificio “en verde” en el año 2013. A la fecha sus principales arrendatarios son: HDI Seguros S.A., Banmédica S.A. y Samsonite Chile S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 71.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 21,7%.

Figura 13: Distribución de activos de oficinas por comunas (% del total de activos de oficinas)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El plazo de vencimiento promedio ponderado de los contratos de arrendamiento de oficinas es de 5,8 años, donde en su gran mayoría contemplan cláusulas de renovación automática de su plazo. Por otro lado, a diciembre de 2017, la vacancia consolidada de oficinas se encontraba en 4,7%.

El Fondo Rentas II, a través de las oficinas que arrienda, cuenta con más de 100 clientes, entre los cuales destacan:

- S.A.C.I. Falabella, desde el año 2017
- HDI Seguros S.A., desde el año 2015
- Bupa Chile S.A., desde el año 2008
- L’Oreal Chile S.A., desde el año 2011
- KPMG Auditores Consultores Limitada, desde el año 2011

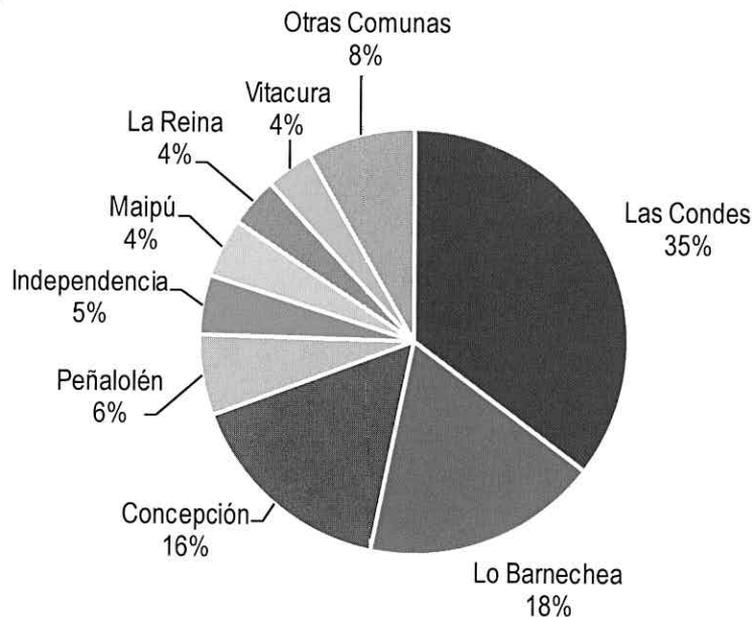
2.5.2 Centros Comerciales y Paseos Comerciales:

El Fondo Rentas II invierte en este tipo de activos a través de las sociedades Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA e Inmobiliaria CR S.A. A nivel nacional, el Fondo posee 21 centros o locales comerciales ubicados en la Región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes y Lo Barnechea, y con presencia también en Concepción. Anualmente estos activos generan ingresos en torno a UF 475.000, y a diciembre de 2017 el valor de estos ascendía a UF 6,3 millones.

A continuación, se entrega un listado con los principales centros comerciales de propiedad del Fondo:

- **Paseo Los Dominicos, Las Condes (24.473 m²):** El Fondo invierte en este activo desde el año 2012. A la fecha sus principales arrendatarios son: Cencosud S.A., Farmacias Ahumada S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile S.A. (BBVA Chile), Banco Santander-Chile y Banco de Crédito e Inversiones. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo en torno a UF 140.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 0,0%.
- **Paseo Los Trapenses, Lo Barnechea (14.749 m²):** El Fondo invierte en este activo desde el año 2012. A la fecha sus principales arrendatarios son: Cencosud S.A., Gimnasio O2 Limitada y Farmacias Ahumada S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo cercanos a UF 150.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 2,7%.

Figura 14: Distribución de centros comerciales por comunas (% del total de activos de centros comerciales)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El vencimiento promedio ponderado del plazo de duración de los contratos de arrendamiento de centros comerciales es de 8,5 años, donde destacan las tiendas ancla mayores (supermercados, gimnasios y estaciones de servicio, entre otros), que representan un 39% de los ingresos de centros comerciales y cuyo plazo promedio de vencimiento de contratos alcanza 15,7 años, donde en su gran mayoría contemplan cláusulas de renovación automática de su plazo de duración. Por otro lado, a diciembre de 2017, la vacancia consolidada de los centros comerciales se encontraba en 8,9%.

El Fondo Rentas II, a través de los centros comerciales, cuenta con más de 250 clientes, entre los cuales destacan:

- Cencosud S.A., desde el año 2002.
- Farmacias Ahumada S.A., desde el año 2002.
- Gimnasio O2 Limitada, desde el año 2005.
- CineHoyts SpA, desde el año 2006.
- Shell, desde el año 2007.

2.5.3 Estacionamientos:

El Fondo Rentas II invierte indirectamente en la sociedad Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A., la que posee desde 2011 la concesión de 2 plazas de estacionamientos subterráneos y de superficie en la zona del barrio El Golf, en la comuna de Las Condes. Los mencionados estacionamientos corresponden a la primera concesión otorgada en el barrio El Golf, la que fue desarrollada para poder absorber la alta demanda de estacionamientos en el sector.

Los estacionamientos subterráneos cuentan con la opción de pago por tiempo de uso (“tickets”) o arriendo mensual y, además, tienen locales comerciales. En el caso de los estacionamientos de superficie, sólo existe la modalidad de estacionamiento por tiempo de uso. Anualmente, los estacionamientos generan ingresos en torno a UF 70.000, y a diciembre de 2017, el valor de estos activos ascendía a UF 385.000.

A continuación, se detallan las 2 concesiones de estacionamientos en las que el Fondo Rentas II invierte:

- **Concesión Plaza Perú, Las Condes:** Cuenta con 599 estacionamientos y 553 m² de superficie arrendable por locales comerciales, los que a la fecha cuentan con una vacancia de 0,0%.
- **Concesión Isidora Goyenechea, Las Condes:** Cuenta con 366 estacionamientos y 320 m² de superficie arrendable por locales comerciales, los que a la fecha cuentan con una vacancia de 0,0%.

El plazo de término de las concesiones es el año 2029 y actualmente la empresa Aport S.A. tiene el contrato de operación y administración.

2.5.4 Bodegas:

El Fondo Rentas II invierte directamente desde el año 2013 en este tipo de activos a través de la sociedad Inmobiliaria Cargo Park SpA. A diciembre de 2017, el Fondo contaba con 77.325 m² útiles, principalmente de bodegas, ubicadas en la comuna de Quilicura. Anualmente estos activos generan ingresos por rentas cercanos a UF 100.000, y al cierre del año 2017 el valor de estos activos era de UF 1,4 millones, con una vacancia de 16,6%.

En total, el Fondo Rentas II, a través de las bodegas, cuenta con más de 25 clientes, entre los cuales destacan:

- Itsanet S.A., desde el año 2015
- Axis Logística de Chile Limitada, desde el año 2004
- Socofar S.A., desde el año 2015
- Archives Express Chile S.A., desde el año 1995
- Claro Comunicaciones S.A., desde el año 2010

El vencimiento promedio ponderado del plazo de duración de los contratos de arrendamiento de bodegas es de 1,6 años.

2.6 Descripción del sector industrial:

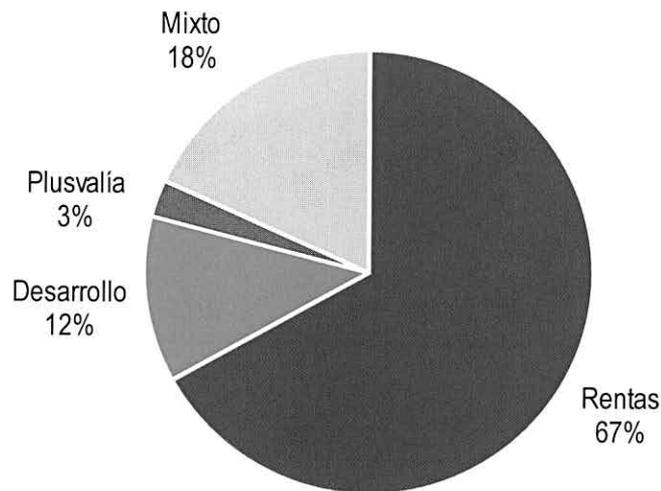
En Chile, la industria de los fondos de inversión está dividida en 4 grandes categorías: Fondos mobiliarios (acciones), deuda privada, desarrollo de empresas (capital de riesgo) y fondos inmobiliarios.

Según cifras a septiembre de 2017, la industria de fondos de inversión mantenía activos por un total de US\$ 24.600 millones, distribuidos en 335 fondos públicos manejados por 42 administradoras¹⁶. A nivel de activos administrados por las sociedades administradoras de fondos del mercado, BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se ubicaba en tercer lugar con cerca de US\$ 1.800 millones, detrás de las Administradoras Moneda S.A. Administradora General de Fondos y Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, con US\$ 6.300 millones y US\$ 2.300 millones, respectivamente.

Los fondos de inversión inmobiliarios, a su vez, poseen distintas estrategias de inversión, entre las que se incluyen el retorno de rentas, desarrollo y ventas, búsqueda de plusvalía, o una combinación de estas 3. Por otra parte, existen fondos que invierten en obras de infraestructura de uso público.

A septiembre del año 2017, los fondos inmobiliarios en Chile administraban en torno a US\$ 2.800 millones¹⁷, donde la diversificación por estrategia de inversión se presenta en la siguiente figura:

Figura 15: Distribución de estrategias de inversión de los Fondos Inmobiliarios (% de activos bajo administración de los fondos de inversión inmobiliarios en Chile)



Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, ACAFI¹⁸, a septiembre de 2017.

Dentro de los 20 fondos inmobiliarios más grandes en cuanto a patrimonio del fondo a diciembre de 2017, los 4 primeros por tamaño son: Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (con un 29% de participación de mercado), BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (con un 19% de participación de mercado), Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión (con un 15% de participación) y Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I (con un 7%). Es importante recalcar lo poco atomizado de esta industria de fondos, ya que los 4 fondos principales manejan casi el 70% del patrimonio de los 20 fondos de inversión más grandes de la industria.

¹⁶Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

¹⁷Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

¹⁸Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión.

Tabla 3: Participación de mercado¹⁹ de fondos de inversión inmobiliarios en Chile (% de patrimonio de los 20 mayores fondos de inversión inmobiliarios en Chile)

Fondos Inmobiliarios	Participación de mercado en Chile (diciembre 2017)
Independencia Rentas Inmobiliarias	29%
BTG Pactual Rentas II	19%
Cimenta-Expansión	15%
LV-Patio Renta Inmobiliaria I	7%
Capital Advisors Fundación Parques Cementerios	5%
Credicorp Capital Raíces	4%
Asset Rentas Residenciales	3%
Credicorp Capital - Patio Comercial	2%
Sura Renta Inmobiliaria I	2%
BTG Pactual Desarrollo Inmobiliario I	2%
Banchile Rentas Inmobiliarias I	2%
F.I. Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña	1%
Bice Inmobiliario III	1%
Otros Fondos	7%
TOTAL	100%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

Por medio del negocio inmobiliario, los inversionistas pueden obtener 3 tipos de retornos:

- Arriendo o flujos de ingresos, por el alquiler de espacios comerciales, residenciales u oficinas;
- Margen inmobiliario, que corresponde a la utilidad generada por construcción de nuevas edificaciones; y
- Plusvalía, que corresponde al aumento del valor de la propiedad en el tiempo.

No obstante, algunos fondos de inversión de la industria mezclan las 3 estrategias descritas previamente, el Fondo Rentas II ha buscado generar valor por medio de la primera, adquiriendo propiedades estabilizadas y “en verde”, es decir, sin participar de la construcción de las propiedades o adquiriendo terrenos por una potencial plusvalía futura, permitiendo que sea el inversionista directamente quien decida si correr o no esos riesgos, invirtiendo en otros fondos creados *ad-hoc* para esas estrategias.

¹⁹ Porcentajes de participación de mercado calculados en base al patrimonio total de los 20 Fondos considerados por la Administradora para la elaboración de la tabla. En consecuencia, la información no abarca la totalidad de los fondos de inversión del mercado.

2.7 Descripción de la industria de oficinas, bodegas y centros comerciales:

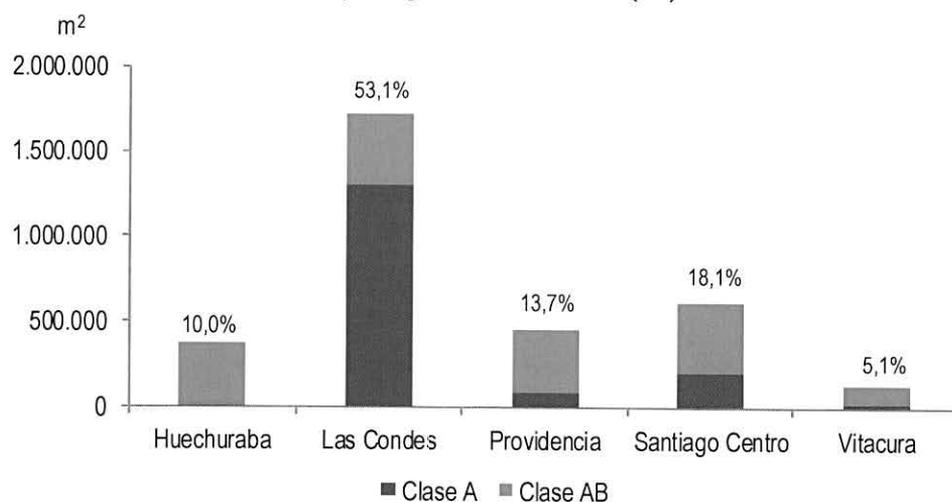
2.7.1 Industria de edificios de oficinas:

El mercado de oficinas clase A²⁰ y AB²¹ está compuesto por 279 edificios de oficinas.²² De estos, 87 edificios son Clase A y suman un total de 1.677.600 m², y casi la mitad de estos están ubicados en el distrito financiero de la ciudad. Aproximadamente el 82% del stock de Clase A está ubicado en el sector de Las Condes, distrito financiero de la ciudad. En cambio, el stock clase AB se distribuye más equitativamente a lo largo de todos los sub mercados. En esta clase, Las Condes tiene la mayor concentración con 425.150 m², seguido por Santiago Centro con 410.530 m² y Providencia con 370.200 m².

El sub mercado de Las Condes lidera en término de metros cuadrados, aportando aproximadamente la mitad al stock total de oficinas con 1.745.000 m².²³ 7 de los 10 edificios en los que el Fondo invierte se encuentran en la comuna de Las Condes, repartidos en los sub sectores El Golf (4 edificios) y Nueva Las Condes (3 edificios). Lo anterior corresponde a un 59% de los m² arrendables de oficina del Fondo.

El desempeño del mercado de oficinas Clase A y AB en términos de stock general creció un 2% entre el cierre del año 2016 y el cierre del año 2017. El stock se sitúa en 3.286.950 m² para fines del año 2017.

Figura 16: Stock de Oficinas Clase A y AB por sub mercados (m²)



Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

La producción acumulada durante el año alcanzó aproximadamente 63.700 m², representando una disminución del 42,4% con respecto al 2016. En tanto, en el cuarto trimestre de 2017 ingresó al mercado un edificio de oficinas en Las Condes, del segmento Clase AB, sumando aproximadamente 9.500 m² al inventario total. La absorción trimestral alcanzó 42.000 m², en tanto, la cifra acumulada al cierre de año corresponde a 146.000 m².

²⁰ Oficinas Clase A: Corresponden a edificios modernos, ubicados principalmente en Las Condes. Son edificios con diseño arquitectónico que permite una buena presentación por parte de las empresas corporativas a sus clientes.

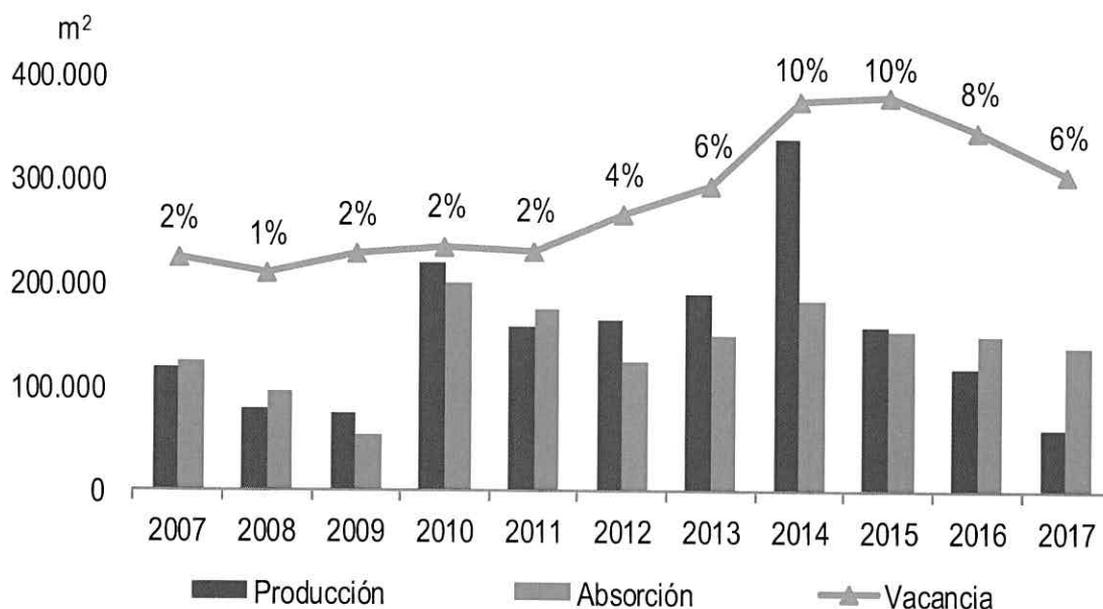
²¹ Oficinas Clase AB: son edificios con buena ubicación, administración y nivel de construcción, pero su estructura funcional se encuentra obsoleta con respecto a las oficinas de clase A.

²² Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

²³ Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

La vacancia general del mercado disminuyó de 7,0% a 6,0% entre ambos trimestres, llegando a su nivel más bajo desde 2013. La tendencia de continuos descensos observada desde el segundo trimestre de 2016, es explicada por el menor ingreso de nuevos edificios de oficinas al stock e influenciada por una mayor demanda de espacios de oficina. Los niveles de vacancia presentan una tendencia bajista desde el año 2016, alcanzando su punto más bajo el cuarto trimestre de 2017 llegando a 6,0%, con un descenso interanual de 2,7%. El descenso en la vacancia se explica por el menor ingreso de producción anual, acentuado por una absorción de aproximadamente 146.000 m² acumulados al cierre del 2017. Los segmentos de oficinas clase A y AB exhibieron descensos trimestrales en su vacancia general. Clase A descendió de 6,3% a 4,9% y Clase AB descendió de 7,6% a 7,0%. Estas vacancias son mayores que la vacancia que presentan las oficinas del Fondo, la que ponderada por ingresos corresponde a 5,0%. Lo anterior se ve favorecido por las ubicaciones de los edificios, los cuales se encuentran en sub sectores consolidados y con bajas vacancias.

Figura 17: Producción (m²), Absorción (m²) y Vacancia (%)

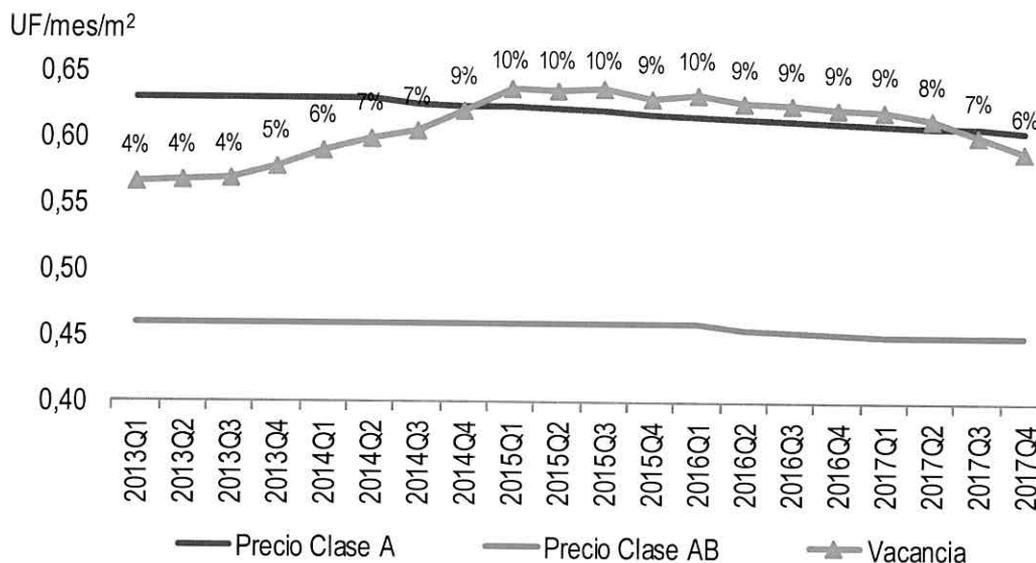


Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^o trimestre 2017.

Las proyecciones de entrega para el año 2017 fueron menores a lo esperadas. Este retraso de entregas se produce en un marco de retrasos en la recepción municipal de los proyectos.

El valor de las rentas mensuales “pedidas” promedio en Unidades de Fomento, exhibieron una disminución entre ambos cierres de año de UF 0,57/m² (US\$ 24,8/m²) a UF 0,56/m² (US\$ 24,4/m²). Por otro lado, el segmento Clase AB mantuvo el valor de sus rentas en dicho período, situándose en UF 0,45/m² (US\$ 19,6/m²).

Figura 18: Precio clase A y AB (UF/Mes/m²) y vacancia (%) por trimestres



Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

Figura 19: Indicadores de Mercado y Perspectivas

	Indicadores de Mercado	Cuarto Trim. 2017	Perspectiva a 12 meses
Oferta	Stock Total (m2)	3.286.950	Positiva
	Vacancia Total	6,0%	Levemente Positiva
	En Construcción	178.000	Negativa
Demanda	Variación Absorción YoY (%)	5,0%	Positiva
	Absorción a la Fecha (m2)	146.000	Positiva
Rentas	Variación Rentas Promedio QoQ (%)	0,0%	Positiva
	Clase A Renta Pedida Promedio (UF/m2)	0,56	Positiva

Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

Se estima que el stock general de oficinas se incremente en 5% hacia fines del año 2018, representando un mayor crecimiento que los años 2016 (3%) y 2017 (2%). Lo anterior, principalmente debido a retrasos en la entrega de edificios originalmente proyectados para 2017.

La producción proyectada para el año 2018 se sitúa en un rango de 150.000 m² a 178.000 m², donde aproximadamente el 44% correspondería al segundo tramo de la Torre Costanera Center, seguido por un 21% que correspondería al sub mercado de Las Condes.

Lo anterior ayudaría a que la vacancia se mantenga entre 6% y 7% durante el año 2018, considerando que el tiempo de colocación promedio de un edificio es de 2 años y que, además, existen mayores expectativas de demanda por espacios de oficinas.

Respecto a las rentas de arrendamiento, se espera que las rentas mensuales “pedidas” en UF para Clase A y AB experimenten ciertas alzas desde su punto más bajo. Esto se podría ver reflejado hacia el primer trimestre en los sub mercados que exhiben menores cifras de vacancia a diciembre de 2017.

En tanto, las rentas en dólares podrían mostrar dinámicas de alzas marginales, considerando los cierres del tipo de cambio y el descenso sostenido en el precio del dólar que acumuló una baja de \$56,6 pesos durante 2017. Se prevé un mejor desempeño de la economía local, con un crecimiento del PIB de un 3,5% en su mejor escenario, mayores precios de los commodities, apalancado de una recuperación de los niveles de confianza empresarial y de los consumidores del país.²⁴

2.7.2 Bodegas y Centros de Distribución:

El stock de bodegas suma un total de 2.450.000 m², conformado por 51 activos donde el 57% de la superficie total está ubicado en el sector Poniente, muy similar a lo que ocurre con la comuna de Las Condes en el mercado de oficinas. El desarrollador Bodegas San Francisco Ltda. Controla el 89% del mercado de bodegas en este sector. El activo del Fondo relacionado a esta industria, Inmobiliaria Cargo Park SpA, corresponde a un activo de bodegas y ubicado en el sector Norte.

La superficie registrada de centros de distribución con un total de 770.000 m², se distribuye en 13 centros de distribución. Sobre el 40% de esta superficie se encuentra ubicada en el sector Poniente, mientras que cerca del 38% está en el Norponiente. Por su parte, Bodenor Flexcenter S.A. posee el 88% del mercado de centros de distribución en el sub mercado Poniente, y el 56% en el sector Norponiente.²⁵

La producción del segundo semestre de 2017 en el mercado de bodegas y centros de distribución fue de aproximadamente 10 veces la superficie del semestre anterior.

El promedio de la renta pedida mensual exhibió una baja de 1,6% para bodegas y 3,0% para centros de distribución, con respecto al primer semestre del año 2017.

La tasa de vacancia general registró una baja de 1,1% respecto al semestre anterior, lo que se explica por el aumento de la absorción durante la segunda mitad del año 2017.

Figura 20: Principales indicadores mercado de bodegas y centros de distribución

	1S-2017	2S-2017	Unidad
Stock Total	3.123.000	3.216.000	(m2)
Stock Bodegas	2.381.000	2.447.000	(m2)
Stock Centros de Distribución (CDD)	742.000	769.000	(m2)
Producción	10.000	93.000	(m2)
Vacancia	6,2	5,1	(%)
Renta Pedida Mensual Promedio Bodegas	0,125	0,123	(UF/m2)
Renta Pedida Mensual Promedio CDD	0,132	0,128	(UF/m2)

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerero Bodegas y Centros de Distribución.

El stock total de bodegas y centros de distribución (CDD) creció el primer semestre de 2017 un 3% respecto al segundo semestre de 2016, resultando en un total de 3.216.000 m², muy similar al stock total del mercado de oficinas. De este total, el mercado de bodegas es un 76% del stock total, en tanto el 24% corresponde a centros de distribución.

El segundo semestre de 2017 registró una producción de 93.000 m², con preponderancia en el sub mercado Poniente y en menor medida en los sectores Norte y Sur de la Región Metropolitana.

²⁴Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^o trimestre 2017

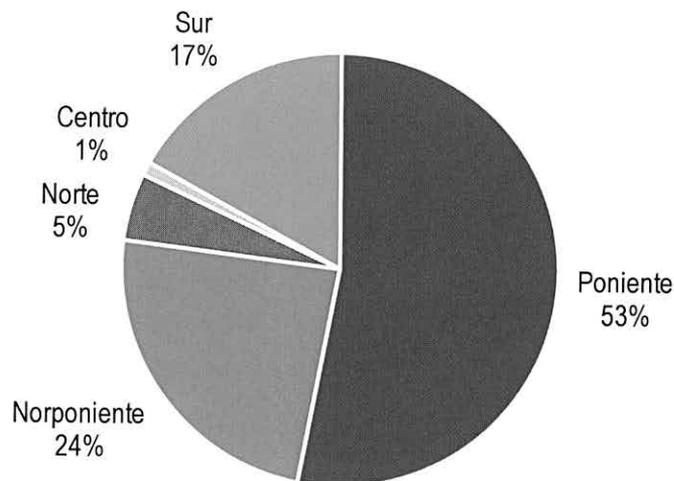
²⁵Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerero Bodegas y Centros de Distribución, 4^o trimestre 2017

Analizando las cifras históricas de producción, se puede concluir que hubo un bajo ingreso de superficie durante 2017, agregando 103.000 m².

La gran concentración del stock en este mercado se ubica en el sector Poniente, con aproximadamente la mitad de la superficie. La mayor parte de los metros cuadrados corresponden a proyectos de gran escala, de desarrolladores reconocidos como Bodegas San Francisco Ltda., Red Megacentro S.A. y Bodenor Flexcenter S.A..²⁶

Se espera que en los sectores Sur y Poniente de la Región Metropolitana ingresen nuevos proyectos en el corto plazo, agregando importantes desarrollos para este tipo de mercado. A su vez, los sub mercados Norte, Norponiente y Poniente son considerados como sub mercados con un alto potencial de desarrollo, debido a su cercanía al aeropuerto y conexión con los puertos de San Antonio y Valparaíso, su accesibilidad a través de las autopistas y su tipo de normativa.

Figura 21: Distribución de stock por sub mercados (m²)



Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 22: Stock según sub mercado (m²)

Stock Submercado (m ²)	Norte		Norponiente		Poniente		Centro		Sur	
	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017
	143.500	151.100	761.600	761.500	1.628.600	1.704.700	43.500	43.300	546.200	555.000

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Durante el segundo semestre de 2017, la vacancia general del mercado se situó en 5,1% que corresponde a 164.000 m², lo que significa una disminución del 1,1% respecto del semestre anterior. La baja de vacancia general se explica por la mayor absorción de 125.000 m² en el presente semestre.

Por un lado, las tasas de vacancia de los sectores Norte y Sur de la Región Metropolitana mostraron una baja significativa con respecto al semestre anterior. Esto se debe a un aumento significativo de la absorción en estos sub mercados. Pese a esto, sus tasas de vacancias siguen siendo altas, incluso por sobre el equilibrio de mercado de 8% a 12%. Además, la tasa de vacancia del sector Centro subió aproximadamente un 9%, debido a la salida de arrendatarios.²⁷

²⁶Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017.

²⁷Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017.

Figura 23: Vacancia por sub mercado (%)

Submercado	1S-2017	2S-2017
Norte	21,1%	13,2%
Norponiente	5,5%	6,8%
Poniente	1,3%	1,5%
Centro	1,7%	10,6%
Sur	18,5%	11,1%
	6,2%	5,1%

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Respecto de las rentas pedidas mensuales en UF, el segmento de bodegas registra un promedio de UF 0,123/m² en el segundo semestre de 2017, con una baja respecto del promedio del primer semestre, de UF 0,125/m². De igual manera, el segmento de los centros de distribución presenta un promedio de UF 0,128/m², lo que también representa una baja en comparación al promedio registrado el primer semestre de 2017 de UF 0,132/m².

Por otro lado, las rentas pedidas mensuales en dólares aumentaron 6,5% para el segmento de bodegas y 5,9% para los centros de distribución en contraste con el primer semestre, lo que se debe al aumento de la tasa de conversión de UF a dólares.

Figura 24: Producción y Absorción (m²)

Semestre	Producción (m2)	Absorción (m2)
1S-2017	10.000	21.000
2S-2017	93.000	125.000

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 25: Rentas pedidas mensuales por sub mercado (UF/m²)

Submercado	Bodegas				Centros de Distribución			
	1S-2017		2S-2017		1S-2017		2S-2017	
	UF	US\$	UF	US\$	UF	US\$	UF	US\$
Norte	0,133	5,35	0,126	5,49	0,132	5,31	0,125	5,45
Norponiente	0,120	4,83	0,123	5,36	0,124	4,99	0,126	5,49
Poniente	0,120	4,84	0,120	5,23	0,130	5,23	0,128	5,58
Centro	0,122	4,92	0,124	5,40	-	-	-	-
Sur	0,128	5,14	0,012	5,23	0,142	5,71	0,134	5,84
Promedio	0,125	5,02	0,123	5,34	0,132	5,28	0,128	5,59

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 26: Capacidad por sub mercado (miles de m²)

Submercado	Bodegas	Centros de Distribución	Total
Norte	51	100	151
Norponiente	467	294	762
Poniente	1.388	317	1.705
Centro	43	-	43
Sur	498	57	555
Total	2.450	769	3.216

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Para el 2018, se estima una producción de 200.000 m². Teniendo en cuenta esta alza de metros cuadrados ingresando al stock, junto a las primeras señales de repunte de la economía chilena, se estima una tasa de vacancia entre 5% y 6%.²⁸

2.7.3 Grandes locales comerciales (*malls*) y *stripcenters*:

Los *malls* corresponden a edificaciones que consideran una superficie total arrendable (en adelante “*GLA*”) de aproximadamente 35.500 m². Un estudio de Georesearch detectó que la *GLA* de centros comerciales de estas características en la Región Metropolitana llegará a los 3.028.040 m², distribuidos en 85 centros comerciales en la región.

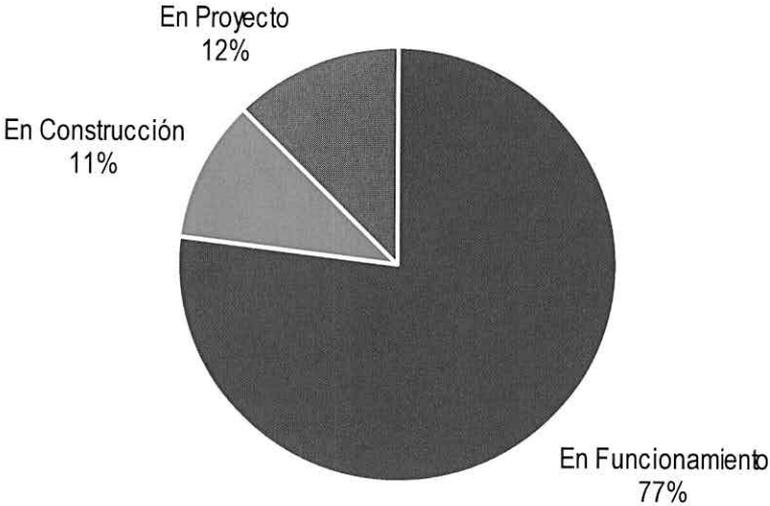
Del total, 2.330.080 m² corresponden a superficies arrendables de centros comerciales en funcionamiento, mientras que 320.800 m² son superficie arrendable de centros comerciales que se encuentran en fase de construcción. Comunas como Independencia y Talagante tienen sus primeros *malls* en construcción, con superficies de 88.700 y 21.160 m², respectivamente.

Por otro lado, en regiones el mercado también muestra expansión. En Antofagasta existen actualmente 218.620 m² de superficie total arrendable de centros comerciales de este tipo, mientras que 57.110 m² están en construcción. De la suma de los dos, un 52,2% corresponde a *malls*, un 47,8% a *power centers* y no existen *outlet malls*. En Valparaíso, existen 19 centros comerciales en proyecto, construcción o funcionamiento. Actualmente existen 339.720 m² de superficie total arrendable, 105.600 m² de superficie arrendable en proyecto y 92.720 m² en construcción. Del total, un 51% corresponde a *malls*, 45% a *power centers* y un 3% a *outlet malls*. Por último, en Concepción, existen 289.730 m² de superficie total arrendable distribuidos en 9 centros comerciales de los cuales 34.730 m² están en construcción. Del total, 80% corresponde a *malls*, 18,4% a *power centers* y 1,6% *outlet malls*.²⁹

²⁸Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017

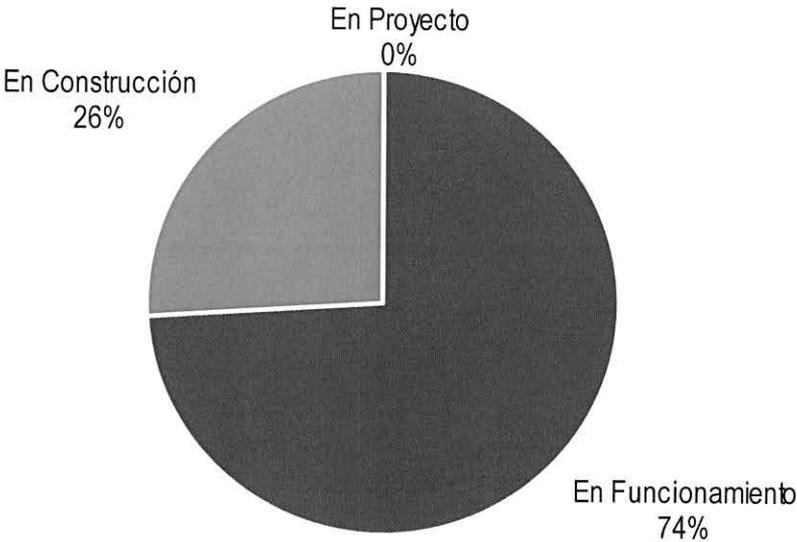
²⁹ Fuente: Georesearch, <http://www.america-retail.com/chile/chile-superficie-de-centros-comerciales-en-la-rm-alcanzara-los-3-028-040-m2/>

Figura 27: Superficie arrendable en la región Metropolitana



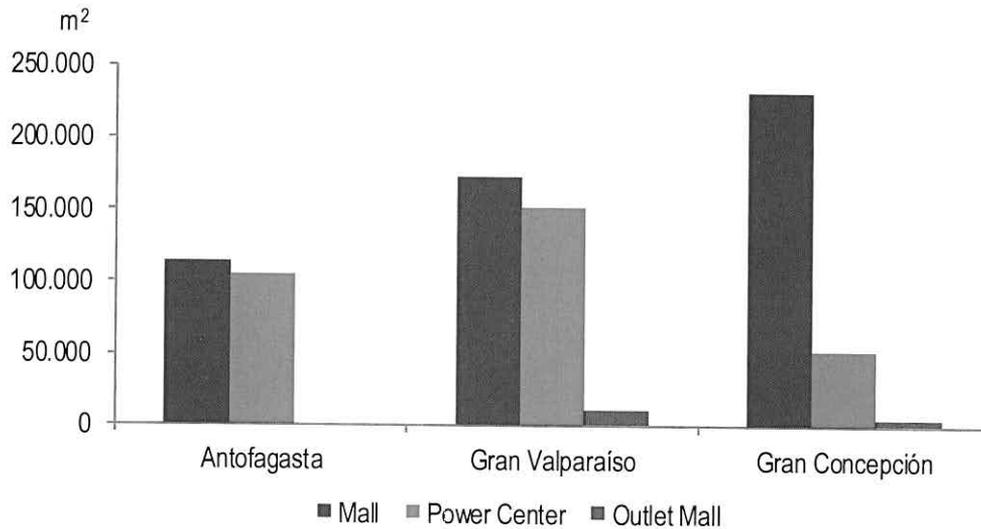
Fuente: Georesearch, agosto 2017.

Figura 28: Superficie arrendable en regiones



Fuente: Georesearch, agosto 2017.

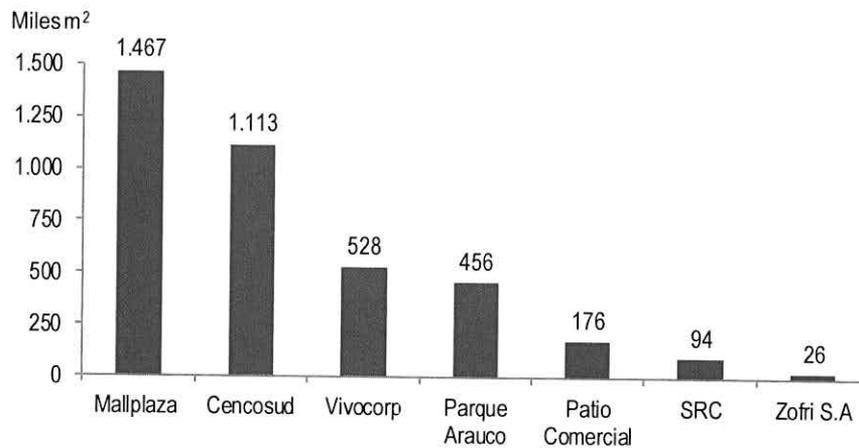
Figura 29: Superficie por regiones y tipo de construcción (m²)



Fuente: Georesearch, agosto 2017.

El área bruta locativa de los participantes del mercado inmobiliario chileno con grandes infraestructuras (*malls*) se distribuye de la siguiente manera: Plaza S.A. (Mallplaza) es el líder de mercado, seguido por Cencosud S.A., Vivocorp S.A., Parque Arauco S.A. y otros.³⁰

Figura 30: ABL³¹ propio y administrado por compañía (miles de m²)



Fuente: ICR en base a información pública, noviembre 2017.

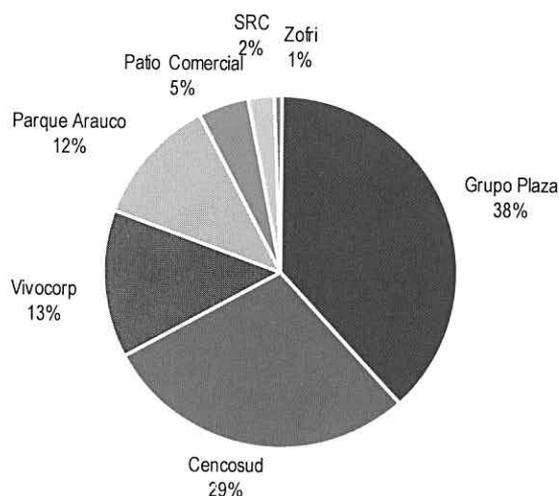
Las marcas más fuertes en el segmento de grandes centros comerciales corresponden a Plaza S.A. (Mallplaza), con un 38% de participación y Cencosud S.A., con un 29%. Seguidos por Vivocorp S.A., con un 13% y Parque Arauco S.A., con un 12% de participación.

³⁰ Fuente: Georesearch,

<http://www.america-retail.com/chile/chile-superficie-de-centros-comerciales-en-la-rm-alcanzara-los-3-028-040-m2/>

³¹ Área Bruta Locativa: Corresponde a la superficie comercial útil destinada a la venta de productos o servicios.

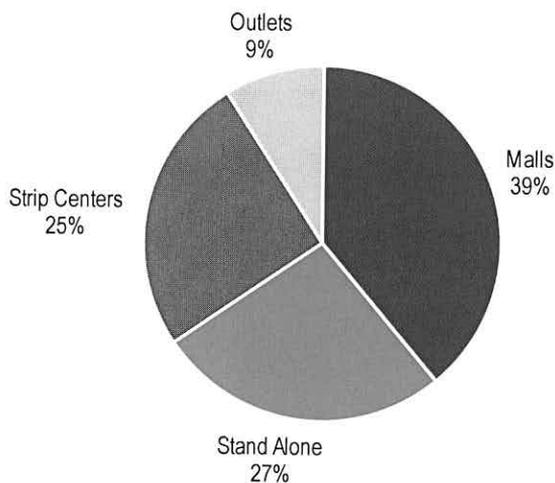
Figura 31: Participación de grandes centros comerciales según ABL



Fuente: ICR en base a información pública, noviembre 2017.

Para noviembre de 2017, el área bruta locativa total según el formato de negocio está dominada por el segmento de los *malls*³² en un 38,9%, seguido por los *stand alones*³³ en un 26,6%, con una participación levemente menor se encuentran *strip centers*³⁴ en un 25,5% y finalmente los *outlets*³⁵ con un 9,1%. De los 21 centros comerciales que tiene el Fondo, 2 de ellos corresponden *stand alone*, 4 de ellos a *Power Center* (formato de tamaño entre Mall y Strip Center) y 15 de ellos a *strip center* propiamente tal.

Figura 32: ABL distribuido por formato (m²)



Fuente: La Administradora, a diciembre 2017.

³² Conocidos también como centro comercial, es una construcción, en general de gran tamaño, que alberga servicios, locales y oficinas comerciales en un espacio determinado, concentrando la mayor cantidad de potenciales clientes.

³³ Corresponde a una tienda ubicada generalmente en estaciones de servicios o estacionamientos, entre otros,

³⁴ Pequeño grupo de tiendas de conveniencias como abarrotes o servicios, que se ubican en una superficie no superior de una manzana y en las cercanías de una zona residencial.

³⁵ Centros comerciales o conjunto de tiendas en las que se venden productos de una o más marcas a precios más baratos.

Durante el segundo semestre del año 2017, se incorporaron un total de 3.154 m² arrendables que se distribuyen en 4 nuevos *stripcenters*. Estos ingresos corresponden a proyectos de superficies desde 400 m² en Pudahuel hasta 1.225 m² en Las Condes.

El stock total del mercado de *stripcenters* se compone de 162 proyectos que suman un total de 330.303 m² útiles.

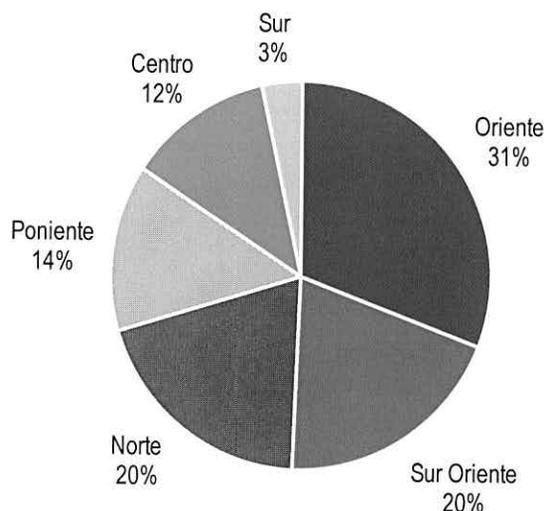
Figura 33: Oferta de locales comerciales y *stripcenters*

Zona	N° de Stripcenters	Superficie Útil Comercial (m2)	Participación
Oriente	63	101.724	30,8%
Sur Oriente	28	65.369	19,2%
Norte	26	65.261	19,8%
Poniente	17	45.761	13,9%
Centro	21	40.818	12,4%
Sur	7	11.370	3,4%
Total	162	330.303	100,0%

Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

La zona Oriente de la Región Metropolitana lidera la superficie útil comercial, con una participación de un 30,80% en un total de 101.724 m², distribuidos en 63 proyectos. Esta zona concentra los ingresos del segundo semestre del año 2017 con un 72% de los nuevos proyectos, seguido en la misma proporción por las zonas Norte y Poniente con un 16% y 13% de los ingresos respectivamente.³⁶

Figura 34: Distribución de superficie útil según ubicación en la RM (% de m² totales)



Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

Las principales tendencias indican que la tasa de vacancia se observa a la baja, cerrando el período con un 6,54% equivalente a 21.609 m². La comuna de Maipú lidera el mercado con una participación de 11,62% equivalentes a 38.391 m². Se observa estabilidad en los precios de oferta con un precio promedio de 0,59 UF/m² para locales en el 1^{er} piso.

³⁶Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2° Semestre 2017).

La absorción del semestre resultó al alza, alcanzando 7.373 m². La absorción anual corresponde a un total de 6.468 m², un 26% inferior a la registrada hasta el primer semestre del año anterior.

Los precios de oferta se mantienen estables, con un retroceso de 2,3% con respecto al semestre anterior, cerrando el primer semestre 2017 con un precio promedio ponderado de 0,5 UF/m² en Otros Pisos, para toda la Región Metropolitana. Dicho precio se ve afectado por la alta presencia de proyectos de 2 o más pisos en la zona Oriente aumentando los valores promedio.³⁷

Figura 35: Precio arriendo locales comerciales

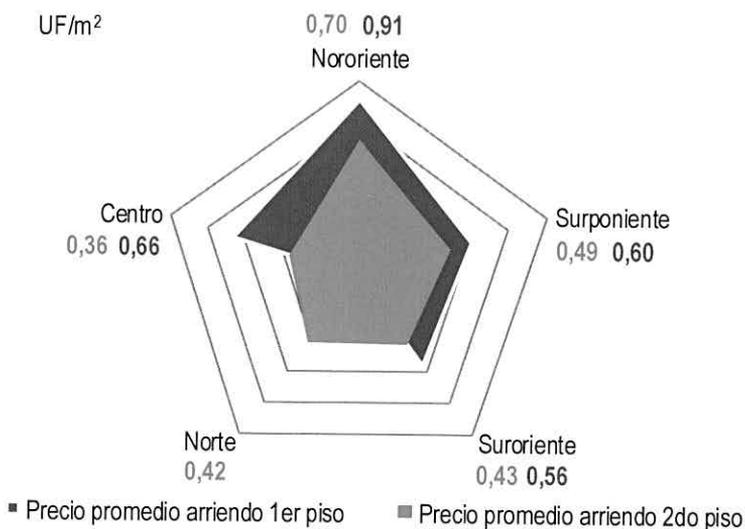
Zona	Precio Promedio Ponderado 1er Piso (UF/m ²)	Precio Promedio Ponderado Otros Pisos (UF/m ²)
Oriente	0,82	0,66
Sur Oriente	0,54	0,42
Norte	0,56	0,53
Poniente	0,47	0,37
Centro	0,47	0,40
Sur	0,35	0,35
Total	0,59	0,56

Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

Los precios de arriendo promedio registraron un alza respecto al semestre anterior, en ambos pisos. En primer piso el precio promedio fue de 0,69 UF/m². El sector con mayores alzas de la Región Metropolitana es el nororiente, con 0,91 UF/m², mientras que el sector con menores valores es el suroriente con un precio promedio de 0,56 UF/m². Mientras que, para segundos pisos, el precio promedio registrado fue de 0,53 UF/m².³⁸

Las diferencias entre ambos precios, tanto en el estudio de GPS, como en el de Colliers, permiten tener una noción más amplia de los valores que está manejando el mercado inmobiliario para los arriendos en edificaciones de tipo *strip center*.

Figura 36: Dispersión de valores de arriendo



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Report, stripcenters*, 2° Semestre 2017.

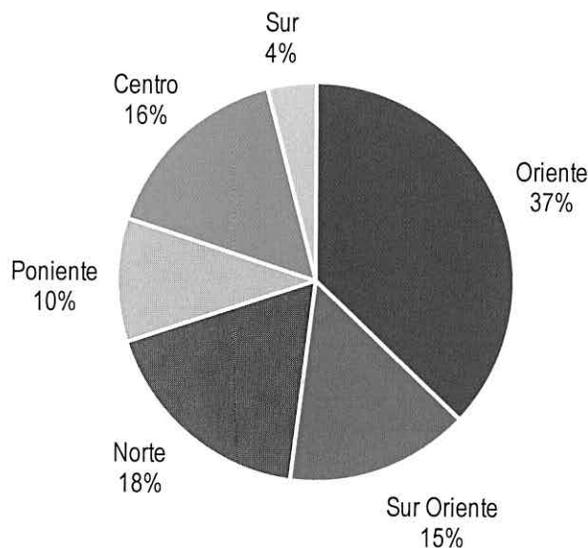
³⁷Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2° Semestre 2017).

³⁸Fuente: Colliers, *Research & Forecast Report, Stripcenters* (2° Semestre 2017).

Con respecto a la vacancia, se registra una disminución de un 18% en la tasa del mercado en estudio, culminando el año con 21.609 m² disponibles para arriendo, lo que equivale a una tasa del 6,54% del total útil, volviendo a sus niveles normales registrados desde el año 2014.³⁹

La mayor variación es registrada en el corredor Sur, donde disminuye su disponibilidad en un 67% en relación al semestre anterior, sumando un total de 933 m². Por otra parte, los corredores Norte y Centro, registran una disminución de 20% en este indicador, con una tasa del 5,90 y 8,64% respectivamente. La disponibilidad del corredor Norte se concentra en la comuna de Huechuraba, con un 65% de la oferta total.

Figura 37: Vacancia por zona



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

La producción futura del mercado de stripcenters consta de un total de 21 proyectos para el período 2018-2019, estos suman una superficie arrendable de 23.395 m². Dichos proyectos se encuentran en estado de construcción.

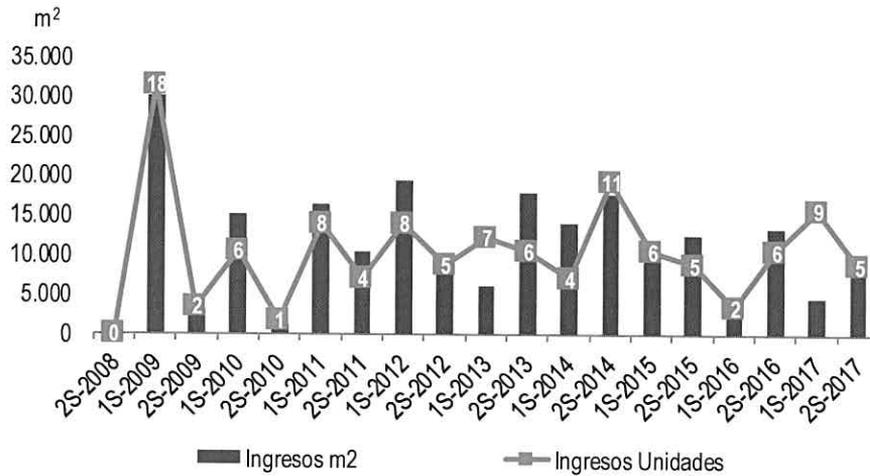
Los ingresos proyectados se concentran en el corredor Norte con una participación del 38%. Estos proyectos se localizan en el eje Pedro Fontova de la comuna de Huechuraba y en Avenida del Valle, sector de Chicureo.

Le sigue en participación el corredor Oriente, con un 25% del total esperado, con la comuna de Lo Barnechea como principal productor de la zona, con un total de 4 proyectos. Con menos desarrollos participan las comunas de La Reina y Vitacura. Por su parte, el corredor Centro concentra un 17% de los ingresos para el período indicado, con 3 proyectos que suman una superficie de 4.482 m² útiles.⁴⁰

³⁹Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2º Semestre 2017).

⁴⁰Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2º Semestre 2017).

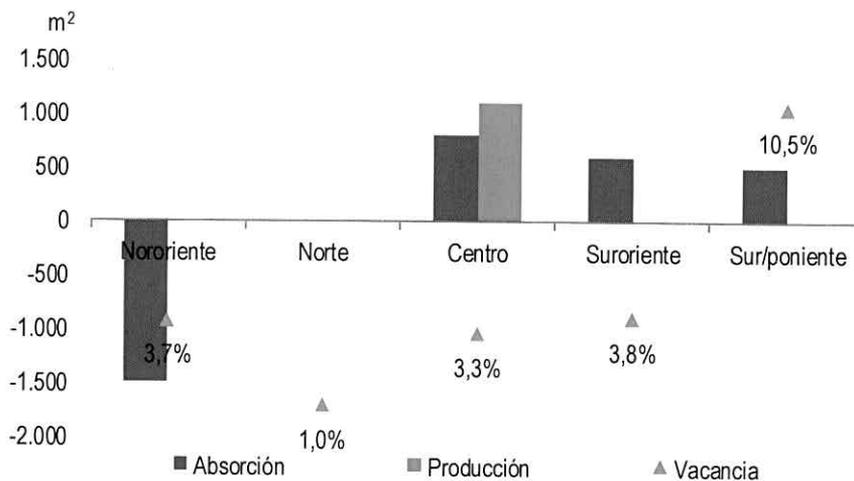
Figura 38: Producción anual proyectada



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

La tasa de vacancia del segundo semestre de 2017 en Santiago fue de un 4,1%, valor superior a lo registrado durante el semestre anterior, según el reporte semestral de Colliers. Esta vacancia corresponde a 8.099 m², monto superior con respecto a la primera mitad del año, donde se registraron 7.462 m². En cuanto a disponibilidad por sectores, la zona sur/poniente presenta mayores vacancias, con 10,5%, mientras que el sector suroriente lo sigue con 3,8% y finalmente el sector nororiente con un 3,7%. De los 8.099 m², un 72,4% de la disponibilidad corresponde a primer piso, equivalente a 5.860 m², y solo una cuarta parte corresponde a segundo piso.⁴¹

Figura 39: Disponibilidad según sector



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

⁴¹Fuente: Colliers, *Research & Forecast Report, Stripcenters* (2º semestre 2017).

2.8 Factores de riesgo:

La administración de riesgos del Fondo Rentas II está dentro de la estructura de Gobierno Corporativo de la Administradora, que consta de unidades independientes entre ellas que realizan controles y políticas. Para ello, se ha definido una estructura interna para la gestión de riesgos que permite implementar con éxito las políticas que se definen, asegurando los mecanismos de independencia necesaria.

A nivel de la Administradora, los roles y responsabilidades para las diferentes unidades son:

Directorio: Es informado de la evolución de los distintos ámbitos de riesgo, a la vez que participa de las definiciones estratégicas del negocio, estableciendo así, en términos generales, el apetito por riesgo del grupo. Adicionalmente, toma razón y/o aprueba en última instancia aquellas materias de mayor relevancia en las políticas de riesgo.

Unidades de Negocio: Son responsables de la gestión de los riesgos en los respectivos ámbitos de trabajo. Deben identificar constantemente los riesgos que surgen, tanto por eventos de cambios internos como externos. Deben ejecutar y dar cumplimiento a las políticas aprobadas.

Si bien las políticas de gestión de riesgo están definidas globalmente para las empresas del Grupo BTG Pactual Chile, la Administradora cuenta con autonomía y políticas internas para la administración del riesgo del Fondo. En particular, la Administradora cuenta con un área de riesgo encargada de definir indicadores y dar seguimiento a los niveles de riesgo de cada uno de sus fondos de inversión administrados.

Estas políticas son definidas por comités de inversiones de la Administradora y validadas por el Comité de Auditoría, con participación de directores independientes.

Los riesgos asociados a la administración del Fondo Rentas II se pueden clasificar en 4 tipos, Financieros, de Capital, Estimación del Valor Razonable y Riesgos Operacionales. Estos distintos tipos de riesgo descansan entre los distintos niveles en los cuales está dividida la administración.

A continuación, se describen estos tipos de riesgo, sus medidas de mitigación y se indica quién o quiénes son los encargados de monitorearlo.⁴²

2.8.1 Gestión del Riesgo Financiero:

Las actividades del Fondo Rentas II lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El área encargada de esto es el área de riesgo de la Administradora, la cual, trabaja en la definición de políticas y en el seguimiento de los indicadores.

Este Fondo, al igual que la mayoría de los fondos de inversión, está expuesto a 3 tipos de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

a) Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se relaciona con las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos de las sociedades inmobiliarias en las que el Fondo Rentas II tiene participación (en adelante los "Vehículos"), y cómo estos influyen en el valor del patrimonio total del Fondo. Estas fluctuaciones en el

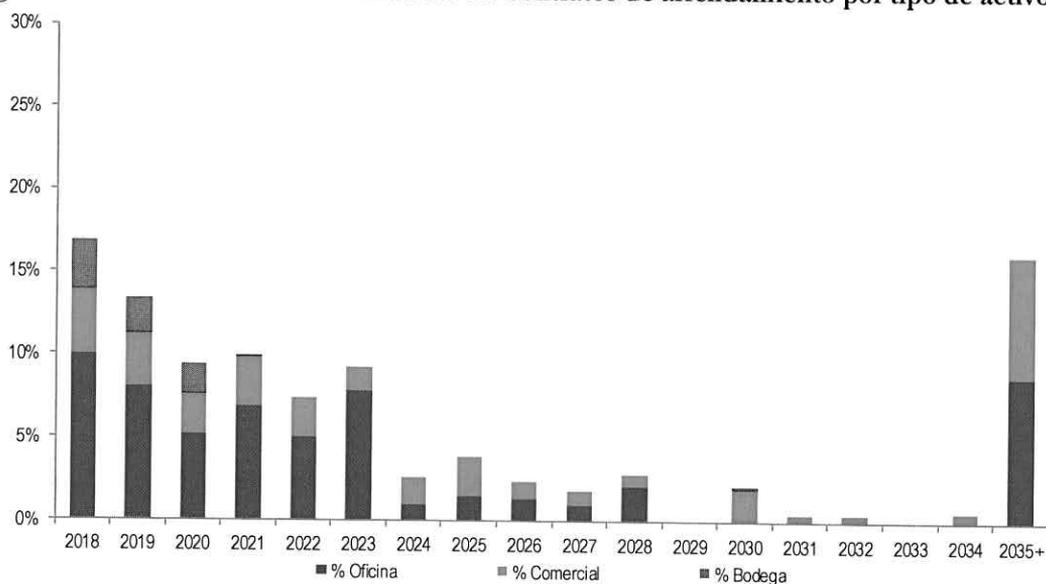
⁴² Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio del 2018).

valor de cada activo son producto de la volatilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

El Fondo Rentas II, al estar ligado al negocio de renta inmobiliaria, se sustenta en la estabilidad de los flujos de los Vehículos a lo largo del tiempo. Estos flujos provienen de los contratos de arriendo de oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Lo anterior se asocia con los riesgos propios del segmento inmobiliario, los cuales, para una mejor comprensión serán agrupados en dos grandes riesgos: i) los niveles de vacancia que existen en el mercado, originado por la demanda y oferta del mercado de renta inmobiliaria, y ii) el valor del inmueble, el cual puede estar sujeto a cambios, principalmente por variaciones de la economía, por la capacidad de generar flujos que tiene el inmueble (por contratos de arriendo), por desastres naturales o por daño a las construcciones por defectos en su construcción.

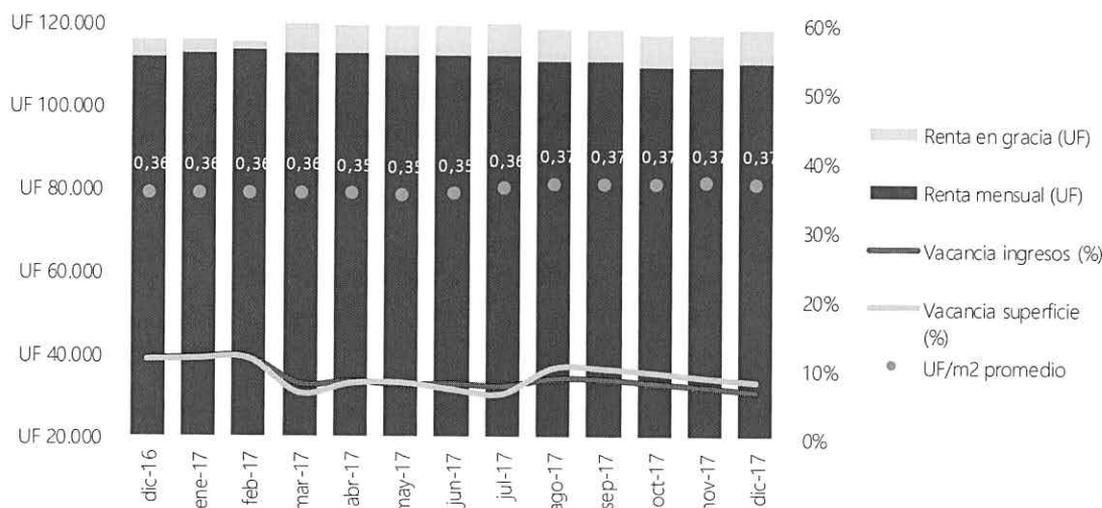
Ambos riesgos son monitoreados y mitigados por el *portfolio manager*. Para mantener la estabilidad de los flujos y evitar aumentos en los niveles de vacancia, se contratan empresas especializadas en gestionar la cobranza de las rentas originadas en contratos de arriendo, realizar las gestiones comerciales para colocar la superficie vacante e inspeccionar el correcto uso de los inmuebles. A continuación, se muestra el gráfico consolidado de perfil de vencimiento del plazo de duración de los contratos de arriendo que el Fondo, a través de los Vehículos, ha celebrado, el que se encuentra sanamente distribuido, y el gráfico de evolución de ingresos durante los últimos 13 meses, consolidando la información del Fondo Rentas II y del Fondo Rentas I recientemente absorbido:

Figura 40: Perfil de vencimiento anual de los contratos de arrendamiento por tipo de activo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 41: Evolución ingresos y vacancia últimos 13 meses



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Adicionalmente, se contratan seguros contra incendio, sismos, responsabilidad civil y desastres naturales que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.⁴³

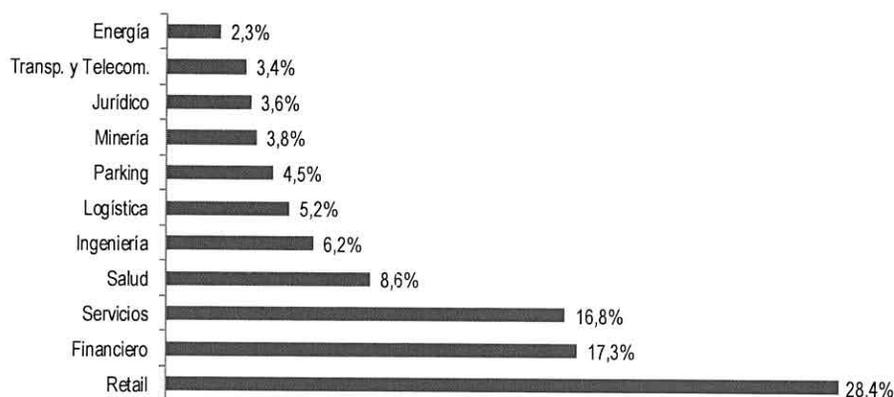
El volumen de activos de UF 19,6 millones permite, tal como se detalló en el capítulo 2.5 del presente documento, mantener una diversificación eficaz por cliente (arrendatario), por tipo de inmueble y por sector de la economía, lo que permite disminuir de forma importante la exposición ante variaciones del mercado, ciclos económicos y situaciones puntuales que puedan experimentar los arrendatarios.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo Rentas II, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los inmuebles de propiedad de los Vehículos, de cumplir con las obligaciones de sus respectivos contratos de arriendo. Para mitigar este riesgo, el Fondo Rentas II, a través de los Vehículos, procura mantener una mezcla diversificada y atomizada de arrendatarios que entregan la facultad al Fondo de cumplir con sus obligaciones aun cuando estos presenten algún grado de morosidad. En efecto, el Fondo Rentas II cuenta, indirectamente, actualmente con más de 500 contratos de arriendo y los arrendatarios se encuentran bien distribuidos en rubros de la economía.

⁴³ Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio de 2018).

Figura 42: Proporción de ingresos por actividad del arrendatario⁴⁴



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez, está asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar los recursos de efectivo necesarios para cumplir con la totalidad de sus obligaciones cuando llegue el vencimiento del plazo de duración del primero. El Fondo y sus Vehículos poseen provisiones de recursos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia.

A continuación, se muestra el perfil de flujos de pago de activos y pasivos que tiene el Fondo, en plazos corrientes y no corrientes.⁴⁵

Perfil de flujos de pago de pasivos				
Al 30 de junio de 2018	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses
Remuneración sociedad administradora	0	236.243	0	188.274
Otros documentos y cuentas por pagar	0	0	2.905.615	0
Otros pasivos	0	0	0	0

Fuente: Estados Financieros del Fondo.

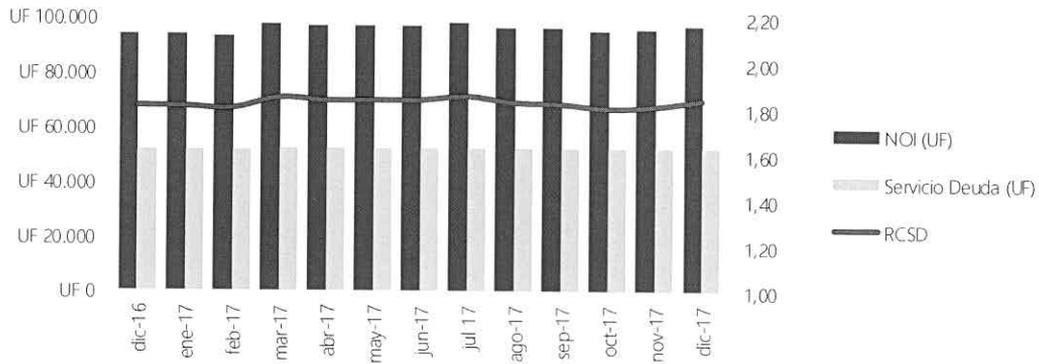
Perfil de flujos de activos				
Al 30 de junio de 2018	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	0	3.578.254	0	0
Otros Activos	0	0	29.617	0
Otros documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	0	0	0	111.733.963
Inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	134.413.405

⁴⁴ Como porcentaje de los ingresos mensuales del Fondo, al 31 de diciembre de 2017. Estos ingresos incluyen la renta de los contratos en meses de gracia.

⁴⁵ Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio de 2018).

Adicionalmente, en el siguiente gráfico se presenta la evolución del ratio de cobertura de servicio de deuda (RCSD), con la información consolidada del Fondo Rentas I y el Fondo Rentas II (post fusión). Dicho indicador se ha mantenido en niveles holgados en los últimos 13 meses:

Figura 43: Evolución Ratio Cobertura Servicio Deuda



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.8.2 Gestión de Riesgo de Capital:

El patrimonio del Fondo Rentas II no fluctúa de manera significativa diariamente, ya que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de sus aportantes, razón por la cual este tipo de riesgos está acotado por el Reglamento Interno del Fondo.

2.8.3 Políticas de Aporte y Rescate:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, éste no contempla el rescate de sus cuotas por parte de sus aportantes.

2.8.4 Estimación del Valor Razonable:

Para obtener el valor razonable de los activos del Fondo Rentas II, estos son llevados a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios de los Vehículos. Este procedimiento se efectúa una vez al año.

2.8.5 Riesgos Operacionales:

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas, debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo Rentas II, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones de los Vehículos en que el Fondo invierte.

El proceso de inversión del Fondo Rentas II cuenta con dos instancias formales en su proceso de evaluación: el Comité de Inversiones AGF, instancia en la cual se pueden aprobar inversiones por hasta UF 400.000, y el Comité de Inversiones Senior Management, en aquellos casos en que la inversión sea mayor a UF 400.000.

A su vez, el control de gestión de los Vehículos en que invierte el Fondo Rentas II, se divide en control externo e interno. El control externo, se refiere a la supervisión de las labores de los administradores de los activos de los Vehículos, tanto desde el punto de vista operacional (visita mensual a los activos e informe semanal de status operacional) como del comercial (reuniones bimensuales de revisión de status comercial e informe mensual por activo con detalle de ingresos, morosidad y vencimientos). Por otra parte, el control interno comprende los ya mencionados Comités de Inversiones de la Administradora y Senior Management, en los cuales, además de aprobar nuevas inversiones del Vehículo respectivo, se revisa el status de las inversiones actuales (ingresos, vacancias y actividad comercial). Cabe mencionar que todas las ofertas de nuevos contratos de arriendo son revisadas y aprobadas por el equipo de inversiones. Adicionalmente, todos los cheques y contratos son firmados por dos miembros del equipo de inversiones de la Administradora, de acuerdo con la estructura de poderes de los Vehículos y del Fondo Rentas II.

3. ANTECEDENTES FINANCIEROS

A continuación, se presentan los últimos antecedentes financieros del Fondo Rentas II⁴⁶ bajo norma IFRS, los que se encuentran disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl):

3.1 Estados de situación financiera:

Estados de Situación Financiera

En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.578.254	8.794	3.009.722	31.230
Total Activos Corrientes	3.607.871	8.794	3.009.722	31.230
Otros Documentos y Cuentas por Cobrar	111.733.963	68.873.368	111.959.817	68.328.617
Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	134.413.405	82.157.609	131.640.881	79.627.962
Total Activos No Corrientes	246.147.368	151.030.977	243.600.698	147.956.579
Total Activos	249.755.239	151.039.771	246.610.420	147.987.809
Remuneraciones Sociedad Administradora	424.517	1.155.092	852.780	1.383.576
Otros Documentos y Cuentas por Pagar	2.905.615	2.506	2.867.717	8.298
Total Pasivos Corrientes	3.330.132	1.157.598	3.720.497	1.391.874
Total Pasivos No Corrientes	-	-	-	-
Total Pasivos	3.330.132	1.157.598	3.720.497	1.391.874
Total Patrimonio Neto	246.425.107	149.882.173	242.889.923	146.595.935
Total Pasivos y Patrimonio	249.755.239	151.039.771	246.610.420	147.987.809

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

⁴⁶ A contar de diciembre de 2017, corresponde a los antecedentes financieros del Fondo Rentas II post fusión.

El aumento del nivel de activos corrientes al 30 de junio de 2018, respecto del 31 de diciembre de 2017, se explica por un aumento del efectivo y equivalentes al efectivo producto de un dividendo provisionado que se pagó en el mes de julio de 2018.

El activo no corriente aumentó un 1,1% que se explica fundamentalmente por un incremento de la cuenta inversiones valorizadas por el método de la participación.

El pasivo corriente presentó una disminución de un 10,5%, que se explica principalmente por la disminución de la cuenta otros documentos y cuentas por pagar producto de la disminución de la provisión de la comisión variable informada por el fondo.

El patrimonio neto presentó un aumento de 1,5% explicado exclusivamente por el resultado del primer semestre de 2018.

3.2 Estados de resultados integrales por naturaleza:

Estado de Resultados				
En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Intereses y Reajustes (+)	4.477.880	2.800.652	7.879.649	5.808.299
Resultado en Venta de Instrumentos Financieros (+ ó -)	5.294	623	6.702	2.563
Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (+ ó -)	6.163.344	2.899.263	35.550.559	5.346.670
Otros (+ ó -)	439.293	251.783	247.441	-
Total Ingresos/(Pérdidas) Netos de la Operación (+ ó -)	11.085.811	5.952.321	43.684.351	11.157.532
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	(1.348)	(2.382)	(7.690)	(3.895)
Comisión de Administración (-)	(262.252)	(136.255)	(1.965.013)	(2.227.415)
Honorarios por Custodia y Administración (-)	(307)	(4)	(761)	(51)
Otros Gastos de Operación (-)	(15.188)	(22.470)	(134.447)	(53.884)
Total Gastos de Operación (-)	(279.095)	(161.111)	(2.107.911)	(2.285.245)
Costos Financieros (-)	-	(17.772)	(35.480)	-
Ganancia del Ejercicio	10.806.716	5.773.438	41.540.960	8.872.287

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

El aumento del total de ingresos operacionales durante el periodo 2018 respecto del periodo 2017 de 86,2%, se explica principalmente por el aumento en la cuenta “Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación”, debido principalmente a la fusión realizada en octubre del año 2017,

donde el Fondo asumió los derechos sobre las sociedades Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A, Inmobiliaria CR S.A e Inversiones Santa Andrea SpA.

Los gastos de operación del fondo aumentaron en un 73,2% durante el periodo 2018 respecto del mismo periodo de 2017, principalmente por el aumento del gasto por concepto de remuneración de la Administradora.

La disminución de los costos financieros durante el periodo 2018 respecto al periodo 2017, se debe a que, en este último año, no existen este tipo de gastos.

3.3 Estados de flujo de efectivo directo:

Estados de Flujo de Efectivo Directo

En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Actividades de Operación	(284.735)	(160.768)	(2.414.922)	(1.007.633)
Actividades de Inversión	8.094.568	2.625.533	14.749.417	4.779.162
Actividades de Financiación	(7.241.301)	(2.487.201)	(9.356.003)	(4.063.765)
Flujo Neto del Período	568.532	(22.436)	2.978.492	(292.236)

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

Del cuadro anterior, se desprende que el Fondo presenta un aumento en el gasto de flujo de operación del periodo 2018 respecto del periodo 2017, que se explica principalmente por el aumento en los gastos operacionales del fondo durante del primer semestre de 2018.

El flujo de Inversión para el periodo 2018 aumentó en un 208% respecto del mismo periodo de 2017, debido fundamentalmente a que el fondo ha recibido una mayor cantidad de pagos por conceptos de pagarés de sus vehículos de inversión.

El gasto en el flujo de financiamiento aumentó en un 191% durante el periodo 2018 respecto del mismo periodo de 2017, principalmente porque en 2018 se ha realizado un mayor pago de dividendos a sus aportantes en comparación con el mismo periodo del año 2017.

3.4 Razones financieras:

Razones Financieras

	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Liquidez Corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	1,08 veces	0,08 veces	0,81 veces	0,02 veces
Razón Ácida ((Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes)	1,07 veces	0,08 veces	0,81 veces	0,02 veces
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Patrimonio Neto)	0,01 veces	0,01 veces	0,02 veces	0,01 veces

Razón de Endeudamiento Financiero ((Préstamos Corrientes + Préstamos No Corrientes) / Total Patrimonio Neto)	0,00 veces	0,00 veces	0,00 veces	0,00 veces
Deuda de Corto Plazo	100%	100%	100%	100%
Deuda de Largo Plazo	0%	0%	0%	0%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

La liquidez corriente y razón ácida aumentaron en el periodo de 2018 respecto del mismo periodo de 2017 producto del aumento de los activos corrientes que posee el Fondo.

La razón de endeudamiento no presenta mayores variaciones en el periodo de 2018 respecto del mismo periodo de 2017 y cabe destacar que se mantiene en niveles muy bajos.

3.5 Créditos preferentes:

A la fecha de redacción del presente documento, no existen otros créditos preferentes a los bonos que se emitirán, fuera de aquellos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el Título XLI del Libro IV del Código Civil o leyes especiales.

3.6 Restricción al Emisor en relación a otros acreedores:

1. Inmobiliaria Cargo Park SpA:

- 1.1. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 173.393 y endosado a CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., de la propiedad ubicada en calle Cerro Portezuelo 9.931. Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.2. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 173.393 y endosado a CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón F". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.3. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 88.488 y endosado a Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón C". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.4. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 166.130 y endosado a Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón D". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.

2. Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA:

Producto de los créditos hipotecarios vigentes con el Banco Bice e Hipotecaria Security Principal, Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA ha constituido hipotecas por los inmuebles correspondientes al Centro Comercial San Pedro del Valle y del Centro Comercial San Pedro de la Paz, a favor de dichas entidades respectivamente, ubicados en Avenida Laguna Grande N° 227 y Avenida Michimalonco 1100 y 1120, ambos en la Comuna de San Pedro de la Paz, Región del Bío Bío.

Al 31 de diciembre de 2017 existen prendas sobre la totalidad de las acciones emitidas por Inmobiliaria Rentas II SpA, Inmobiliaria Cargo Park SpA e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, de propiedad del Emisor. El objeto de dichas prendas es asegurar el pago de las obligaciones que asuma el Fondo con Banco Security, con ocasión de una línea de crédito cuyo monto máximo asciende a 270.000 Unidades de Fomento. Se hace presente que, a la fecha de emisión de este Prospecto, dicha línea de crédito no ha sido girada.

3. Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A.:

Producto del contrato de Mutuo Hipotecario vigente con MetLife Chile Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A. ha constituido una hipoteca por el inmueble denominado Edificio CCU, correspondiente a 7 pisos de dicho edificio más estacionamientos y bodegas, el cual se ubica en Avenida Vitacura 2670, en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

3.7 Obligaciones y restricciones financieras al 30 de junio de 2018:

El Fondo no mantiene *covenants* al cierre de los estados financieros de junio de 2018.

4. DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN⁴⁷

4.1 Antecedentes legales:

4.1.1 Acuerdo de Emisión:

Por acuerdo adoptado en sesión de Directorio de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 5 de marzo de 2018, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 12 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, se acordó la emisión de bonos por línea de títulos de deuda desmaterializados (en adelante los "Bonos"), en los términos del contrato de emisión de Bonos por línea de títulos (en adelante el "Contrato de Emisión" o la "Línea").

4.1.2 Escritura de Emisión:

El Contrato de Emisión fue suscrito mediante escritura pública de fecha 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio número 2.265-18.

Se deja constancia que el Contrato de Emisión fue modificado por escritura pública de fecha 28 de junio de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio número 3.908-18. Las principales modificaciones efectuadas a dicho documento dicen relación con la eliminación de Rescates Anticipados Obligatorios y la constancia que el plazo de duración de la Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día 25 de julio de 2025.

La escritura pública complementaria (en adelante la "Escritura Complementaria") del Contrato de Emisión de Bonos conforme a la cual se acordó efectuar con cargo a la Línea de Bonos la emisión de los Bonos Serie A y Serie B, consta de la escritura pública de fecha 24 de julio de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, bajo el repertorio número 14.519-2018.

⁴⁷ Los términos en mayúsculas utilizadas en la presente sección, tendrán el significado que se establezca en el Anexo A de este Prospecto.

4.1.3 Número y fecha de inscripción de la línea en el registro de valores:

La línea se inscribió con fecha 11 de julio de 2018, bajo el número 902.

4.2 Principales características de la Emisión:

4.2.1 Monto fijo/línea:

La Emisión que se inscribe corresponde a una línea de Bonos.

4.2.2 Monto de la Línea de Bonos:

5.000.000 de Unidades de Fomento.

4.2.3 Monedas o unidades de reajuste en que podrán expresarse los Bonos:

En Pesos o en Unidades de Fomento.

4.2.4 Plazo vencimiento Línea:

El plazo de duración de la presente Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día 25 de julio de 2025, plazo dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea.

4.2.5 Portador / a la Orden / Nominativos:

Bonos al Portador.

4.2.6 Materializado / desmaterializado:

Bonos desmaterializados.

4.2.7 Rescate anticipado:

Salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la respectiva Escritura Complementaria que establezca sus condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, a contar de la fecha que se indique en dichas Escrituras Complementarias para la respectiva serie o sub-serie, en adelante como "*Rescate Anticipado*".

En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea de Bonos, se especificará si los Bonos de la respectiva serie tendrán la opción de Rescate Anticipado al equivalente del saldo insoluto de su capital o si tendrán la opción de ser rescatados al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes según lo establecido en la Tabla de Desarrollo de la respectiva emisión, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días y años de 360 días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago.

/a/ En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos de una serie o sub-serie determinada, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario Público para determinar cuáles de los Bonos de las series o sub-series respectivas se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos 15 días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario Público, publicará por una vez un aviso en el Diario que además será notificado por medio de carta certificada al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV. En tal aviso se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, con indicación de la o las series o sub-series que se rescatarán, el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión de la amortización extraordinaria, o bien se indicará la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, el Notario Público ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos de la serie o sub-serie a ser rescatada que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistieren algunas de las personas recién señaladas. El día del sorteo el Notario Público levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie o sub-serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario Público ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos veinte días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el Rescate Anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez, en el Diario, la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente con indicación del número y serie o sub-serie de cada uno de ellos.

/b/ En caso que el Rescate Anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará, por una vez, un aviso en el Diario, indicando este hecho. Este aviso deberá publicarse a lo menos 20 días antes de la fecha en que se efectúe el rescate.

/c/ Tanto para el caso del Rescate Anticipado parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario deberá indicar la fecha de pago y el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión del Rescate Anticipado, o bien, la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, si corresponde.

/d/ Si la fecha de pago en que debiera efectuarse el Rescate Anticipado no fuera Día Hábil Bancario, se efectuará el primer Día Hábil Bancario siguiente.

/e/ Para efectos de publicidad del Rescate Anticipado, en caso de no existir el Diario, la publicación deberá realizarse en el Diario Oficial.

/f/ Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago correspondiente. El aviso deberá indicar que los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente.

4.2.8 Garantías:

No hay.

4.2.9 Finalidad del empréstito y uso general que se dará a los fondos que se obtengan con la colocación:

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al refinanciamiento de pasivos del Emisor o de las sociedades en las que invierte y al

financiamiento de nuevas inversiones tanto del Emisor como de éstas sociedades. El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

4.2.10 Clasificaciones de riesgo de la Línea:

Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada

Categoría: AA

Tendencia: Estable

Estados financieros al 31 de marzo de 2018.

Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada

Categoría: AA-

Tendencia: Estable

Estados financieros al 31 de marzo de 2018.

4.2.11 Oportunidad y mecanismo para determinar el monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea:

El monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea.

Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, para estos efectos se expresarán en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de cada una de las Escrituras Complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos.

De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de /i/ los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea; /ii/ los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores; y /iii/ los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva Escritura Complementaria.

Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a escrituras complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la escritura complementaria que dé cuenta de su Emisión. Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva escritura complementaria que se encuentren expresados en Pesos nominales, deberá expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de la nueva escritura complementaria. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la escritura complementaria se mantendrán expresados para estos efectos en dicha unidad.

4.2.12 Conversión en cuotas:

Los Bonos no serán convertibles en cuotas.

4.2.13 Relación conversión:

No aplica.

4.2.14 Régimen Tributario:

Salvo que se indique lo contrario en la Escritura Complementaria correspondiente que se suscriba con cargo a la Línea, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a la Renta. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal (en adelante la "Tasa de Interés Fiscal") para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo 104. La Tasa de Interés Fiscal será informada por los representantes del Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Se deja constancia que para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Impuesto a la Renta, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral 8 del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

4.3 Características específicas de la Emisión:

4.3.1 Monto Emisión a colocar:

La Escritura Complementaria contempla la emisión de las siguientes series, que serán realizadas con cargo a la Línea:

/a/ Serie A: La Serie A, expresada en Unidades de Fomento, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento (en adelante la "Serie A").

/b/ Serie B: La Serie B, expresada en Pesos, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 67.500.000.000 Pesos que a la fecha de otorgamiento de la respectiva Escritura Complementaria correspondían a 2.481.951,6155 Unidades de Fomento (en adelante la "Serie B").

Sin perjuicio del límite máximo de colocación de Bonos con cargo a la Línea referido en el punto 4.2.2 del presente Prospecto y conforme a lo dispuesto en la Escritura Complementaria, el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B por un valor nominal total máximo de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento.

4.3.2 Series en que se divide la Emisión y enumeración de los títulos:

La Escritura Complementaria contempla 2 series de Bonos denominadas "Serie A" y "Serie B".

4.3.3 Cantidad de Bonos:

/a/ Serie A: La Serie A contempla hasta 5.000 Bonos.

/b/ Serie B: La Serie B contempla hasta 6.750 Bonos.

4.3.4 Cortes:

/a/ Serie A: Bonos de 500 Unidades de Fomento de capital cada uno.

/b/ Serie B: Bonos de 10.000.000 de Pesos de capital cada uno.

4.3.5 Valor nominal de las series:

/a/ Serie A: 2.500.000 Unidades de Fomento.

/b/ Serie B: 67.500.000.000 de Pesos.

No obstante lo antes señalado, y en virtud de lo establecido en la Escritura Complementaria, la colocación de los Bonos correspondientes a la Serie A y Serie B, emitidos en conformidad al referido instrumento, deberá además cumplir con la limitación consistente en que el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B, por un valor nominal máximo de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento.

4.3.6 Reajutable/no reajutable:

/a/ Los Bonos emitidos de la Serie A y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento.

/b/ Los Bonos emitidos de la Serie b y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Pesos nominales y, por consiguiente, no tendrán reajustabilidad alguna.

4.3.7 Tasa de interés:

/a/ Los Bonos Serie A devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 1,9% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 0,9455 %.

/b/ Los Bonos Serie B devengarán sobre el capital insoluto expresado en Pesos, un interés del 4,9% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 2,4207 %.

4.3.8 Fecha inicio devengo de intereses y reajustes:

Los Bonos de la Serie A y de la Serie B comenzarán a devengar intereses a partir del día 15 de junio del año 2018.

4.3.9 Fecha inicio pago de intereses y reajustes:

Los intereses de los Bonos de la Serie A y Serie B se pagarán en las fechas que se indican en las respectivas Tablas de Desarrollo indicadas en el punto 4.3.12 siguiente, siendo la primera fecha de pago de intereses el día 15 de diciembre del año 2018.

4.3.10 Fecha inicio pago de amortización de capital:

La amortización del capital de los Bonos de la Serie A y Serie B se pagará el día 15 de junio del año 2023, conforme lo indican las respectivas Tablas de Desarrollo señaladas en el punto 4.3.12 siguiente.

4.3.11 Plazo de vencimiento de los Bonos:

Los Bonos de la Serie A y Serie B vencerán el día 15 de junio de 2023.

4.3.12 Tablas de desarrollo:

Las tablas de desarrollo de la Serie A y de la Serie B se encuentran adjuntas en el Anexo B de este Prospecto.

4.3.13 Fecha rescate anticipado:

El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie A y Serie B, en los términos dispuestos en el numeral /Uno/ de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día 15 de junio de 2021.

El valor de rescate de los Bonos Serie A y Serie B corresponderá al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie A o en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie B, según corresponda, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días y años de 360 días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago de los Bonos Serie A y Serie B, el Margen será igual a 0,2%.

4.3.14 Plazo de Colocación:

/a/ El plazo de colocación de los Bonos Serie A será de 3 años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie A. De corresponder, los Bonos Serie A que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto.

/b/ El plazo de colocación de los Bonos Serie B será de 3 años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie B. De corresponder, los Bonos Serie B que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto.

4.3.15 Uso Específico de los Fondos:

El uso específico que el Emisor dará a los fondos que provengan de la colocación de los Bonos Serie A y Serie B a emitirse de conformidad con la Escritura Complementaria del Contrato de Emisión de Bonos, ya referida, se destinará conforme se indica a continuación:

/a/ Los fondos provenientes de la emisión de la Serie A serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa.

/b/ Los fondos provenientes de la emisión de la Serie B serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al

Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa.

4.3.16 Régimen Tributario:

Se deja expresa constancia que la Serie A y la Serie B, que constan en la Escritura Complementaria, no se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a la Renta.

4.4 Otras características de la Emisión:

4.4.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones:

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital y los reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor, por medio de la Administradora como su representante, se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

/Uno/ Obligaciones, limitaciones y prohibiciones.

/a/ Contabilidad y auditoría. Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS, o las normas de contabilidad que resulten aplicables en su defecto, y las instrucciones de la CMF, como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de entre aquellas que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa de auditoría deberá emitir una opinión al 31 de diciembre de cada año, en cumplimiento de la normativa vigente y mientras ésta rija.

No obstante lo anterior, en caso que el Emisor deba implementar cambios en sus Estados Financieros como consecuencia de eventuales modificaciones a las normas contables IFRS utilizadas, el Emisor deberá exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, si éstos tuvieren un potencial impacto relevante en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato de Emisión. Para efectos de lo anterior, se entenderá que dichos cambios tienen un impacto relevante cuando a consecuencia exclusiva de la implementación de dichas modificaciones contables, el Emisor pudiera dejar de cumplir alguna de las obligaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en el punto 4.4.2 del presente Prospecto. En dicho evento, el Emisor, dentro de un plazo de 30 días corridos contados desde que dicho impacto relevante se haya reflejado por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos que procedan a adaptar las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Emisión según la nueva situación contable, de modo tal, que mediante la aplicación de dichas normas, se cumpla el sentido y finalidad prevista en el Contrato de Emisión. Dichos auditores externos deberán emitir un informe al respecto dentro de los 30 días corridos siguientes al requerimiento.

El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato de Emisión con el fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores externos dentro del plazo de 30 días corridos desde que dichos auditores evacuen su informe. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos, en caso de existir Bonos colocados con cargo a la Línea, deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario, a más tardar dentro de los 20 días corridos siguientes a la fecha de la

escritura de modificación del Contrato de Emisión. Para todos los efectos a los que haya lugar, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables utilizadas para presentar sus Estados Financieros, no serán consideradas: /i/ como un incumplimiento del Emisor para efectos de lo dispuesto en la letra /k/ siguiente; y /ii/ como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos del punto 4.4.2 del presente Prospecto. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de Emisión de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo en los términos correspondientes. Todos los gastos que se deriven de lo anterior, serán de cargo del Emisor;

/b/ Información al Representante de los Tenedores de Bonos. Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro de un plazo de 15 Días Hábiles Bancarios, contado desde que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales, según corresponda, y los estados financieros anuales de sus Filiales. Adicionalmente, el Emisor se obliga a entregar toda información pública sobre sí mismo que el Representante de los Tenedores de Bonos le solicite durante la vigencia de la Línea. Dicha información deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado, entrega personal (por mano) o por cualquier medio electrónico que permita acceder en forma íntegra a la información correspondiente.

/c/ Notificaciones al Representante de los Tenedores de Bonos respecto de citaciones a asambleas de aportantes. Notificar al Representante de los Tenedores de Bonos las citaciones a asambleas ordinarias o extraordinarias de aportantes del Emisor, cumpliendo con las formalidades y dentro de los plazos propios de citación, establecidos en las normas legales y reglamentarias correspondientes;

/d/ Avisos de hechos esenciales e incumplimientos al Representante de los Tenedores de Bonos. Dar aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho o la infracción se produzca o llegue a su conocimiento. El documento en que se cumpla con esta obligación deberá ser suscrito por el Gerente General de BTG, como sociedad administradora del Emisor, o por quienes hagan sus veces. Se entenderá que los Tenedores de Bonos están debidamente informados de los antecedentes del Emisor, a través de los informes que éste proporcione al Representante de los Tenedores de Bonos;

/e/ Transacciones con Partes Relacionadas de BTG. El Emisor se obliga a no efectuar transacciones con Personas Relacionadas de BTG que no estén permitidas por el Reglamento Interno del Emisor, por la LUF o las normas emitidas por la CMF;

/f/ Obligaciones de efectuar ciertas provisiones. Efectuar las provisiones por toda contingencia sustancialmente adversa que pueda afectar desfavorablemente su situación financiera o sus resultados operacionales, las que deberán adicionalmente ser reflejadas en los Estados Financieros del Emisor, si procediera de acuerdo a las normas financieras aplicables;

/g/ Restricciones para constituir garantías reales. El Emisor no otorgará garantías reales que garanticen nuevas emisiones de Bonos o cualquier otra operación de crédito de dinero, u otros créditos u obligaciones existentes o que contraiga en el futuro. No obstante lo anterior, para estos efectos no se considerarán las siguientes garantías reales: /i/ las vigentes a la fecha del Contrato de Emisión; /ii/ las constituidas para financiar, refinanciar, pagar o amortizar el precio o costo de compra, construcción, desarrollo o mejora de activos u operaciones del Emisor o de las sociedades en las que mantiene inversiones, siempre que la respectiva garantía /x/ recaiga sobre el mismo activo u operación adquirido, construido, desarrollado o mejorado,

/y/ se constituya contemporáneamente con la adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones, o dentro del plazo de un año desde ocurrido alguno de estos eventos, y /z/ siempre que la obligación garantizada no exceda del precio o costo de adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones; /iii/ las que se otorguen por parte del Emisor a favor de las sociedades en que mantiene sus inversiones o de éstas al Emisor, destinadas a caucionar obligaciones contraídas entre ellas; /iv/ las otorgadas por sociedades en las que invierta el Emisor; /v/ las que graven activos adquiridos por el Emisor y que se encuentren constituidas antes de su adquisición; /vi/ las que se constituyan por el ministerio de la ley o por mandato legal; /vii/ las constituidas sobre depósitos para garantizar, licitaciones, posturas, ofertas, contratos (distintos de contratos para el pago de dinero), contratos de derivados, arrendamientos, obligaciones legales, fianzas, boletas de consignación y otras obligaciones de similar naturaleza asumidas dentro del giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones; /viii/ las que garanticen obligaciones de reembolso bajo cartas de crédito, cauciones y otras formas de mejoramiento de crédito otorgadas en relación con la compra de bienes y equipos en el giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones, limitados a dichos bienes y equipos; /ix/ las que garanticen órdenes de embargo, retención u otras similares emitidas en el marco de procedimientos judiciales o que garanticen la obligación de reembolso por fianzas de cumplimiento pagadas en relación con la presentación de recursos pendientes de resolución en cualquier procedimiento judicial, en la medida que la ejecución de dichas garantías reales sea efectivamente suspendida y que las peticiones garantizadas por ellos hayan sido contestadas u opuestas de buena fe y, si fuere aplicable, a través de los procedimientos legales apropiados; /x/ la prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías mencionadas precedentemente; y /xi/ las otras constituidas por el Emisor para garantizar obligaciones propias o de las sociedades en que el Emisor mantenga inversiones, en la medida que el monto total acumulado de todas las obligaciones garantizadas por el Emisor bajo este número /xi/ no exceda del 5% del total de activos del Emisor según sus últimos Estados Financieros.

En todo caso, el Emisor podrá siempre otorgar garantías reales a nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos distintos de los mencionados precedentemente, si previa y simultáneamente, constituye garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos emitidos con cargo a la Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores, previo informe otorgado por una empresa de auditoría externa, inscrita en el registro pertinente de la CMF, donde conste dicha proporcionalidad, la que deberá ser contratada directamente por el Emisor.

En caso de dudas o dificultades entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designa en conformidad al numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión, quien resolverá con las facultades allí señaladas. El Emisor sólo podrá constituir la referida garantía si obtiene sentencia favorable a sus pretensiones y en ningún caso podrá otorgarlas durante la tramitación del juicio.

/h/ Uso de fondos. Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias.

/i/ Certificación de cumplimiento. El Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas por el

Emisor en virtud del Contrato de Emisión y de las Escrituras Complementarias, a través de una declaración de cumplimiento firmada por el Gerente General de BTG o quien haga sus veces.

/j/ Prepagos voluntarios. El Emisor no podrá realizar prepagos voluntarios de cualquier obligación existente, en el evento de encontrarse en mora o simple retardo en el pago íntegro, total y oportuno de los Bonos.

/k/ Obligación de mantener covenants. El Emisor deberá dar cumplimiento a las siguientes razones financieras:

/i/ Nivel de Endeudamiento: Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un Nivel de Endeudamiento, mayor o igual a 1,5 veces, calculado como la razón entre */y/ Activos de Inversión* y */z/ Deuda Financiera Neta Consolidada*.

/ii/ Cobertura de Gastos Financieros: Mantener en sus Estados Financieros trimestrales una Cobertura de Gastos Financieros mayor o igual a 2,5 veces. Para estos efectos, la Cobertura de Gastos Financieros estará definida como la razón entre */y/ Ingresos Recurrentes del Emisor* menos *Gastos Recurrentes del Emisor*; y */z/ la cuenta Costos Financieros del Emisor*, todos calculados sobre los últimos 4 trimestres.

/iii/ Activos Libres de Gravámenes: A contar de 12 meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a esta Línea, el Emisor deberá mantener en sus Estados Financieros trimestrales, una razón mayor o igual a 1,5 veces, entre */y/ Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes* y */z/ Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías*.

/l/ Inscripción de Bonos en la Bolsa de Comercio. Mantener inscritos los Bonos en la Bolsa de Comercio, en tanto éstos se mantengan vigentes.

/m/ Mantención de seguros. Mantener los inmuebles de propiedad de las sociedades en las que invierte el Emisor, debidamente asegurados, en conformidad a los usos y costumbres de la industria en que el Emisor desarrolla su giro; y

/n/ Clasificación de riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a 2 clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF, las que deberán realizar la clasificación de riesgo respecto de la Línea en tanto ésta se mantenga. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos de ellas en forma continua e ininterrumpida mientras se mantenga vigente la Línea.

/Dos/ Eventual fusión, división, transformación del Emisor, modificación de su reglamento interno, constitución de filiales, modificación del plazo de duración, disolución anticipada y enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales del Emisor.

El Emisor se obliga en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen que salvo dichas obligaciones, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con la fusión, división, transformación o modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión.

Los efectos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos que los Tenedores de Bonos tendrán frente a tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

/a/ Fusión. En caso de fusión del Emisor, el fondo resultante de dicha fusión asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor.

/b/ División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión todos los fondos que surjan de la división, sin perjuicio de que entre ellos pueda estipularse que la contribución de cada uno de ellos al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos, será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada uno de ellos se asigne, u otra proporción oportunamente se convenga.

/c/ Transformación. En caso de transformación del Emisor, en conformidad a las normas aplicables, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus Escrituras Complementarias, serán aplicables a la entidad resultante de la transformación.

/d/ Modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión. No se contemplan limitaciones a las modificaciones del objeto del Emisor o a su Política de Inversión. No obstante lo anterior, el Emisor no podrá eliminar como parte de su objeto las actividades que a la fecha del Contrato de Emisión formen parte de él.

/e/ Constitución de filiales. El hecho que se constituya una o más filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias.

/f/ Modificación del plazo de duración y/o disolución anticipada del Emisor. BTG, como sociedad administradora del Emisor, deberá abstenerse de proponer modificaciones al plazo de duración del Emisor, si como consecuencia de aprobarse dicha propuesta, el plazo de duración del Emisor resultase inferior al plazo previsto para el pago de Bonos vigentes.

/g/ Enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales. Dada las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asumidas por el Emisor bajo los números /i/ y /iii/ de la letra /k/ del numeral /Uno/ del presente punto 4.4.1, el Emisor no podrá enajenar el total del activo y del pasivo. Por otro lado, se deja constancia que dentro de los activos del Emisor no se contemplan activos considerados como esenciales.

4.4.2 Incumplimiento del Emisor:

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos, y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo 124 de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo:

/Uno/ Mora o simple retardo en el pago de los bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 3 Días Hábiles Bancarios, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados. No constituirá mora o simple retardo en el pago, el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

/Dos/ Incumplimiento de obligaciones de informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 20 días corridos desde que nace la obligación de informar.

/Tres/ Incumplimiento de otras obligaciones del Contrato de Emisión. Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del Contrato de Emisión, por un período igual o superior a 60 Días Hábiles Bancarios luego que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo.

En el caso de incumplimiento o infracción de lo indicado en los números /i/, /ii/ y /iii/ del literal /k/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 precedente, dicho incumplimiento o infracción deberá quedar subsanado en los Estados Financieros referidos al trimestre subsiguiente a aquél en el cual se produjo el incumplimiento o infracción.

/Cuatro/ Mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero. Si el Emisor incurre en mora en el pago de obligaciones de dinero, directas o indirectas, en favor de terceros, y siempre que se trate de obligaciones que, individualmente o en su conjunto, exceden el 5% de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor, y el Emisor no subsanare tal circunstancia dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios desde que ha incurrido en mora. El atraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos, según corresponda, no será considerado como incumplimiento a este numeral /Cuatro/.

/Cinco/ Aceleración de créditos por préstamos de dinero. Si uno o más acreedores del Emisor cobraren al Emisor, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor contenida en el contrato que dé cuenta del mismo y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 60 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que se haya producido dicha causal de incumplimiento.

Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: /a/ los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en este número, no exceda el 5% de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor; y /b/ los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada, o la causa por la cual se produce el cobro anticipado, se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos.

/Seis/ Liquidación o insolvencia. /i/ Si el Emisor incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciera cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia liquidación; o si el Emisor fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor con el objeto de declararle en disolución o liquidación; o /ii/ se solicitara la designación de un liquidador, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados

precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor, /a/ éste se funde en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan del equivalente a un 5% del total de activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo; o /b/ no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento.

Para estos efectos, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor. La disolución o liquidación, se entenderá subsanada mediante su alzamiento.

/Siete/ Declaraciones falsas o incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.

4.4.3 Entrega de los Títulos:

Atendido a que los Bonos serán desmaterializados, la entrega de los títulos, entendida por ésta aquella que se realiza al momento de su colocación, se hará por medios magnéticos, a través de una instrucción electrónica dirigida al DCV. Para los efectos de la colocación, se abrirá una posición por los Bonos que vayan a colocarse en la cuenta que mantenga el Agente Colocador en el DCV.

Las transferencias entre el Agente Colocador y los tenedores de las posiciones relativas a los Bonos se realizarán mediante operaciones de compraventa que se perfeccionarán por medio de facturas que emitirá el Agente Colocador, en las cuales se consignará la inversión en su monto nominal, expresado en posiciones mínimas transables, las que serán registradas a través de los sistemas del DCV. A este efecto, se abonarán las cuentas de posición de cada uno de los inversionistas que adquieran Bonos y se cargará la cuenta del Agente Colocador.

Los Tenedores de Bonos podrán transar posiciones, ya sea actuando en forma directa como depositantes del DCV o a través de un depositante que actúe como intermediario, según los casos, pudiendo solicitar certificaciones ante el DCV, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley del DCV. Conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley del DCV, los depositantes del DCV sólo podrán requerir el retiro de uno o más títulos de los Bonos en los casos y condiciones que determine la Norma de Carácter General número 77 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace. El Emisor procederá en tal caso, a su costa, a la confección material de los referidos títulos.

4.4.4 Emisión de Títulos:

Para la confección material de los títulos representativos de los Bonos, deberá observarse el siguiente procedimiento: /i/ Ocurrido alguno de los eventos que permite la materialización de los títulos y su retiro del DCV y en vista de la respectiva solicitud de algún depositante, corresponderá al DCV solicitar al Emisor que confeccione materialmente uno o más títulos, indicando el número del o los Bonos cuya materialización se solicita. /ii/ La forma en que el depositante debe solicitar la materialización y el retiro de los títulos y el plazo para que el DCV efectúe la antedicha solicitud al Emisor, se regulará conforme la normativa que rija las relaciones entre ellos. /iii/ Corresponderá al Emisor determinar la imprenta a la cual se encomiende la confección de los títulos, sin perjuicio de los convenios que sobre el particular

tenga con el DCV. /iv/ El Emisor deberá entregar al DCV los títulos materiales de los Bonos dentro del plazo de 15 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el DCV hubiere solicitado su emisión. /v/ Los títulos materiales representativos de los Bonos deberán cumplir las normas de seguridad que haya establecido o establezca la CMF y contendrán cupones representativos de los vencimientos expresados en la Tabla de Desarrollo. /vi/ Previo a la entrega del respectivo título material representativo de los Bonos, el Emisor desprenderá e inutilizará los cupones vencidos a la fecha de la materialización del título.

4.4.5 Extravío, Pérdida, Deterioro, Destrucción, Inutilización, Robo, Hurto y Reemplazo o Canje de Títulos:

El extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción de un título representativo de uno o más Bonos que se haya retirado del DCV o de uno o más de sus cupones, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el Emisor.

El Emisor sólo estará obligado a otorgar un duplicado del respectivo título y/o cupón, en reemplazo del original materializado, previa entrega por el tenedor de una declaración jurada en tal sentido y la constitución de garantía en favor y a satisfacción del Emisor por un monto igual al del título o cupón cuyo duplicado se ha solicitado.

Esta garantía se mantendrá vigente de modo continuo por el plazo de 5 años, contados desde la fecha del último vencimiento del título o de los cupones reemplazados. Con todo, si un título y/o cupón fuere dañado sin que se inutilizare o se destruyesen en él sus indicaciones esenciales, el Emisor podrá emitir un duplicado, previa publicación por parte del interesado de un aviso en el Diario en el que se informe al público que el título original queda sin efecto. En este caso, el solicitante deberá hacer entrega al Emisor del título y/o del respectivo cupón inutilizado, en forma previa a que se le otorgue el duplicado.

En las referidas circunstancias, el Emisor se reserva el derecho de solicitar la garantía antes referida en este número. En todas las situaciones antes señaladas se dejará constancia en el duplicado del respectivo título de haberse cumplido con las señaladas formalidades.

4.4.6 Código nemotécnico:

/a/ Serie A: BFIRC-A.

/b/ Serie B: BFIRC-B.

4.5 Reglas de protección a los Tenedores de Bonos:

4.5.1 Declaraciones y Aseveraciones del Emisor:

El Emisor declara y asevera lo siguiente a la fecha de celebración del Contrato de Emisión:

/Uno/ Que es un fondo de inversión cuyo Reglamento Interno fue aprobado mediante resolución número 437 de fecha 25 de julio de 2011, de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la CMF, y cuyo actual texto vigente fue depositado con fecha 7 de junio de 2018 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la CMF.

/Dos/ Que la suscripción y cumplimiento del Contrato de Emisión no contraviene restricciones de su Reglamento Interno ni sus obligaciones contractuales.

/Tres/ Que las obligaciones que asume derivadas del Contrato de Emisión han sido válida y legalmente contraídas, pudiendo exigirse su cumplimiento al Emisor conforme con sus términos, salvo en cuanto dicho cumplimiento sea afectado por las disposiciones contenidas en la LUF u otra ley aplicable.

/Cuatro/ Que no existe en su contra ninguna acción judicial, administrativa o de cualquier naturaleza, interpuesta en su contra y de la cual tenga conocimiento, que pudiera afectar la legalidad, validez o cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Emisión.

/Cinco/ Que cuenta con todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos que la legislación vigente y las disposiciones reglamentarias aplicables exigen para la operación y explotación de su giro, sin las cuales podrían afectarse adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales.

/Seis/ Que sus Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a IFRS, son completos y fidedignos, y representan razonablemente, en todos sus aspectos, la posición financiera del Emisor. Asimismo, que no tiene pasivos, pérdidas u obligaciones, sean contingentes o no, que no se encuentren reflejadas en sus Estados Financieros de acuerdo a lo que estipulan las referidas normas, y que puedan tener un efecto importante y adverso en la capacidad y habilidad del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en virtud del Contrato de Emisión.

4.5.2 Facultades complementarias de fiscalización:

No aplica.

5. DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

5.1 Tipo de colocación:

La colocación de los Bonos se realizará a través de intermediarios.

5.2 Sistema de colocación:

Colocación a través de intermediarios bajo la modalidad que en definitiva acuerden las partes, pudiendo ser a firme, mejor esfuerzo u otra. Ésta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por la ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc.

Por el carácter desmaterializado de la Emisión, esto es, que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de la custodia que en este caso es el DCV, el cual mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializado y el estar depositado en el DCV, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio. Esta comunicación, ante el DCV, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

5.3 Colocadores:

BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa y BBVA Corredores de Bolsa Limitada.

5.4 Relación con Colocadores:

El Emisor es un Fondo de Inversión administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad relacionada a BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa, en los términos del artículo 96 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores.

5.5 Valores no suscritos:

Los valores emitidos y no suscritos dentro del plazo de colocación establecido en la respectiva escritura complementaria, quedarán nulos y sin valor.

6. INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.1 Lugar de Pago:

Los pagos se efectuarán en la oficina principal de Banco BTG Pactual Chile, actualmente ubicada en Avenida Costanera Sur número N° 2.730, piso 19, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago, en horario normal de atención de público.

6.2 Frecuencia, forma y periódico avisos de pago:

No se publicarán avisos de pago.

6.3 Frecuencia y Forma Informes Financieros a proporcionar:

El Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos toda la información a que los obliguen la ley mediante la entrega de antecedentes a la Comisión para el Mercado Financiero y al Representante de los Tenedores de Bonos, conforme a las normas vigentes y a lo establecido en el Contrato de Emisión. En todo caso, el Emisor enviará copia de toda la información pública, no reservada, que envíen a la CMF, en los plazos establecidos para estos efectos en el Contrato de Emisión.

6.4 Información Adicional:

Con la sola información que, conforme a la legislación vigente, deba proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores mismos, mientras se encuentre vigente la Línea de Bonos, de las operaciones, gestiones y los Estados Financieros del Emisor. Estos informes y antecedentes serán aquellos que el Emisor deba proporcionar a la CMF en conformidad con las normas y reglamentos pertinentes, y de los cuales deberá remitir copia conjuntamente al Representante de los Tenedores de Bonos, según lo estipulado en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 precedente. Se entenderá que el Representante de los Tenedores de Bonos cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Bonos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su oficina matriz.

7. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS

7.1 Nombre o razón social: Banco de Chile.

7.2 Dirección: Calle Ahumada N° 251, comuna y ciudad de Santiago.

7.3 Relaciones:

No existen relaciones de propiedad, así como tampoco en los términos indicados en los artículos 96 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores.

7.4 Información adicional:

El Representante de los Tenedores de Bonos estará obligado a proporcionar información a sus representados, sobre los antecedentes del Emisor, que éste deba divulgar en conformidad a la ley o al Contrato de Emisión y que pudieran afectar directamente a los Tenedores de Bonos o al Emisor en sus relaciones con ellos. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá especialmente entregar a sus representados la información proporcionada por el Emisor en virtud de lo estipulado en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto, salvo que expresamente el Emisor la entregue con carácter de reservada.

7.5 Fiscalización:

No aplica.

8. ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO

No aplica.

9. ENCARGADO DE LA CUSTODIA

9.1 Nombre: No aplica.

9.2 Dirección: No aplica.

9.3 Relaciones: No aplica.

10. PERITO(S) CALIFICADO(S)

No aplica.

11. INFORMACIÓN ADICIONAL

11.1 Certificado de Inscripción de Emisión:

11.1.1 N° Inscripción:

N° 902

11.1.2 Fecha:

11 de julio de 2018.

11.2 Lugares Obtención Estados Financieros:

Los últimos Estados Financieros anuales auditados del Emisor y sus respectivos análisis razonados se encuentran disponibles en sus oficinas ubicadas en Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago; en la página web del Emisor (www.btgpactual.cl/); y en la página web de la CMF (www.cmfchile.cl).

11.2.1 Inclusión de información:

No se incluye ningún tipo de información adicional.

11.3 Asesores para la elaboración del Prospecto:

11.3.1 Asesores Legales Externos:

Barros & Errázuriz Abogados Limitada.

11.3.2 Auditores Externos:

No aplica.

11.3.3 Asesores Financieros:

BBVA Asesorías Financieras S.A. y BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Limitada

ANEXO A DEFINICIONES

- (i) **Activos de Inversión:** Significa la suma de las cuentas /i/ Propiedades de Inversión; y /ii/ Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía; ambas contenidas en los estados financieros trimestrales de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos de Inversión aquellos activos de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales;
- (ii) **Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes:** Significa todos los Activos de Inversión, excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una garantía en favor de un acreedor, siempre y cuando éste no sea el Emisor o sus Filiales; que estén asociados a una operación de leasing financiero; o que correspondan a la cuenta Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía de los estados financieros de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes, aquellos activos inmobiliarios de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales;
- (iii) **Agente Colocador:** Significa aquel intermediario con quien el Emisor podrá acordar la colocación de todo o parte de los Bonos, emitidos en conformidad a lo establecido en el Contrato de Emisión y en el punto 4 del presente Prospecto;
- (iv) **Banco Pagador:** Significa Banco BTG Pactual Chile;
- (v) **Bancos de Referencia:** Significa los siguientes bancos o sus sucesores legales: /i/ Banco de Chile; /ii/ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile; /iii/ Banco Santander-Chile; /iv/ Banco del Estado de Chile; /v/ Banco de Crédito e Inversiones; /vi/ Scotiabank Chile; /vii/ Itaú Corpbanca; y /viii/ Banco Security. No obstante, no se considerarán como Bancos de Referencia a aquéllos que en el futuro lleguen a ser relacionados con el Emisor o con BTG;
- (vi) **Bonos:** Significa los títulos de deuda a largo plazo, desmaterializados, emitidos conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto;
- (vii) **BTG:** Significa BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad administradora del Emisor, o la sociedad que la suceda o reemplace en dicha calidad;
- (viii) **Bolsa de Comercio:** Significa la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores;
- (ix) **CMF:** Significa la Comisión para el Mercado Financiero y/o la entidad que la reemplace y/o sustituya en el tiempo, y asimismo, según corresponda, su antecesora la Superintendencia de Valores y Seguros;
- (x) **Contrato o Contrato de Emisión:** Significa el Contrato de Emisión, sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo, las Tablas de Desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto;
- (xi) **DCV:** Significa el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores;

- (xii) **Deuda Financiera Neta Consolidada:** Significa la diferencia entre /i/ la suma de las cuentas Otros Pasivos Financieros Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros No Corrientes del Emisor; Préstamos Corrientes del Emisor; Préstamos No Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros Corrientes de las Filiales; Otros Pasivos Financieros No Corrientes de las Filiales; Préstamos y Obligaciones, Corrientes de las Filiales; y Préstamos y Obligaciones No Corrientes de las Filiales; y /ii/ la suma de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Emisor con la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo de las Filiales. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que dentro de este concepto no se incluyen las deudas que mantengan las Filiales con el Emisor;
- (xiii) **Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías:** Significa la Deuda Financiera Neta Consolidada, excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor de un acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor y en los estados financieros de las Filiales;
- (xiv) **Día de la Determinación:** Tendrá el significado asignado en el numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Tercera del Contrato de Emisión;
- (xv) **Día Hábil Bancario:** Significa cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, 31 de diciembre u otro día en que los bancos comerciales se vean obligados o estén autorizados por ley, por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por fuerza mayor, a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago;
- (xvi) **Diario:** Significa el diario “El Mercurio de Santiago” o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile;
- (xvii) **Documentos de la Emisión:** Significan el Contrato de Emisión, el presente Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de la Línea;
- (xviii) **Duración:** Significa el plazo promedio ponderado de los flujos de caja de un instrumento determinado;
- (xix) **Emisión:** Significa la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto;
- (xx) **Escrituras Complementarias:** Significan las respectivas escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales;
- (xxi) **Estados Financieros:** Significa los Estados Financieros que el Emisor presenta a la CMF conforme a las normas vigentes al efecto;
- (xxii) **Filial:** Tendrá el significado asignado en el artículo 86 de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto del Emisor;
- (xxiii) **Gastos Recurrentes:** Significa la suma entre las cuentas /i/ Remuneraciones Del Comité De Vigilancia; /ii/ Remuneración Sociedad Administradora Fija; /iii/ Remuneración Sociedad Administradora Variable Anual; /iv/ Honorarios por Custodia y Administración; /v/ Costos de Transacción; y /vi/ Otros Gastos de Operación; todas contenidas en los Estados Financieros trimestrales;

- (xxiv) **IFRS:** Significa las Normas Internacionales de Información Financiera */International Financial Reporting Standards/* que los fondos de inversión deben utilizar para preparar sus Estados Financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad. Las referencias que en el Contrato de Emisión y en el presente Prospecto se realicen a rubros específicos de los actuales Estados Financieros bajo IFRS, se entenderán realizadas a aquéllas en que tales rubros deban anotarse en el instrumento que en el futuro reemplace a los actuales Estados Financieros bajo IFRS, sin perjuicio de llevar a cabo la adecuación establecida en la letra /a/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto, en caso de ser necesario;
- (xxv) **Ingresos Recurrentes:** Significa la suma de las cuentas /i/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de la Operación; /ii/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de Inversión; /iii/ Otros Ingresos de Inversión Percibidos; /iv/ Dividendos Recibidos; y /v/ Resultados en Venta de Instrumentos Financieros; todas contenidas en los Estados Financieros;
- (xxvi) **Junta de Tenedores de Bonos:** Significa la reunión general de los Tenedores de Bonos previa convocatoria del Representante de los Tenedores de Bonos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
- (xxvii) **Ley de Impuesto a la Renta:** Significa la Ley sobre impuesto a la renta, contenida en el Decreto Ley N° 824, de 1974, y sus modificaciones posteriores;
- (xxviii) **Ley de Mercado de Valores:** Significa la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores;
- (xxix) **Ley de Sociedades Anónimas:** Significa la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores;
- (xxx) **Ley del DCV:** Significa la Ley N° 18.876, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de valores, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxi) **LUF:** Significa la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxii) **Línea:** Significa la línea de Emisión de los Bonos a que se refiere el Contrato de Emisión y el punto 4 del presente Prospecto;
- (xxxiii) **Margen:** Significa el número de puntos porcentuales que será determinado por el Emisor, dentro de un plazo de 10 días, una vez realizada la colocación, restando de la tasa de colocación del Bono, la suma de la Tasa Referencial a la fecha de colocación y los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria;
- (xxxiv) **Personas Relacionadas:** Significa quienes tengan dicha calidad, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores;
- (xxxv) **Peso:** Significa la moneda de curso legal en la República de Chile;
- (xxxvi) **Prospecto:** Significa el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 30 de la

CMF, o aquella norma que la reemplace, para efectos de su inscripción en el Registro de Valores;

- (xxxvii) **Registro de Valores**: Significa el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a la normativa aplicable;
- (xxxviii) **Reglamento del DCV**: Significa el Decreto Supremo de Hacienda N° 734, de 1991, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxix) **Representante de los Tenedores de Bonos**: Significa Banco de Chile;
- (xl) **Rescate Anticipado**: Tendrá el significado asignado en el punto 4.2.7 del presente Prospecto;
- (xli) **Tabla de Desarrollo**: Significa el cuadro en el que se establecen los valores de los cupones de los Bonos en las respectivas Escrituras Complementarias, conforme a lo estipulado para estos efectos en la Norma de Carácter General N° 30 de la CMF;
- (xlii) **Tasa de Carátula**: Significa la tasa de interés que se establezca en las respectivas Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en el punto 4.3.7. del presente Prospecto;
- (xliii) **Tasa de Interés Fiscal**: Tendrá el significado asignado en el punto 4.2.15 del presente Prospecto;
- (xliv) **Tasa de Prepago**: Significa el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a la fecha de prepago más un Margen en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado a que se refiere el punto 4.2.7. del presente Prospecto. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, la Tasa de Prepago que se aplicará a más tardar a las 17:00 horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado a través de correo u otro medio electrónico;
- (xlv) **Tasa Referencial**: Significa aquella tasa determinada a una cierta fecha de la siguiente manera: se ordenarán desde menor a mayor duración los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile para operaciones en Unidades de Fomento o en Pesos, e informados por la "Tasa Benchmark: Uno y Veinte PM" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /"SEBRA"/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Para el caso de aquellos Bonos que fueron emitidos en Unidades de Fomento, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "UF-02", "UF-03", "UF-04" "UF-05", "UF-07", "UF-10", "UF-20", "UF-30", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio, obteniéndose un rango de Duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos-02", "Pesos-03", "Pesos-04" "Pesos-05", "Pesos-07", "Pesos-10", "Pesos-20", "Pesos-30", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de Duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /"on the run"/ de la categoría correspondiente. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas,

considerando los instrumentos cuya Duración sea similar a la del Bono colocado. Para estos efectos, se entenderá que tienen una duración similar al Bono colocado, /x/ el primer papel con una duración lo más cercana posible pero menor a la duración del Bono a ser rescatado, e /y/ el segundo papel con una duración lo más cercana posible pero mayor a la duración del Bono a ser rescatado. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el Rescate Anticipado. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark: una y veinte pm" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del SEBRA, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos a más tardar 10 Días Hábiles Bancarios antes del día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado, que solicite al menos a 3 de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya Duración corresponda a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que deberán estar vigentes el noveno Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor dentro de un plazo de 2 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que el Emisor le haya dado el aviso señalado precedentemente. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto aquellos errores que son claros y patentes y que pueden ser detectados de la sola lectura del instrumento. Caben dentro de este concepto los errores de transcripción o copia, de cálculo numérico y el establecimiento de situaciones o calidades que no existen y cuya imputación equivocada se demuestra fácilmente con la sola exhibición de la documentación de sustento. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, incluido el detalle de su cálculo, a más tardar a las 17:00 horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado;

- (xlvi) **Tenedores de Bonos:** Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto; y
- (xlvii) **Unidad de Fomento o UF:** Significa la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del artículo 35 de la Ley N° 18.840 o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

ALCANCES. Adicionalmente, se acordó en el Contrato de Emisión que /i/ cada término contable que no esté definido de manera expresa en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los

demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de acuerdo a IFRS; /ii/ cada término legal que no esté definido de manera expresa en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de conformidad con la ley chilena, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Código Civil; /iii/ los términos definidos en el Contrato de Emisión y en este apartado pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para los propósitos del Contrato de Emisión y del presente Prospecto; y /iv/ las cuentas, rubros o partidas mencionadas dentro de las definiciones precedentes o que sean utilizadas en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los demás Documentos de la Emisión si correspondiere, se establecen sin perjuicio de las modificaciones que experimenten las normas y criterios contables aplicables al Emisor y que pudieren afectar dichas cuentas, rubros o partidas, las que deberán entenderse adecuadas según corresponda, sin perjuicio de ser necesario llevar a cabo la adecuación establecida en el literal /a/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto.

ANEXO B

TABLAS DE DESARROLLO

SERIE A

Valor Nominal	UF 500
Cantidad de bonos	5.000
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	1,9000%
Tasa de interés semestral	0,9455%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
2	2		15/06/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
3	3		15/12/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
4	4		15/06/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
5	5		15/12/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
6	6		15/06/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
7	7		15/12/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
8	8		15/06/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
9	9		15/12/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
10	10	1	15/06/2023	4,7275	500,0000	504,7275	0,0000

SERIE B

Valor Nominal	\$10.000.000
Cantidad de bonos	6.750
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	4,9000%
Tasa de interés semestral	2,4207%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
2	2		15/06/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
3	3		15/12/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
4	4		15/06/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
5	5		15/12/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
6	6		15/06/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
7	7		15/12/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
8	8		15/06/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
9	9		15/12/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
10	10	1	15/06/2023	242.070,0000	10.000.000,0000	10.242.070,0000	0,0000



Prospecto Comercial Bonos Serie A y B

Agosto 2018

Agentes Colocadores:



BBVA

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

LA INFORMACIÓN RELATIVA AL O LOS INTERMEDIARIOS, ES DE RESPONSABILIDAD DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y del emisor, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede del emisor, en las oficinas de los colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera del emisor y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este documento ha sido preparado por BBVA Asesorías Financieras S.A. (en adelante "BBVA") y BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Ltda. (en adelante "BTG Pactual", y en conjunto con BBVA, el "Asesor Financiero") y BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (en adelante, "Fondo Rentas II" o el "Emisor"), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca del Emisor y de la emisión, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por el propio Emisor e información pública, la cual no ha sido verificada independientemente por el Asesor Financiero y, por lo tanto, el Asesor Financiero no se hace responsable de ella.

01 Características Principales de la Oferta

Emisor	BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión
Serías	Serie A con cargo a la línea N° 902 Serie B con cargo a la línea N° 902
Nemotécnico	Serie A: BFIRC-A Serie B: BFIRC-B
Monto de la Emisión	Serie A: UF 2.500.000 Serie B: \$ 67.500.000.000
Clasificación de Riesgo	Feller Rate: AA- Humphreys: AA
Reajustabilidad	Serie A: Reajutable en Unidades de Fomento Serie B: No reajutable
Tasa de Emisión	Serie A: 1,90% anual Serie B: 4,90% anual
Plazo	Serie A: 5 años Serie B: 5 años
Período de Gracia	Serie A: 4,5 años Serie B: 4,5 años
Opción de Rescate Anticipado	Make Whole: Mayor valor entre valor par y Tasa de Referencia + Spread de Colocación – 20pbs
Uso de los Fondos	Los fondos provenientes de la emisión serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa
Agente Colocador	BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa y BBVA Corredores de Bolsa Ltda
Banco Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador	Banco de Chile / BTG Pactual Chile
Principales Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> • Nivel de Endeudamiento \geq 1,5 veces • Cobertura de Gastos Financieros \geq 2,5 veces • Activos Libres de Gravámenes \geq 1,5 veces

02 Documentación Legal

A Certificados de Inscripción

B Antecedentes presentados a la CMF

Nemotécnicos Series A y B

Prospecto Legal

Certificados de Clasificadores de Riesgo

Contrato de Emisión Línea 902

Escritura Complementaria

Presentación Corporativa

CERTIFICADO N° 411

CERTIFICO: Que, en el Registro de Valores de esta Comisión, se ha registrado lo siguiente:

EMISOR : **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION**

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEPÓSITO DE REGLAMENTOS INTERNOS DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO. : El Reglamento Interno de BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión fue depositado con fecha 6 de noviembre de 2014 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° FM140734, de acuerdo al Artículo 47 de la Ley de Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales contenida en el Artículo 1° de la ley N°20.712 de 2014.

El Reglamento Interno de este Fondo fue aprobado por Resolución Exenta N°437 del 25 de julio del año 2011.

DOCUMENTOS A EMITIR : Bonos al portador desmaterializados.

INSCRIPCIÓN DE LA LÍNEA DE BONOS EN EL REGISTRO DE VALORES : N° 902 **FECHA: 11.07.2018**

MONTO MÁXIMO LÍNEA DE BONOS : U.F. 5.000.000

PLAZO DE VENCIMIENTO LÍNEA : El plazo de duración de la presente Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día 25 de julio de 2025.

GARANTÍAS : No contempla

AMORTIZACIÓN EXTRAORDINARIA : Salvo se indique lo contrario en las Escrituras Complementarias, el emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los bonos que se emitan con cargo a la Línea, en las fechas que se indiquen en la Escritura Complementaria respectiva y según el



procedimiento establecido en el número Uno de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión.

RÉGIMEN TRIBUTARIO

: Salvo que se indique lo contrario en las Escrituras Complementarias, los bonos que se emitan con cargo a la línea se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y sus modificaciones. Para estos efectos además de la tasa de interés de carátula, el Emisor determinará después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para el cálculo de los intereses devengados. Se deja constancia que para efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo 74 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los bonos se acogerán a lo que lo que indica numeral 8 del citado artículo.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA

: BTG PACTUAL CHILE S.A.
ADMINISTRADORA GENERAL DE
FONDOS, autorizada por Resolución Exenta N°
0252 de fecha 13 de agosto de 2001.

NOTARÍA

: Raúl Undurraga Laso

FECHA

: 18.04.2018

MODIFICADA

: 28.06.2018

DOMICILIO

: Santiago.

NOTA: "LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES REGISTRADOS. LA CIRCUNSTANCIA DE QUE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO HAYA INSCRITO LA EMISIÓN NO SIGNIFICA QUE GARANTICE SU PAGO O LA SOLVENCIA DEL EMISOR. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA SOLICITUD ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE LOS VALORES A QUE SE REFIERE ESTE CERTIFICADO, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO".

SANTIAGO, 11 de julio de 2018.

ARG / NNA

GERARDO BRAVO RIQUELME
SECRETARIO GENERAL



Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl



OFORD.: N°20525
 Antecedentes.: Línea de bonos inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 902, el 11 de julio de 2018.
 Materia.: Colocación de Bonos Series A y B.
 SGD.: N°2018080135620
 Santiago, 03 de Agosto de 2018

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

Con fechas 25 de julio y 1 de agosto de 2018, BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, en representación de **BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión**, envió a esta Comisión copia autorizada de la escritura pública complementaria, otorgada el 24 de julio de 2018 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello y antecedentes adicionales respecto a la **primera colocación** de bonos con cargo a la línea de bonos señalada en el antecedente.

Las características de los bonos son las siguientes:

EMISOR : BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN.

DOCUMENTOS A EMITIR : Bonos al portador desmaterializados.

MONTO MAXIMO EMISION : U.F. 2.500.000.-, compuesta por las siguientes series:

Serie A: U.F. 2.500.000.-, compuesta de 5.000 títulos de deuda que se emitirán con un valor nominal de U.F. 500- cada uno.

Serie B: \$67.500.000.000.-, compuesta de 6.750 títulos de deuda que se emitirán con un valor nominal de \$10.000.000.- cada uno.

No obstante lo anterior, el emisor sólo podrá colocar bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B por un valor nominal máximo de hasta U.F. 2.500.000.

TASA DE INTERES:

Los Bonos **Serie A** devengarán sobre el capital insóluto expresado en Unidades de Fomento, un interés de 1,90% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 0,9455%.

Los Bonos **Serie B** devengarán sobre el capital insóluto expresado en Pesos, un interés del 4,90% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 2,4207%.

Los Bonos de la Serie A y Serie B comenzarán a devengar intereses a partir del 15 de junio de 2018.

AMORTIZACION EXTRAORDINARIA:

El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie A y Serie B, en los términos dispuestos en el numeral /Uno/ de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del 15 de junio de 2021. El valor de rescate de los Bonos Serie A y Serie B corresponderá al mayor valor entre: /i/ el equivalente al saldo insóluto de su capital y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie A o Serie B, según corresponda, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días y años de 360 días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago de los Bonos Serie A y Serie B, el Margen será igual a 0,2%.

PLAZO DE LOS DOCUMENTOS:

Los bonos de ambas series vencerán el 15 de junio de 2023.

PLAZO DE LA COLOCACION:

3 años, contados a partir de la fecha del presente Oficio para ambas series.

CODIGO NEMOTECNICO:

Serie A: BFIRC-A

Serie B: BFIRC-B

REGIMEN TRIBUTARIO:

Los Bonos Serie A y Serie B que se emitan con cargo a la Línea del antecedente no se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a la Renta.

Lo anterior, se informa a usted para los fines que considere pertinentes.

Saluda atentamente a Usted.




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

Con Copia

1. Gerente General
: BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO - BOLSA DE VALORES
2. Gerente General
: BOLSA DE CORREDORES - BOLSA DE VALORES
3. Gerente General
: BOLSA ELECTRONICA DE CHILE, BOLSA DE VALORES
4. Gerente General
: DEPOSITO CENTRAL DE VALORES S.A. DEPOSITO DE VALORES

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.cmfchile.cl/validar_oficio/
Folio: 201820525882984dRBWsaKuYLYrMHLMAFAkFMZQjeHbBq

CERTIFICADO

La Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, certifica que en conformidad a la Norma de Carácter General N°346 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 3 de Mayo de 2013, la entidad denominada **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION**, ha solicitado asignar un código nemotécnico al siguiente instrumento cuyas características son:

Tipo de Instrumento	Bonos Corporativos
Serie	A
Monto Máximo de la Emisión	UF 2.500.000
Tasa de Carátula	1,90% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses	15 de junio de 2018
Fecha de Vencimiento	15 de junio de 2023
Cortes	5.000 de UF 500

De acuerdo a lo establecido por la Circular N° 1.085 de la referida Comisión de fecha 28 de agosto de 1992, y a la información proporcionada por **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION**, la Bolsa de Comercio de Santiago ha procedido a asignar a dicho instrumento el siguiente código nemotécnico:

BFIRC-A

Se extiende el presente certificado a solicitud de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION** para ser presentado a la Comisión para el Mercado Financiero, sin ulterior responsabilidad para la Bolsa de Comercio de Santiago.

Santiago, 20 de julio de 2018

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES

Juan C. Ponce Hidalgo
GERENTE DE OPERACIONES

CERTIFICADO

La Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, certifica que en conformidad a la Norma de Carácter General N°346 de la Comisión para el Mercado Financiero, de fecha 3 de Mayo de 2013, la entidad denominada **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION**, ha solicitado asignar un código nemotécnico al siguiente instrumento cuyas características son:

Tipo de Instrumento	Bonos Corporativos
Serie	B
Monto Máximo de la Emisión	\$ 67.500.000.000
Tasa de Carátula	4,90% anual
Fecha de Inicio de Devengo de Intereses	15 de junio de 2018
Fecha de Vencimiento	15 de junio de 2023
Cortes	6.750 de \$ 10.000.000

De acuerdo a lo establecido por la Circular N° 1.085 de la referida Comisión de fecha 28 de agosto de 1992, y a la información proporcionada por **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION**, la Bolsa de Comercio de Santiago ha procedido a asignar a dicho instrumento el siguiente código nemotécnico:

BFIRC-B

Se extiende el presente certificado a solicitud de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSION** para ser presentado a la Comisión para el Mercado Financiero, sin ulterior responsabilidad para la Bolsa de Comercio de Santiago.

Santiago, 20 de julio de 2018

BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO
BOLSA DE VALORES

Juan C. Ponce Hidalgo
GERENTE DE OPERACIONES

BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS

POR LÍNEA DE TÍTULOS

AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS

DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL

PLAZO DE LA LÍNEA: HASTA EL DÍA 25 DE JULIO DE 2025

MONTO DE LA EMISIÓN: UF 5.000.000

SANTIAGO, AGOSTO 2018

PROSPECTO LEGAL PARA EMISIONES DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS DIRIGIDA AL MERCADO EN GENERAL BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

INFORMACIÓN GENERAL

Intermediarios Participantes:

BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa y BBVA Corredores de Bolsa Limitada.

Declaración de Responsabilidad

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO, EN ADELANTE LA “COMISIÓN” O “CMF”, NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE EL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO”

“LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN EN ESTA PÁGINA”.

Fecha del Prospecto: Agosto de 2018.

1. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

- 1.1 **Nombre:** BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (en adelante también el “Fondo Rentas II”, el “Fondo” o el “Emisor”).
- 1.2 **R.U.T.:** 76.159.494-K.
- 1.3 **R.U.N. asignado por la Comisión para el Mercado Financiero:** 7224-9.
- 1.4 **Número y fecha resolución de aprobación del reglamento interno del Fondo:** N° 437, de fecha 25 de julio de 2011.
- 1.5 **Fecha inicio operaciones del Fondo:** 8 de septiembre de 2011.
- 1.6 **Dirección:** Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago.
- 1.7 **Teléfono:** 800386800.
- 1.8 **Dirección electrónica:** www.btgpactual.cl
- 1.9 **Correo Electrónico:** OL-Rentas_Inmobiliarias@btgpactual.com
- 1.10 **Sociedad administradora:** BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos (en adelante la “Administradora”, “BTG” o la “AGF”).
- 1.11 **R.U.T. Sociedad administradora:** 96.966.250-7.
- 1.12 **Domicilio:** Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago.

2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL EMISOR

2.1 Reseña histórica, evolución y tendencia esperada:

La experiencia del equipo inmobiliario de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos se remonta al año 2005, con la creación de diversos fondos de inversión privados (en adelante los “*FIP*” o “*FIP*”) cuyo objetivo era invertir en proyectos inmobiliarios específicos, invitando para tales efectos a grupos reducidos de inversionistas (hasta 49). En esa etapa, se concretó la organización de más de 20 FIPs, donde destacaron, entre otros, el FIP Rosario Norte y el FIP Torre Huérfanos I, que adquirieron “en verde” los edificios Rosario Norte 100 (ubicado en Las Condes) y Torre Huérfanos (ubicado en Santiago Centro), respectivamente. El éxito de estas experiencias generó interés entre inversionistas por participar en fondos de inversión que tuvieran mayor volumen y portfolios diversificados, buscando además que éstos permitieran el acceso a dicha clase de activos a un público más masivo y apuntaran a generar liquidez de sus cuotas en el mercado secundario.

En base a esta demanda, hacia mediados de 2009, se constituyó el fondo de inversión público BTG Pactual Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (en adelante “*Fondo Rentas I*”), el cual materializó su primera inversión en enero del año 2010 y alcanzó, al cierre del mismo año, aportes por sobre los \$35 mil millones, con aproximadamente un 20% proveniente de Aportantes, según este término se define más adelante, institucionales y un 80% de Aportantes privados, siendo así la puerta de entrada para muchos pequeños inversionistas que tuvieron acceso, por primera vez, a esta clase de activos, contribuyendo de este modo a la profundización del mercado y diversificación de los portfolios de inversionistas individuales en Chile.

Otra innovación significativa del Fondo Rentas I, fue su plazo de duración de 6 años renovable, en contraste con una industria hasta entonces dominada por fondos públicos inmobiliarios con períodos de duración de hasta 30 años. En este sentido, el establecimiento de plazos más acotados permitió alinear de mejor manera el interés de los inversionistas con el de la Administradora, al proporcionar a aquéllos un mayor control, así como una instancia de evaluación real sobre el desempeño de ésta.

En concreto, durante el año 2010, el Fondo Rentas I adquirió una importante cartera de activos inmobiliarias, entre los que cabe destacar la compra de 7 pisos del edificio CCU, 4 pisos del edificio El Golf 40, los dos edificios de Torres del Parque y el 50% del edificio EuroAmerica, además de una cartera de 12 centros comerciales, mayoritariamente *strip centers*¹, estrategia que estaba siendo desarrollada desde hace solo algunos años en Chile y con resultados bastante exitosos.

En el año 2011, el Fondo Rentas I completó en un 100% sus inversiones tras la compra de la concesión de estacionamientos de Plaza Perú e Isidora Goyenechea (Las Condes), con lo que completó una cartera de 6,2 millones de Unidades de Fomento (en adelante “*Unidad de Fomento*” o “*UF*”) de activos bajo administración. Por este motivo, y dado que la demanda de los inversionistas continuaba creciendo por esta clase de activos, se decidió constituir un nuevo fondo público denominado BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, con aportes iniciales a diciembre de 2011, por \$6.855 millones, y cuya primera inversión ese año fue el edificio de oficinas ubicado en Apoquindo 3039 (Las Condes).

Durante el año 2012, el Fondo Rentas II continuó su proceso de inversiones, integrando en enero un portfolio de 70.000 m² arrendables, distribuidos en 9 centros comerciales en Santiago y regiones, entre

¹ Centros comerciales de menor tamaño, usualmente inferiores a 10.000 m² de superficie arrendable, que agrupan a un conjunto de tiendas de conveniencia como abarrotes o de servicios, y que se ubican en las cercanías de una zona residencial.

los que destacaban los 2 *power center*² Paseo Los Domínicos y Paseo Los Trapenses, y continuando en agosto con la compra del *power center* Boulevard del Valle (San Pedro de la Paz, VIII Región). Mientras tanto, los esfuerzos de la Administración en el Fondo Rentas I se concentraron en la consolidación y optimización de sus activos.

El año 2013, el crecimiento del Fondo Rentas II continuó de la mano de la adquisición “en verde” del Edificio 17 (Ciudad Empresarial), y posteriormente con la compra de Cargo Park (Quilicura), un parque de bodegas de 77.000 m² arrendables, entrando así a una nueva estrategia de renta comercial en la que el portfolio no había invertido previamente. Finalmente, al cierre del mismo año se incorporó el Edificio Plaza Manquehue (Nueva Las Condes), adquirido también “en verde”. En este sentido, cabe mencionar que la estrategia de compras “en verde” se materializó de manera de acotar los riesgos de los Aportantes solamente a la colocación del activo, y no a la construcción o plusvalía del terreno del mismo, marcando también una diferencia con otros fondos inmobiliarios.

En 2014, las inversiones del Fondo Rentas II continuaron, cuando se aprobó en Asamblea de Aportantes la absorción de dos FIPs de exitosa trayectoria (FIP Rosario Norte y FIP Torre Huérfanos I), incorporando así a su portfolio los edificios Torre Huérfanos y Rosario Norte 100, mencionados al inicio entre las experiencias inmobiliarias del equipo.

En 2015, ingresó al portfolio del Fondo Rentas II el edificio Torre Amunátegui, adquirido “en verde”. Asimismo, el Fondo Rentas I cumplió de manera exitosa un primer ciclo de vida, siendo renovado en Asamblea Ordinaria de Aportantes por un período de 4 años adicionales, instancia en la que además ningún Aportante ejerció su derecho a retiro, constituyendo ésta una poderosa señal de confianza en relación a los resultados obtenidos por la Administración.

En 2016, se concentraron los esfuerzos en la colocación y estabilización de los activos que, al haber sido comprados “en verde”, no contaban con una renta estabilizada.

El año 2017, fue un año destinado a la consolidación de los fondos señalados. Así, en mayo de ese año, el plazo de duración del Fondo Rentas II fue renovado en Asamblea Ordinaria de Aportantes por un nuevo periodo de 8 años, cumpliendo así también un primer ciclo de vida y donde ninguno de los Aportantes ejerció su derecho a retiro.

De esta manera, tanto el Fondo Rentas I como el Fondo Rentas II, cumplieron de manera exitosa sus respectivos plazos de duración, excediendo con creces las expectativas de rentabilidad inicial (la rentabilidad bolsa del Fondo Rentas I desde su inicio hasta el 30 de septiembre de 2017 fue de UF + 8,7%, mientras que para el Fondo Rentas II fue de UF + 9,2%), y llegando a administrar a esa fecha un patrimonio total de UF 2,56 millones y UF 5,63 millones, respectivamente, invertidos como se ha mencionado en portfolios diversificados de renta comercial que incluían 10 oficinas, 21 centros comerciales, 1 parque de bodegas y 2 concesiones de estacionamientos, al cierre de 2017.

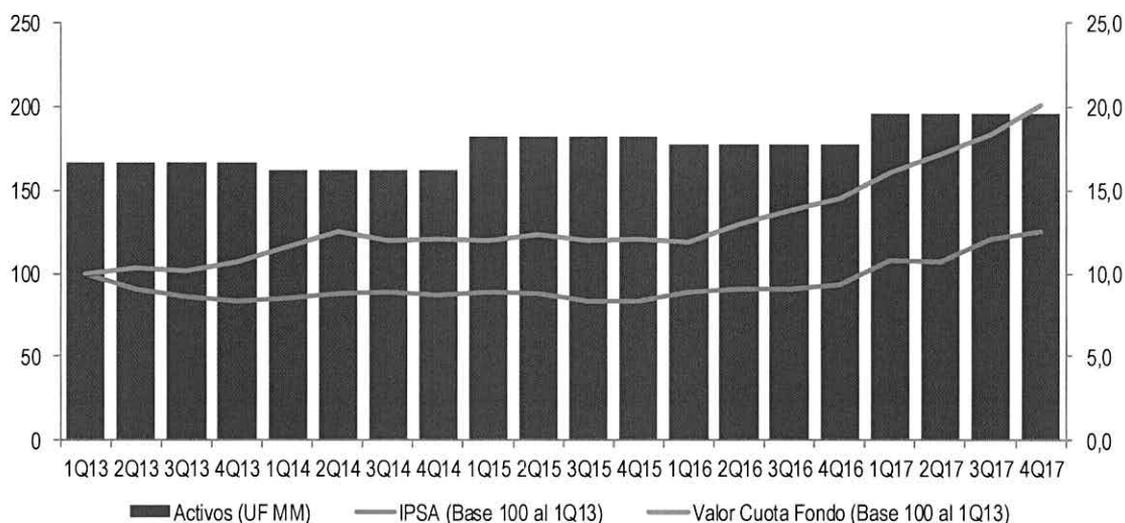
En consideración al tamaño alcanzado por cada uno de los fondos al cierre de sus períodos de inversión, y a las manifestaciones de interés recibidas de distintos inversionistas por seguir creciendo en esta clase de activos, la Administradora sometió a decisión de los Aportantes la fusión de los Fondos Rentas I y Rentas II. Dicha proposición, posteriormente aprobada en conformidad a las normas legales y reglamentarias aplicables, se basó en las potenciales mejoras financieras y operativas que podría generar para los Aportantes de cada fondo el participar en un vehículo de inversión de rentas inmobiliarias de mayor tamaño, con la posibilidad de acceder a mejores condiciones de financiamiento, mayor diversificación de sus inversiones, eventuales mejores condiciones comerciales para los contratos de arrendamiento y una mayor liquidez de sus cuotas en el mercado secundario.

² Centros comerciales de tamaño medio-grande, usualmente de entre 10.000 y 40.000 m² de superficie arrendable cuya oferta está concentrada en sus tiendas ancla y un número reducido de locales comerciales y/o servicios.

Para materializar la fusión, también fue necesario que los Aportantes del Fondo Rentas I renovaran anticipadamente el plazo de duración de dicho fondo, situación que aprobaron ampliamente y donde nuevamente ningún Aportante ejerció su derecho a retiro. De esta manera, en octubre de 2017, mediante la fusión del Fondo Rentas I y Fondo Rentas II (siendo este último el fondo subsistente, en adelante también como el “*Fondo Continuator*”), se dio origen a este gran vehículo como conductor en una nueva etapa de crecimiento, donde además se aprobó la emisión de nuevas cuotas para realizar inversiones que podrían hasta duplicar el tamaño del Fondo Continuator.

En consecuencia, a diciembre de 2017 todas las inversiones de renta inmobiliaria comercial se concentran en el Fondo Rentas II, administrando una cartera de activos valorizados en UF 19,6 millones, convirtiéndose en el segundo actor más grande de Chile, y cuya cuota registraba, a valor libro ajustada por dividendos, una rentabilidad anual compuesta de UF + 9,3% desde 2011. En el mediano plazo, la evolución y tendencia esperada para el Fondo Rentas II es continuar su camino de crecimiento, invirtiendo en las mismas estrategias inmobiliarias de renta comercial en las que actualmente posee activos y que se detallan en secciones posteriores de este documento.

Figura 1: Variación valor cuota del Fondo, activos administrados del Fondo (AUM) y variación del IPSA³



El valor cuota graficado corresponde al Valor de Mercado de la Cuota ajustada por dividendos
Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.2 Estructura de propiedad:

Los propietarios del Fondo son sus aportantes (en adelante los “*Aportantes*”), en su mayoría inversionistas privados que, como se mencionó, gracias a la creación del Fondo Rentas I y del Fondo Rentas II, por primera vez pudieron incluir en sus portfolios esta clase de activos. Sin perjuicio de los demás controles externos a los que el Fondo Rentas II está sometido, el principal ente fiscalizador es su Comité de Vigilancia, compuesto por 3 miembros, los que son elegidos en Asamblea Ordinaria de Aportantes por períodos de un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. A la fecha de elaboración del presente documento, el Comité de Vigilancia estaba compuesto por los integrantes que se presentan en la Tabla 1 a continuación.

³ Activos consideran consolidación del Fondo Rentas I con el Fondo Rentas II.

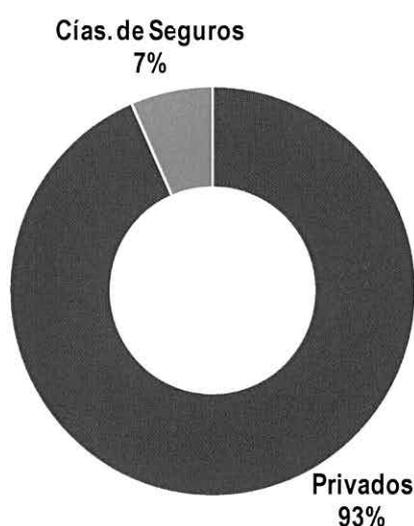
Tabla 1: Comité de Vigilancia

Nombre	Profesión	Fecha Primer Nombramiento	Fecha Término Actual Nombramiento
José Miguel Arteaga Infante	Ingeniero Comercial	01-01-2014	31 mayo 2019
Fernando Díaz Hurtado	Ingeniero Comercial	08-09-2011	31 mayo 2019
Laurence Golborne Riveros	Ingeniero Civil Industrial	06-04-2017	31 mayo 2019

Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

A diciembre de 2017, el total de cuotas suscritas y pagadas del Fondo eran 5.984.800 y su estructura de propiedad era la que se indica en la Figura 2.

Figura 2: Estructura de propiedad del Fondo Rentas II



Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

Tabla 2: Listado de los 12 principales Aportantes del Fondo Rentas II

	Nombre o Razón Social	%
1	BTG Pactual Chile S.A. Corredora de Bolsa	83,6275%
2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	3,2814%
3	Valores Security S.A. Corredora de Bolsa	2,6217%
4	Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	1,5480%
5	BTG Pactual Chile S.A. Compañía de Seguros de Vida S.A	1,4196%
6	Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	1,3864%
7	Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	1,2032%
8	BCI Corredora de Bolsa S.A.	1,0857%
9	Seguros Vida Security Previsión S.A.	1,0341%
10	Mutualidad del Ejército y Aviación	0,8137%
11	Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,6624%
12	Santander Corredores de Bolsa Limitada	0,4185%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

2.3 Principales Características del Reglamento Interno del Fondo Rentas II:

El reglamento interno del Fondo es el documento que rige su funcionamiento (en adelante el “*Reglamento Interno*”), cuyos aspectos principales se destacan a continuación:

- **Duración del Fondo:** El plazo de duración del Fondo vence el día 25 de julio de 2025, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.
- **Aportantes del Fondo:** El Fondo debe contar con un mínimo de 50 Aportantes no institucionales o 1 aportante institucional. Los Aportantes no institucionales no podrán controlar, por sí solos o en un acuerdo de actuación conjunta, más del 35% de las cuotas del Fondo. La Administradora y sus relacionados no podrán controlar más del 35% de las cuotas.
- **Endeudamiento:** El Fondo podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo, de conformidad con lo establecido en su Reglamento Interno, consistentes en créditos bancarios o de las sociedades controladas por el Fondo, hasta por una cantidad equivalente al 200% del patrimonio del Fondo.

El Fondo también podrá contraer endeudamiento mediante la emisión de bonos de aquellos regulados por el Título XVI de la Ley de Mercado de Valores, los cuales podrán ser colocados en mercados nacionales o extranjeros. El endeudamiento contraído mediante la emisión de bonos será también considerado dentro del mismo límite equivalente al 200% del patrimonio del Fondo.

- **Remuneración por Administración:** La Administradora tiene derecho a cobrar una remuneración fija (en adelante la “*Remuneración Fija Mensual*”) y una remuneración variable (en adelante la “*Remuneración Variable*”), según se indica a continuación (todas las cuales incluyen el Impuesto al Valor Agregado correspondiente de conformidad con la ley):
 - **Remuneración Fija:** La Administradora percibe por la administración del Fondo y con cargo a éste, una Remuneración Fija mensual, que corresponde a un doceavo del 1,19% de: (a) el monto de los aportes efectivamente enterados al Fondo; menos (b) el valor total de las disminuciones de capital pagadas durante la vigencia del mismo; todos los cuales que serán determinados de conformidad con las cifras del Fondo al último día del mes correspondiente y expresarse en UF conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte o disminución de capital, según corresponda. De todas formas, el monto mínimo sobre el cual deberá aplicarse el porcentaje antes referido ascenderá a 100.000 Unidades de Fomento.

Para estos efectos, se hace presente que se entiende como aporte efectivamente enterado, el monto total pagado por las cuotas del Fondo, considerado en el caso de la fusión, el valor cuota utilizado para las nuevas cuotas emitidas para la materialización de la misma.

La Remuneración Fija Mensual se devengará y pagará mensualmente, por períodos vencidos, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

- **Remuneración Variable:** La Administradora tiene derecho a una remuneración variable que se calcula de la siguiente forma:

/i/ Durante la vigencia del Fondo, la Remuneración Variable se calculará y pagará en forma anual y será equivalente al 11,9% del Exceso de Retorno menos las Remuneraciones Variables Anteriores, según estos términos se definen en el Reglamento Interno.

De acuerdo con ello, anualmente se procederá de la siguiente forma, sobre la base de los Estados Financieros al cierre de cada ejercicio anual:

(a) En primer lugar, debe determinarse el valor del Exceso de Retorno, el que corresponderá a la suma de los siguientes montos al 31 de diciembre del respectivo ejercicio, todos ellos actualizados a valor futuro a esa fecha a una tasa del 7% anual, según la siguiente fórmula:

$$[- \text{Base de Cálculo}] + \text{Distribuciones Anteriores} + \text{Remuneraciones Variables Anteriores} + \text{Promedio de Valorizaciones}.$$

(b) Finalmente, el monto resultante del cálculo precedente se multiplicará por 11,9% y se le deducirán las Remuneraciones Variables Anteriores.

En caso que el valor resultante del cálculo indicado en la letra (b) precedente sea un monto igual o inferior a cero, la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable en esa oportunidad. Por el contrario, si el monto obtenido del cálculo es superior a cero, entonces la Administradora tendrá derecho a percibir dicho monto como Remuneración Variable por dicho período anual.

/ii/ A partir de la fecha en que se acuerda la disolución del Fondo, sea por término del período de vigencia o por disolución anticipada y durante el período de liquidación, la Remuneración Variable ascenderá al 23,8% del Exceso de Retorno menos las Remuneraciones Variables Anteriores.

Para estos efectos, la Administradora deberá efectuar los siguientes cálculos con anterioridad a materializar cualquier distribución a los Aportantes:

(a) En primer lugar, debe determinarse el valor del Exceso de Retorno, el que corresponderá a la suma de los siguientes montos a la fecha en que vaya a materializarse cualquier distribución por concepto de dividendos o de disminuciones de capital, todos ellos actualizados a valor futuro a esa fecha a una tasa del 7% anual, según la siguiente fórmula:

$$[- \text{Base de Cálculo}] + \text{Distribuciones Anteriores} + \text{Remuneraciones Variables Anteriores} + \text{Monto Próxima Distribución}.$$

(b) Finalmente, el monto resultante del cálculo precedente se multiplicará por un 23,8% y se le deducirán las Remuneraciones Variables Anteriores.

En caso que el valor resultante del cálculo indicado en la letra (b) precedente sea un monto igual o inferior a cero, la Administradora no tendrá derecho a cobrar Remuneración Variable. Por el contrario, si el monto obtenido del cálculo es superior a cero, entonces la Administradora tendrá derecho a percibir dicho monto como Remuneración Variable en dicha oportunidad, deduciéndolo del Monto Próxima Distribución.

Una vez que la Administradora haya tenido derecho por primera vez a la Remuneración Variable de este literal /ii/, en cada reparto que se haga en adelante, ya sea por distribución de dividendos o disminuciones de capital, la Administradora percibirá por este concepto un 23,8% del monto a distribuir.

/iii/ Para efectos de los cálculos a los que se refieren los literales /i/ y /ii/ precedentes, se estará a las siguientes definiciones:

Base de Cálculo: Corresponderá a (a) la cantidad de 9.148.426 Unidades de Fomento, correspondiente al patrimonio del Fondo según valorizaciones al 30 de junio de 2017; y (b) todos los aportes que se efectúen al Fondo a partir del 30 de junio de 2017, expresados en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de cada aporte.

Distribuciones Anteriores: Todos los repartos efectuados tanto por disminuciones de capital como por distribuciones de dividendos a partir del 30 de junio de 2017, incluyendo las realizadas por fondos que hubieren sido absorbidos por el Fondo.

Monto Próxima Distribución: Corresponde al monto de la próxima distribución de recursos a los Aportantes del Fondo, ya sea por distribución de dividendos o disminuciones de capital.

Promedio de Valorizaciones: Corresponde al valor promedio expresado en Unidades de Fomento entre dos valorizaciones del Fondo realizadas por dos consultores independientes o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio. Estos consultores serán elegidos por la Administradora y ratificados por el Comité de Vigilancia y finalmente ratificados por la Asamblea de Aportantes. Las valorizaciones deberán efectuarse sobre el supuesto que el plazo de duración del Fondo es de 8 años a contar de la fecha del informe. Los honorarios de estos valorizadores serán de cargo del Fondo.

Remuneraciones Variables Anteriores: Monto de las remuneraciones variables que hayan sido devengadas con posterioridad al 13 de septiembre de 2017, expresadas en Unidades de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha de pago efectivo de cada una, actualizadas a valor futuro a una tasa del 7% anual a la fecha de cálculo de la Remuneración Variable.

/iv/ En caso que se acuerde sustituir a BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos como administrador del Fondo, o bien en caso que ésta no sea designada o bien sea sustituida como liquidador para el proceso de liquidación del Fondo, salvo lo anterior se deba a culpa grave o dolo de la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir, por concepto de Remuneración Variable, el monto que resulte del cálculo indicado en el literal /ii/ anterior, a la fecha del acuerdo respectivo.

Para efectos del cálculo, se simulará un reparto único por liquidación total del Fondo, cuyo valor será equivalente al Promedio de Valorizaciones.

/v/ La Remuneración Variable se pagará a la Administradora dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se haya determinado el monto a pagar de conformidad con lo establecido en los literales precedentes.

/vi/ Para efectos de los cálculos descritos en los literales anteriores, los valores serán siempre expresados en Unidad de Fomento conforme al valor que ésta tenga a la fecha efectiva en que se materializó el respectivo aporte, disminución y/o devolución de capital o dividendo.

/vii/ La Administradora podrá determinar libremente la aplicación de remuneraciones con cargo al Fondo por montos inferiores a los que corresponda aplicar conforme las normas detalladas previamente. Asimismo, si así lo determinase la Administradora, también podrá pagarse en una fecha posterior a la indicada para cada caso, según la Unidad de Fomento conforme al valor que ésta tuviera a la fecha de pago efectivo, sin que por ello se devenguen intereses u otros costos para el Fondo.

- **Diversificación de Inversiones:** Al menos un 70% de los activos del Fondo debe estar invertido en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en negocios

inmobiliarios destinados a la renta en Chile, Perú y Colombia. Dentro del límite antes indicado se comprenden también, cuotas de fondos de inversión privados, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la CMF, entre otros activos a que hace referencia el Reglamento Interno.

- **Liquidez:** El Fondo tiene, como política de liquidez, que la suma de los instrumentos de alta liquidez mantenidos tanto en el Fondo como en las sociedades controladas por éste, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo, representen a lo menos un 1% del activo del Fondo.
- **Dividendos:** El Fondo distribuye anualmente como dividendo un 100% de los Beneficios Netos Percibidos durante el ejercicio, salvo que el Fondo presente pérdidas acumuladas. En dicho evento, tales Beneficios deberán ser destinados para absorber las pérdidas acumuladas del Fondo, siempre en una cantidad límite que permita repartir a lo menos el 30% de los Beneficios Netos Percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para estos efectos, se considerará por “*Beneficios Netos Percibidos*” del 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.

2.4 Gobierno corporativo, organigrama y malla del Fondo Rentas II:

El Fondo Rentas II es administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, una sociedad anónima, debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Chile.

La Administradora fue constituida mediante escritura pública de fecha 23 de marzo de 2001, modificada por escritura pública de fecha 10 de julio de 2001, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. Su existencia fue autorizada por Resolución Exenta de la ex Superintendencia de Valores y Seguros (hoy, la CMF), N° 0252, de 13 de agosto de 2001. El Certificado de dicha Resolución fue inscrito a fojas 22.660, número 18.277, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2001, y publicado en el Diario Oficial con fecha 5 de septiembre de 2001. La última modificación de los estatutos de la Administradora consta en la escritura pública de fecha 20 de agosto de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, la cual fue autorizada por Resolución Exenta N° 210 de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, cuyo certificado fue inscrito a fojas 63.432, número 38.967, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014, y publicado en el Diario Oficial con fecha 6 de septiembre de 2014.

2.4.1 Directorio de la Administradora:

A la fecha del presente instrumento, el Directorio de la Administradora está compuesto por:

Directores Titulares:

- a) Luis Oscar Herrera Barriga (Presidente);
- b) Rodrigo Pérez Mackenna (Vicepresidente);
- c) Allan Hadid;
- d) Fernando Massú Tare; y
- e) Juan Guillermo Agüero Vergara.

Directores Suplentes:

- a) Carolina Cury Maia Costa (Suplente de Luis Oscar Herrera Barriga).
- b) Lorena Campos Beaín (Suplente de Juan Guillermo Agüero Vergara).

- c) Cristián Venegas-Puga Galleguillos (Suplente de Allan Hadid).
- d) Sebastián Monge Márquez (Suplente de Fernando Massú Taré).
- e) Sebastián Söchting Herrera (Suplente de Rodrigo Pérez Mackenna).

El Directorio actual de la Administradora fue designado en la junta general ordinaria de accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2018, y fue informado a la Comisión para el Mercado Financiero mediante Hecho Esencial de fecha 26 de abril de 2018.

2.4.2 Biografía de los Directores de la Administradora:

Todos los Directores de la Administradora cuentan con una vasta experiencia en la industria financiera, bancaria y en el negocio de administración de fondos. A continuación, se presenta una breve biografía de los Directores Titulares.

a) Luis Oscar Herrera Barriga (Presidente de la AGF):

Ingeniero Comercial y Magíster de la Pontificia Universidad Católica de Chile (1989). Ph.D. en Economía del Massachusetts Institute of Technology (1996).

Actualmente se desempeña como Director y Presidente de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos y como Economista Jefe para la Región Andina del Grupo BTG Pactual, cargo desde el cual tiene como responsabilidad la dirección del equipo macroeconómico que cubre Argentina, Chile, Colombia y Perú.

Entre 2010 y 2014, se desempeñó como Director de la División de Estudios del Banco Central de Chile, organismo en el cual inició su carrera en 1990 como Analista del Departamento de Estudios. También fue Gerente de Análisis Macroeconómico (1997-2001) y Director de Política Financiera entre 2002 y 2006 de la misma entidad.

Ha publicado múltiples artículos sobre política monetaria y economía internacional en revistas académicas y trabajó como asesor para el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

b) Rodrigo Pérez Mackenna (Vicepresidente de la AGF):

Ingeniero Civil Industrial de la Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA en el Instituto de Estudios Superiores de la Empresa de la Universidad de Navarra.

Actualmente se desempeña como Director de Banco BTG Pactual Chile. Además, es Director y Vicepresidente de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, cargo que asumió en agosto de 2017.

En sus primeros 2 años de vida laboral, trabajó en Empresas Copec S.A. Al retornar al país luego de concluir su MBA, entre los años 1988 y 2006, el Sr. Pérez desarrolló una distinguida carrera en Banca de Inversión y Gestión de Fondos. Trabajó en venta de derivados en el Área de Tesorería de Citibank Chile, en el Área de Banca de Inversiones de la misma institución y fue Gerente General de Citicorp Chile Corredores de Bolsa; fue Gerente de Inversiones de Administradora de Fondos de Pensiones Provida S.A.; Gerente General de Compensa Compañía de Seguros de Vida S.A.; Managing Director en Bankers Trust, entre los años 2000 y 2006 estuvo a cargo de las operaciones de Deutsche Bank en Chile, así como también en México, además de ser Country Head de ambas entidades.

Entre los años 2006 y 2010, desempeñó labores ejecutivas en el Family Office del Grupo Fernández León. Fue director de Banmédica S.A., Isapre Banmédica, Help S.A., Almendral S.A., Pacífico V

Región S.A. y en Sociedad Punta del Cobre S.A. Adicionalmente, fue Director en Essbío S.A. y Esvál S.A., empresas controladas por Ontario Teachers Pension Plan. Fue también Director de la Universidad Finis Terrae.

En marzo de 2010, fue nombrado Intendente de la Región de O'Higgins por el Presidente Sebastián Piñera Echenique, donde su principal desafío fue abordar la emergencia y reconstrucción de dicha Región, como consecuencia del terremoto y tsunami del año 2010 que afectó al 75% de la población. Un año más tarde, fue nombrado Ministro de Vivienda y Urbanismo y, durante el último año del Gobierno del Presidente Piñera, sirvió como Bi-Ministro, asumiendo también la responsabilidad sobre el Ministerio Bienes Nacionales. Su principal desafío fue liderar un esfuerzo de reconstrucción muy exitoso y reconocido internacionalmente después del devastador terremoto y tsunami antes señalado. También presidió el Catastrophic Risk Council del World Economic Forum.

Entre 2014 y 2016, fue Presidente de la Asociación Chilena de Administradores de Fondos de Pensiones.

c) Allan Hadid (Director de la AGF):

Economista de la Pontificia Universidad Católica de Río de Janeiro (PUC-RJ) con certificado CFA.

Socio de BTG Pactual Holding S.A., COO de Global Asset Management y Presidente de Real Estate. Se unió al Grupo BTG Pactual en julio de 2014, con más de 20 años de experiencia en el mercado financiero.

Entre 2011 y 2014, se desempeñó como CEO y socio de BRZ Inversiones, una empresa independiente de gestión de activos focalizada en infraestructura.

Entre 2006 y 2011, se desempeñó como Jefe del Área de Relación con Inversionistas y Socio Administrador de GP Investments.

Entre 2002 y 2006, se desempeñó como Chief Investment Officer de un Family Office brasileño.

Entre 1998 y 2002, se desempeñó como Administrador del Portfolio Propietario de los socios de Banco Matrix.

d) Fernando Massú Tare (Director de la AGF):

Ingeniero Comercial de la Universidad Adolfo Ibáñez. Realizó un programa de especialización en Harvard Business School.

Además del cargo de Director que ejerce en BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se desempeña desde 2016 como Presidente de Banco BTG Pactual Chile y BTG Pactual Chile S.A. Compañía de Seguros de Vida.

Entre 2012 y 2016, se desempeñó como CEO de Corpbanca, liderando e implementando la estrategia de crecimiento de dicho Banco. Anteriormente, fue Director Corporativo de Finanzas en Corpgroup Interhold. Entre 1995 y 2007, ocupó diferentes cargos en Banco Santander-Chile, hasta terminar como responsable de toda la Banca Mayorista.

Entre 1982 y 1992 fue Gerente General de Citicorp Chile y Gerente de Finanzas de Citibank. En 1992, fue director financiero de Citibank Canadá, y entre 1992 y 1995 el Sr. Massú ocupó el cargo de Director Financiero de Banco de Comercio e Industria en Lisboa, Portugal.

Entre otros cargos, fue Director de Corpbanca (2do Vicepresidente 2009-2011), Director de Ripley (2009), Director de La Polar (2011), miembro del Consejo Consultivo del Ministerio de Hacienda (2008-2009), miembro del Comité de Negocios y Tecnología de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores (2008-2009), miembro de la Junta Directiva de la Universidad Adolfo Ibáñez (2008-2009) y Director de la Bolsa Electrónica de Chile (2007-2008).

e) Juan Guillermo Agüero Vergara (Director de la AGF):

Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile (1993). MBA de la Universidad de California (1996).

Además del cargo de Director que ejerce en BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se desempeña desde julio de 2016 como Gerente General Corporativo de BTG Pactual Chile SpA y Gerente General de Banco BTG Pactual Chile.

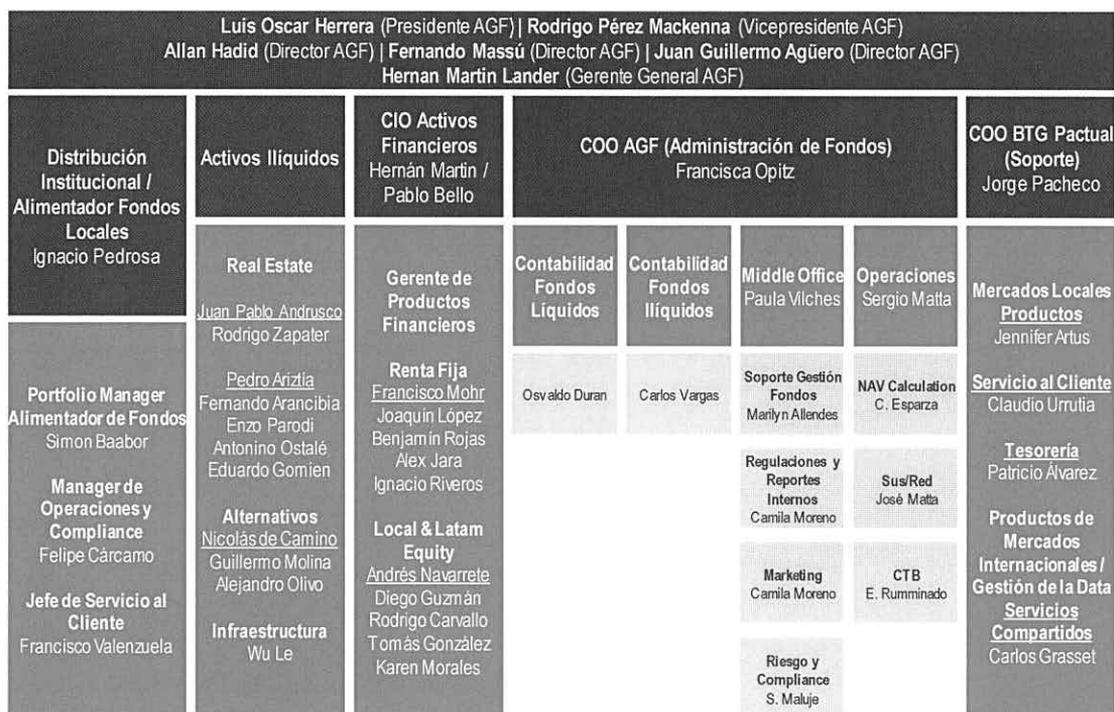
Comenzó su vida laboral en Bankers Trust una vez que concluyó su MBA en el extranjero. En 2001 asumió nuevas funciones en la filial chilena de Deutsche Bank, donde se desempeñó como Managing Director a cargo de las unidades de Banking Sales y Corredora de Bolsa. En 2008, se integró a Celfin Capital, hoy BTG Pactual Chile SpA, donde se desempeñó como Gerente del Área de Finanzas Corporativas, y lideró el origen y ejecución de varias de las principales transacciones de fusiones y adquisiciones de mercado de capitales y reestructuraciones financieras ocurridas en Chile en los últimos años.

2.4.3 Administración de la Administradora:

Dentro de los principales ejecutivos que componen la administración de la Administradora, se encuentran:

- a) Gerente General: Hernán Martín Lander.
- b) Portfolio Manager Equities Chile: Pablo Bello Herrera y Andrés Navarrete Avendaño.
- c) Portfolio Manager Renta Fija: Francisco Mohr Hechenleitner.
- d) Portfolio Manager Fondos Inmobiliarios: Pedro Ariztía Fuenzalida y Juan Pablo Andrusco Ortigas.
- e) Portfolio Manager Activos Alternativos: Nicolás de Camino del Pino.
- f) Gerente de Administración de Fondos (Fund Administration): Francisca Opitz Gajardo.
- g) Gerente de Cumplimiento Normativo (Banco y Filiales): Jorge Villagrán Rodríguez.
- h) Auditor Interno (Banco y Filiales): Nelson Torres Arredondo.
- i) Gerente de Recursos Humanos (Banco y Filiales): Alejandra Guzmán Le-Bert.
- j) Gerente de Tecnología (Banco y Filiales): Emilio Jarufe Jarufe.
- k) Gerente de Operaciones (Banco y filiales): Jorge Pacheco Díaz.

Figura 3: Organigrama de la Administración del Fondo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.5 Descripción del negocio⁴:

Como menciona el Reglamento Interno del Fondo, éste tiene como objetivo invertir en todo tipo de negocios inmobiliarios destinados a la renta, principalmente en Chile, Perú y Colombia, a través de la inversión en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que inviertan en dichos negocios. Al 31 de diciembre de 2017, el 100% de los activos del Fondo se encuentran invertidos en Chile.

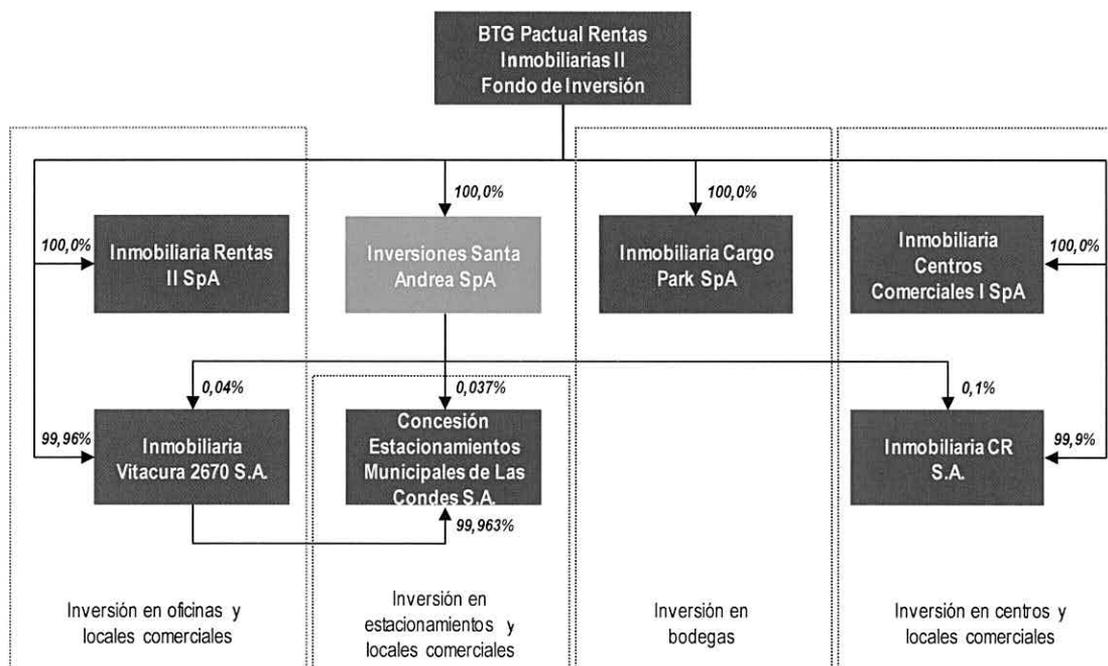
En cuanto a las áreas de negocio, el Fondo posee un portafolio diversificado por tipo de propiedad, invirtiendo en activos de oficina, centros y locales comerciales, bodegas y estacionamientos, a través de las siguientes sociedades:

1. Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A.: Invierte directamente en oficinas en Santiago e indirectamente en estacionamientos, a través de Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A.
2. Inmobiliaria CR S.A.: Invierte directamente en locales y centros comerciales en Santiago.
3. Inversiones Santa Andrea SpA: Posee participaciones menores en la propiedad de Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A., Inmobiliaria CR S.A. y en Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A.
4. Inmobiliaria Rentas II SpA: Invierte directamente en oficinas en Santiago.
5. Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA: Invierte directamente en locales y centros comerciales en Santiago.

⁴ En adelante, las referencias que se hagan al “Fondo” o “Fondo Rentas II” deberán entenderse como el Fondo resultante de la fusión entre BTG Pactual Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión y BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, aprobada en Asamblea de Aportantes el 13 de septiembre de 2017. En consecuencia, para efectos de presentación de las cifras, éstas se muestran consolidadas desde el inicio, es decir, con anterioridad a la aprobación de la fusión.

6. Inmobiliaria Cargo Park SpA: Invierte directamente en un centro de bodegaje en Santiago Norte (Quilicura).

Figura 4: Malla societaria del Fondo Rentas II



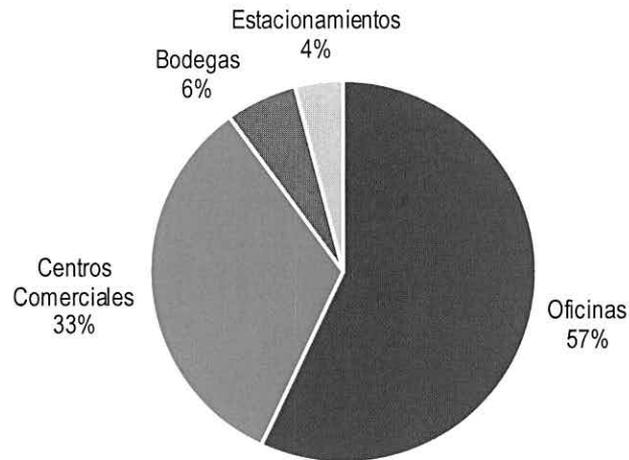
Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El Fondo Rentas II cuenta con una doble diversificación de riesgos.

Primero, a través de la variedad de estrategias en que invierte y la correlación de la ocupación e ingresos de cada una con el ciclo económico, donde los centros comerciales y oficinas destacan como las estrategias con una menor correlación con el ciclo económico y con contratos promedio remanentes más prolongados, mientras que las bodegas son la estrategia con mayor correlación con el ciclo económico y con contratos de menor duración. En consecuencia, la exposición del Fondo Rentas II medida según ingresos, se concentra mayoritariamente en las primeras dos estrategias, mientras que la exposición a la segunda estrategia es bastante acotada, como se puede concluir a partir de la Figura 5.

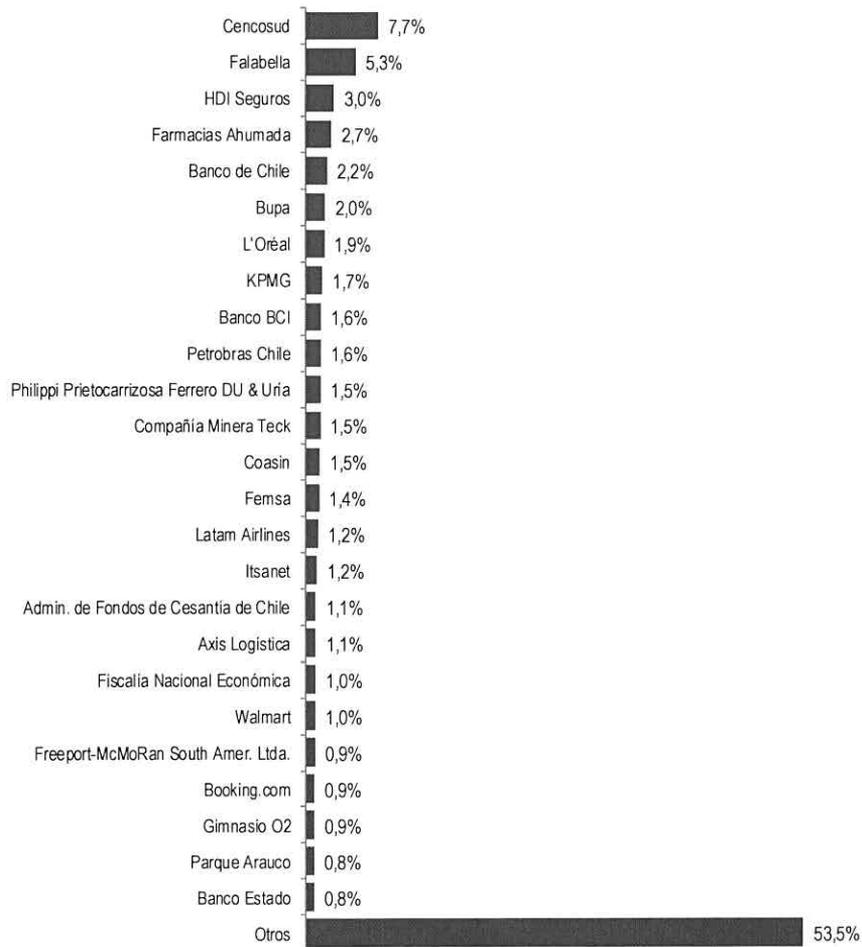
Segundo, existe una atomización a nivel de los arrendatarios como se aprecia en la Figura 6, siendo éstos de excelente calidad crediticia (a diciembre de 2017, aproximadamente más de un tercio de los ingresos proceden de empresas con clasificación *Investment Grade* Internacional), y provenientes de una variedad de industrias como se aprecia en la Figura 7, lo que contribuye a minimizar la dependencia del Fondo Rentas II a cualquiera de sus arrendatarios o industrias en particular, al tiempo que la calidad crediticia de éstos entrega garantías sobre la seguridad en la recepción de los flujos por concepto de arriendos. En efecto, el Fondo cuenta con más de 500 contratos de arriendo en sus diversos inmuebles.

Figura 5: Diversificación por tipo de activos (% del total de ingresos del Fondo)



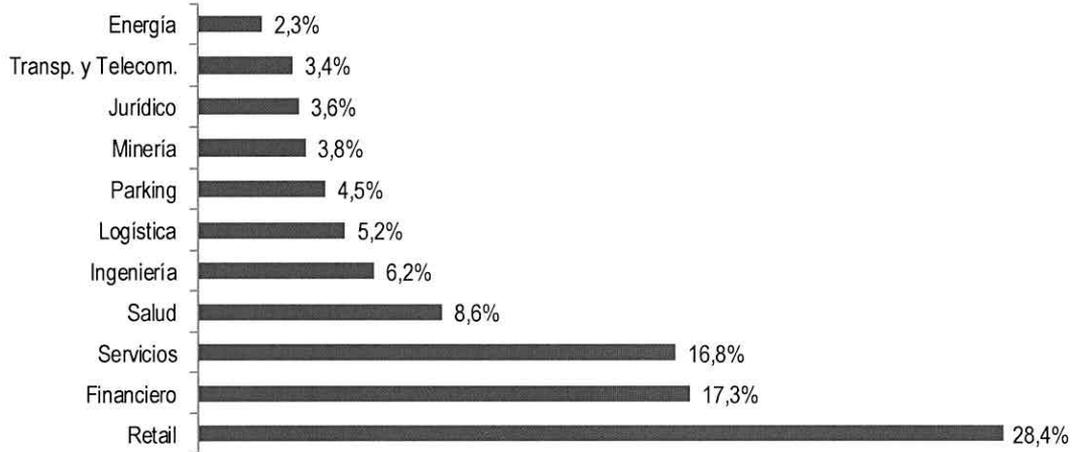
Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 6: Proporción de ingresos por arriendos por cada cliente



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 7: Proporción de ingresos por actividad del arrendatario⁵

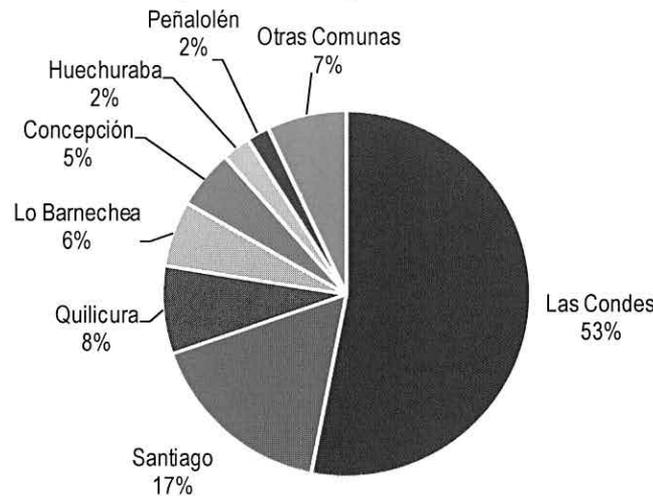


Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

A diciembre de 2017, el Fondo Rentas II mantenía bajo administración, activos en Chile valorizados en UF 19,6 millones. Estos activos se encuentran principalmente en la Región Metropolitana. Sin embargo, existe una diversificación relevante para los centros comerciales en términos de dispersión de propiedades por comunas, incluyendo además inversiones en activos ubicados en otras regiones del país.

Asimismo, para el caso de las oficinas, destaca positivamente que éstas se encuentran todas dentro de sub-mercados consolidados en Santiago, factor de reconocida relevancia para esta estrategia de inversión y para el buen desempeño del portfolio dada la exposición que tiene a esta estrategia.

Figura 8: Distribución de activos por comunas (% del total de activos del Fondo)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

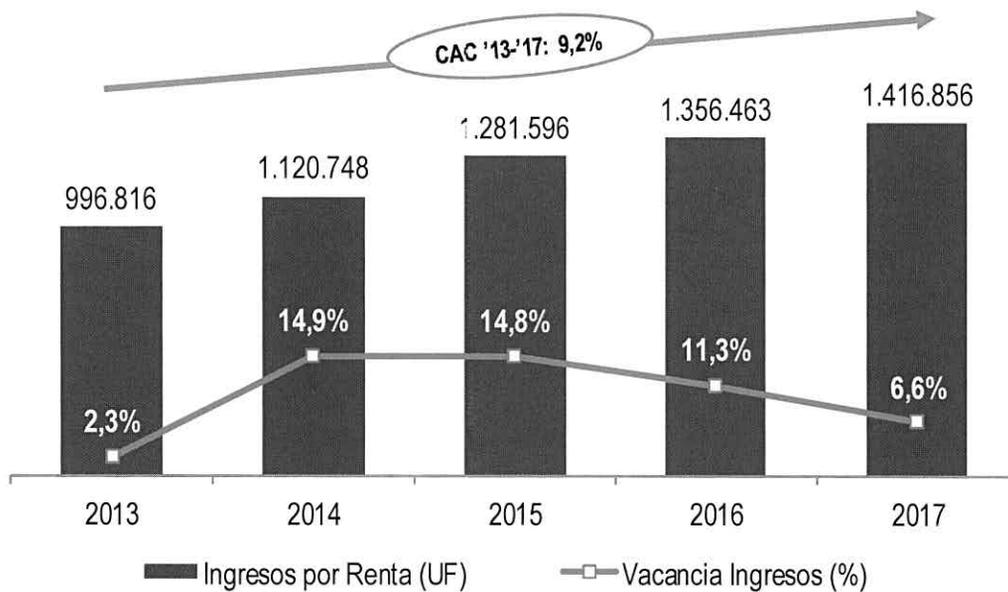
⁵ Como porcentaje de los ingresos mensuales del Fondo, al 31 de diciembre de 2017. Estos ingresos incluyen la renta de los contratos en meses de gracia.

Con respecto a la vacancia, el Fondo Rentas II destaca por tener un índice bajo en sus activos, medida tanto por ingresos⁶ como por superficie⁷. La tasa de vacancia por ingresos ha alcanzado en promedio un 10,0% desde el año 2013 a diciembre de 2017, siendo un 6,6% el valor al cierre de 2017.

En este sentido, cabe mencionar que esta cifra se ve afectada de manera importante por los proyectos “en verde” en los que ha invertido el Fondo Rentas II, los que han involucrado tanto un aumento de la superficie arrendable como de la tasa de vacancia promedio, la que ha probado converger a niveles de activos en régimen en períodos razonables.

A lo largo de su historia, el Fondo Rentas II ha ido aumentando sistemáticamente la superficie total de activos en los cuales invierte. En el año 2013, la superficie construida arrendable⁸ sumaba 236.171 m², mientras que a diciembre de 2017, el Fondo poseía 297.243 m², lo que significa que ha experimentado un crecimiento anual compuesto de 5,9%.

Figura 9: Ingresos operacionales y vacancia por ingresos del Fondo Rentas II⁹¹⁰ (UF)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

⁶ Vacancia por Ingresos: porcentaje de los ingresos potenciales de activos sin arrendar, dentro de los ingresos totales de activos del Fondo en condiciones de ser arrendados.

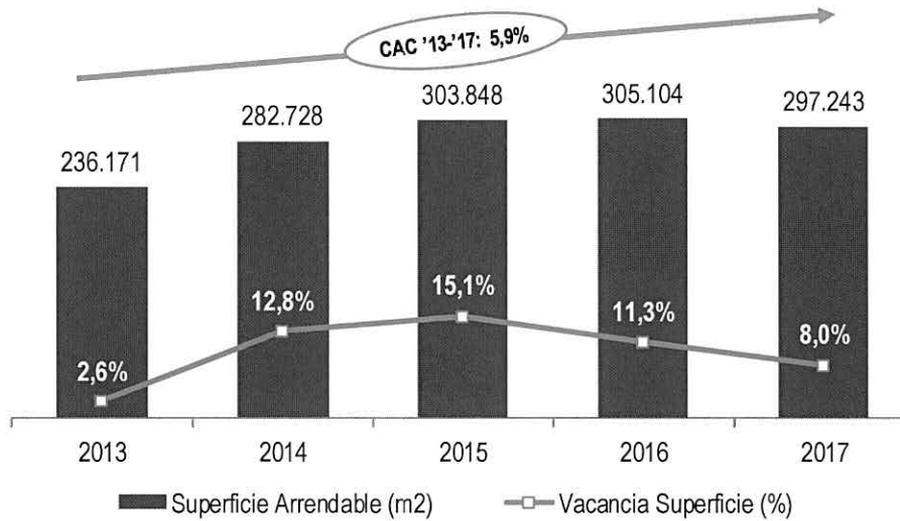
⁷ Vacancia por Superficie: porcentaje de los m² de activos sin arrendar, dentro del total de m² de activos del Fondo en condiciones de ser arrendados.

⁸ Superficie calculada de acuerdo a la participación directa e indirecta del Fondo en cada una de las propiedades.

⁹ Corresponden a los ingresos por arriendos del Fondo. Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

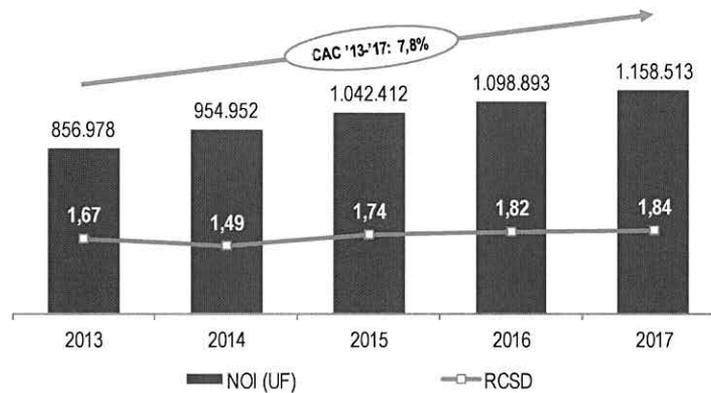
¹⁰ CAC: Crecimiento Anual Compuesto.
$$CAC = \left(\frac{V(t_n)}{V(t_0)} \right)^{\frac{1}{(t_n - t_0)}} - 1$$
, con V(t): Valor en año t; t_n: Año término; t₀: Año inicio.

Figura 10: Superficie adquirida arrendable y vacancia por superficie del Fondo Rentas II^{11,12} (m²)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 11: NOI¹³ anual del Fondo Rentas II^{12,14,15} (UF)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Los ingresos operacionales totales del Fondo Rentas II, asociados a las rentas provenientes de sus clientes, aumentaron desde UF 997 mil en el año 2013 hasta UF 1.416 mil durante el año 2017, lo que equivale a un crecimiento anual compuesto para el periodo de 9,2%. En esta misma línea, el NOI del

¹¹ Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

¹² $CAC = \left(\frac{V(t_n)}{V(t_0)} \right)^{\frac{1}{(t_n - t_0)}} - 1$, con V(t): Valor en año t; t_n: Año término; t₀: Año inicio.

¹³ NOI = Ingresos por Renta + Ingresos en Gracia – Gastos Administración – Seguros – Contribuciones – Otras Provisiones.

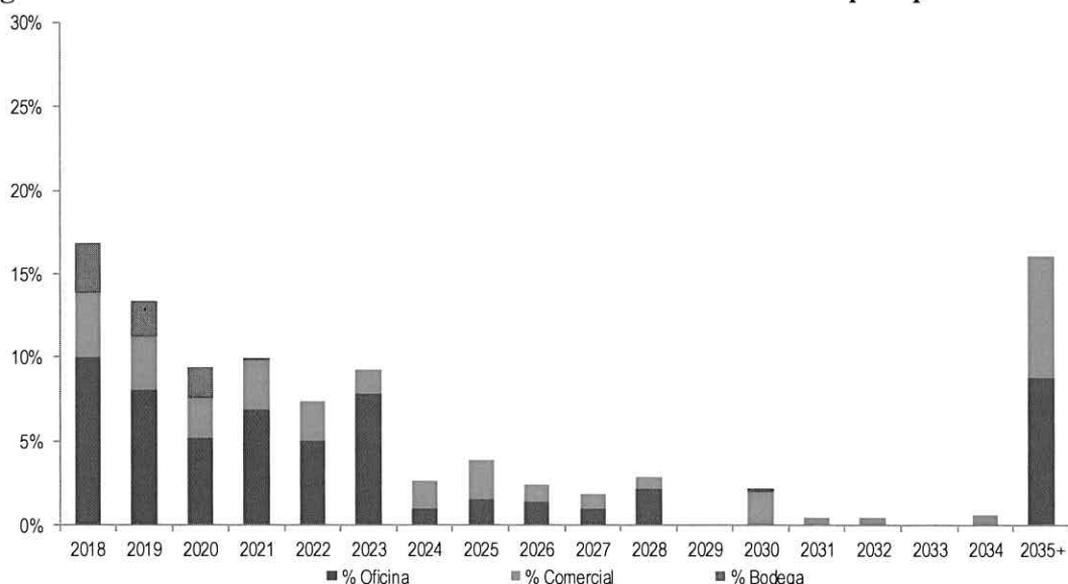
¹⁴ Cifras consolidan Fondo Rentas I y Rentas II.

¹⁵ RCSD = Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, calculado con cifras mensuales de diciembre de cada año. RCSD = (NOI / Servicio Deuda), donde Servicio Deuda = Cuotas Leasing + Amortización de Mutuos Hipotecarios y Pagares.

Fondo aumentó desde UF 857 mil en el año 2013 hasta UF 1.159 mil en el año 2017, lo que equivale a un crecimiento anual compuesto para el periodo de 7,8%.

Para asegurar la sostenibilidad de las operaciones del Fondo Rentas II a futuro, es de suma relevancia poseer contratos a largo plazo con los arrendatarios. El vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento de los activos del Fondo es en 6,2 años y su perfil de vencimiento por tipo de activo se presenta a continuación, destacando que una proporción relevante tiene vencimiento posterior al año 2035.

Figura 12: Perfil de vencimiento anual de los contratos de arrendamiento por tipo de activo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.5.1 Edificios de oficinas en Chile:

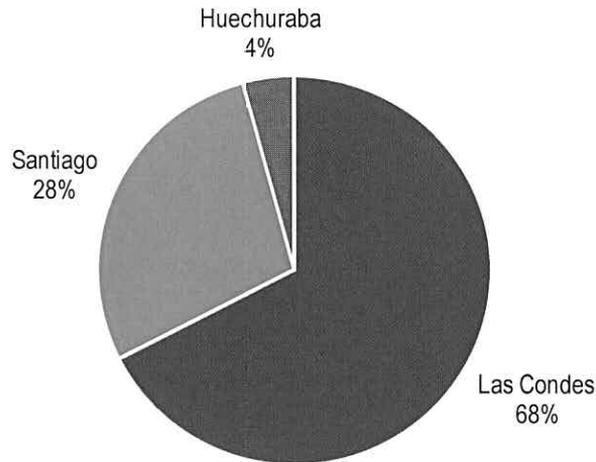
A nivel nacional, el Fondo Rentas II cuenta con participación en 10 propiedades destinadas a oficinas, de las cuales 6 corresponden a la totalidad del edificio o conjunto de edificios y 4 corresponden a participación en la copropiedad dentro de algún edificio de oficinas. Este tipo de activos anualmente genera ingresos en torno a UF 775.000, y a diciembre de 2017, su valor ascendía a UF 11,5 millones, con ubicación en la región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes y Santiago, en distritos de oficinas consolidados.

A continuación, se entrega un listado con los principales edificios de oficinas en los que el Fondo Rentas II invierte actualmente:

- **Edificio Torres del Parque, Las Condes (22.831 m² entre las 2 torres):** El Fondo invierte en este edificio desde el año 2010. A la fecha sus principales arrendatarios son: Bupa Chile S.A., Esmax Distribución Limitada y Parque Arauco S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 185.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 1,7%.
- **Torre Huérfanos, Santiago (22.482 m²):** El Fondo invierte en esta torre desde el año 2014. A la fecha sus principales arrendatarios son: Sociedad Matriz del Banco de Chile S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Cesantía de Chile II S.A. y la Fiscalía Nacional Económica. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 129.000. A cierre de 2017, contaba con una vacancia de 0,0%.

- **Torre Amunátegui, Santiago (21.120 m²):** El Fondo invirtió “en verde” en esta torre el año 2015. A la fecha sus principales arrendatarios son: S.A.C.I. Falabella y el Ministerio de la Mujer y la Equidad de Género. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 81.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 2,6%.
- **Edificio Plaza Maquehue, Las Condes (15.080 m²):** El Fondo adquirió este edificio “en verde” en el año 2013. A la fecha sus principales arrendatarios son: HDI Seguros S.A., Banmédica S.A. y Samsonite Chile S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo por UF 71.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 21,7%.

Figura 13: Distribución de activos de oficinas por comunas (% del total de activos de oficinas)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El plazo de vencimiento promedio ponderado de los contratos de arrendamiento de oficinas es de 5,8 años, donde en su gran mayoría contemplan cláusulas de renovación automática de su plazo. Por otro lado, a diciembre de 2017, la vacancia consolidada de oficinas se encontraba en 4,7%.

El Fondo Rentas II, a través de las oficinas que arrienda, cuenta con más de 100 clientes, entre los cuales destacan:

- S.A.C.I. Falabella, desde el año 2017
- HDI Seguros S.A., desde el año 2015
- Bupa Chile S.A., desde el año 2008
- L’Oreal Chile S.A., desde el año 2011
- KPMG Auditores Consultores Limitada, desde el año 2011

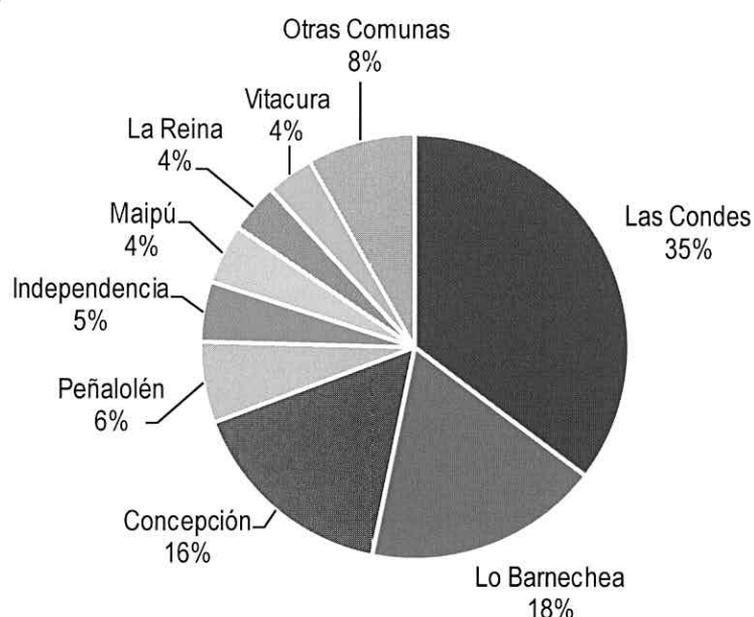
2.5.2 Centros Comerciales y Paseos Comerciales:

El Fondo Rentas II invierte en este tipo de activos a través de las sociedades Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA e Inmobiliaria CR S.A. A nivel nacional, el Fondo posee 21 centros o locales comerciales ubicados en la Región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes y Lo Barnechea, y con presencia también en Concepción. Anualmente estos activos generan ingresos en torno a UF 475.000, y a diciembre de 2017 el valor de estos ascendía a UF 6,3 millones.

A continuación, se entrega un listado con los principales centros comerciales de propiedad del Fondo:

- **Paseo Los Dominicos, Las Condes (24.473 m²):** El Fondo invierte en este activo desde el año 2012. A la fecha sus principales arrendatarios son: Cencosud S.A., Farmacias Ahumada S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile S.A. (BBVA Chile), Banco Santander-Chile y Banco de Crédito e Inversiones. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo en torno a UF 140.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 0,0%.
- **Paseo Los Trapenses, Lo Barnechea (14.749 m²):** El Fondo invierte en este activo desde el año 2012. A la fecha sus principales arrendatarios son: Cencosud S.A., Gimnasio O2 Limitada y Farmacias Ahumada S.A. Este edificio genera ingresos anuales en arriendo cercanos a UF 150.000. A cierre de 2017 contaba con una vacancia de 2,7%.

Figura 14: Distribución de centros comerciales por comunas (% del total de activos de centros comerciales)



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

El vencimiento promedio ponderado del plazo de duración de los contratos de arrendamiento de centros comerciales es de 8,5 años, donde destacan las tiendas ancla mayores (supermercados, gimnasios y estaciones de servicio, entre otros), que representan un 39% de los ingresos de centros comerciales y cuyo plazo promedio de vencimiento de contratos alcanza 15,7 años, donde en su gran mayoría contemplan cláusulas de renovación automática de su plazo de duración. Por otro lado, a diciembre de 2017, la vacancia consolidada de los centros comerciales se encontraba en 8,9%.

El Fondo Rentas II, a través de los centros comerciales, cuenta con más de 250 clientes, entre los cuales destacan:

- Cencosud S.A., desde el año 2002.
- Farmacias Ahumada S.A., desde el año 2002.
- Gimnasio O2 Limitada, desde el año 2005.
- CineHoyts SpA, desde el año 2006.
- Shell, desde el año 2007.

2.5.3 Estacionamientos:

El Fondo Rentas II invierte indirectamente en la sociedad Concesión Estacionamientos Municipales de Las Condes S.A., la que posee desde 2011 la concesión de 2 plazas de estacionamientos subterráneos y de superficie en la zona del barrio El Golf, en la comuna de Las Condes. Los mencionados estacionamientos corresponden a la primera concesión otorgada en el barrio El Golf, la que fue desarrollada para poder absorber la alta demanda de estacionamientos en el sector.

Los estacionamientos subterráneos cuentan con la opción de pago por tiempo de uso (“tickets”) o arriendo mensual y, además, tienen locales comerciales. En el caso de los estacionamientos de superficie, sólo existe la modalidad de estacionamiento por tiempo de uso. Anualmente, los estacionamientos generan ingresos en torno a UF 70.000, y a diciembre de 2017, el valor de estos activos ascendía a UF 385.000.

A continuación, se detallan las 2 concesiones de estacionamientos en las que el Fondo Rentas II invierte:

- **Concesión Plaza Perú, Las Condes:** Cuenta con 599 estacionamientos y 553 m² de superficie arrendable por locales comerciales, los que a la fecha cuentan con una vacancia de 0,0%.
- **Concesión Isidora Goyenechea, Las Condes:** Cuenta con 366 estacionamientos y 320 m² de superficie arrendable por locales comerciales, los que a la fecha cuentan con una vacancia de 0,0%.

El plazo de término de las concesiones es el año 2029 y actualmente la empresa Aport S.A. tiene el contrato de operación y administración.

2.5.4 Bodegas:

El Fondo Rentas II invierte directamente desde el año 2013 en este tipo de activos a través de la sociedad Inmobiliaria Cargo Park SpA. A diciembre de 2017, el Fondo contaba con 77.325 m² útiles, principalmente de bodegas, ubicadas en la comuna de Quilicura. Anualmente estos activos generan ingresos por rentas cercanos a UF 100.000, y al cierre del año 2017 el valor de estos activos era de UF 1,4 millones, con una vacancia de 16,6%.

En total, el Fondo Rentas II, a través de las bodegas, cuenta con más de 25 clientes, entre los cuales destacan:

- Itsanet S.A., desde el año 2015
- Axis Logística de Chile Limitada, desde el año 2004
- Socofar S.A., desde el año 2015
- Archives Express Chile S.A., desde el año 1995
- Claro Comunicaciones S.A., desde el año 2010

El vencimiento promedio ponderado del plazo de duración de los contratos de arrendamiento de bodegas es de 1,6 años.

2.6 Descripción del sector industrial:

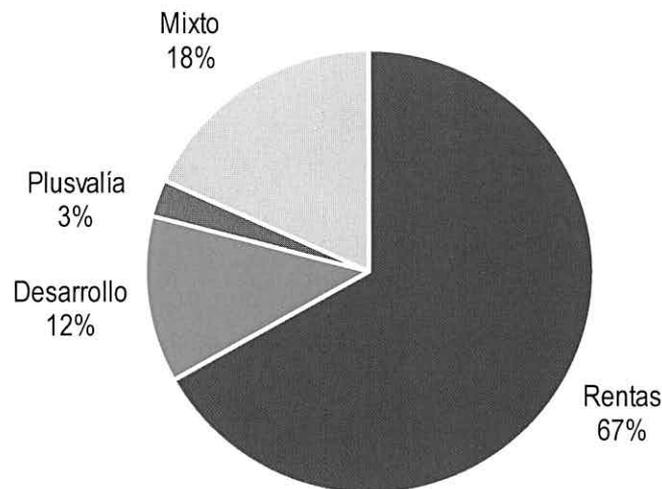
En Chile, la industria de los fondos de inversión está dividida en 4 grandes categorías: Fondos mobiliarios (acciones), deuda privada, desarrollo de empresas (capital de riesgo) y fondos inmobiliarios.

Según cifras a septiembre de 2017, la industria de fondos de inversión mantenía activos por un total de US\$ 24.600 millones, distribuidos en 335 fondos públicos manejados por 42 administradoras¹⁶. A nivel de activos administrados por las sociedades administradoras de fondos del mercado, BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, se ubicaba en tercer lugar con cerca de US\$ 1.800 millones, detrás de las Administradoras Moneda S.A. Administradora General de Fondos y Compass Group Chile S.A. Administradora General de Fondos, con US\$ 6.300 millones y US\$ 2.300 millones, respectivamente.

Los fondos de inversión inmobiliarios, a su vez, poseen distintas estrategias de inversión, entre las que se incluyen el retorno de rentas, desarrollo y ventas, búsqueda de plusvalía, o una combinación de estas 3. Por otra parte, existen fondos que invierten en obras de infraestructura de uso público.

A septiembre del año 2017, los fondos inmobiliarios en Chile administraban en torno a US\$ 2.800 millones¹⁷, donde la diversificación por estrategia de inversión se presenta en la siguiente figura:

Figura 15: Distribución de estrategias de inversión de los Fondos Inmobiliarios (% de activos bajo administración de los fondos de inversión inmobiliarios en Chile)



Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, ACAFI¹⁸, a septiembre de 2017.

Dentro de los 20 fondos inmobiliarios más grandes en cuanto a patrimonio del fondo a diciembre de 2017, los 4 primeros por tamaño son: Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (con un 29% de participación de mercado), BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (con un 19% de participación de mercado), Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión (con un 15% de participación) y Fondo de Inversión LV-Patio Renta Inmobiliaria I (con un 7%). Es importante recalcar lo poco atomizado de esta industria de fondos, ya que los 4 fondos principales manejan casi el 70% del patrimonio de los 20 fondos de inversión más grandes de la industria.

¹⁶Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

¹⁷Fuente: XXXIII Catastro de Fondos de Inversión en Chile, de la Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

¹⁸Asociación Chilena Administradoras de Fondos de Inversión.

Tabla 3: Participación de mercado¹⁹ de fondos de inversión inmobiliarios en Chile (% de patrimonio de los 20 mayores fondos de inversión inmobiliarios en Chile)

Fondos Inmobiliarios	Participación de mercado en Chile (diciembre 2017)
Independencia Rentas Inmobiliarias	29%
BTG Pactual Rentas II	19%
Cimenta-Expansión	15%
LV-Patio Renta Inmobiliaria I	7%
Capital Advisors Fundación Parques Cementerios	5%
Credicorp Capital Raíces	4%
Asset Rentas Residenciales	3%
Credicorp Capital - Patio Comercial	2%
Sura Renta Inmobiliaria I	2%
BTG Pactual Desarrollo Inmobiliario I	2%
Banchile Rentas Inmobiliarias I	2%
F.I. Retorno Preferente Fundamenta Plaza Egaña	1%
Bice Inmobiliario III	1%
Otros Fondos	7%
TOTAL	100%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a diciembre de 2017.

Por medio del negocio inmobiliario, los inversionistas pueden obtener 3 tipos de retornos:

- Arriendo o flujos de ingresos, por el alquiler de espacios comerciales, residenciales u oficinas;
- Margen inmobiliario, que corresponde a la utilidad generada por construcción de nuevas edificaciones; y
- Plusvalía, que corresponde al aumento del valor de la propiedad en el tiempo.

No obstante, algunos fondos de inversión de la industria mezclan las 3 estrategias descritas previamente, el Fondo Rentas II ha buscado generar valor por medio de la primera, adquiriendo propiedades estabilizadas y “en verde”, es decir, sin participar de la construcción de las propiedades o adquiriendo terrenos por una potencial plusvalía futura, permitiendo que sea el inversionista directamente quien decida si correr o no esos riesgos, invirtiendo en otros fondos creados *ad-hoc* para esas estrategias.

¹⁹ Porcentajes de participación de mercado calculados en base al patrimonio total de los 20 Fondos considerados por la Administradora para la elaboración de la tabla. En consecuencia, la información no abarca la totalidad de los fondos de inversión del mercado.

2.7 Descripción de la industria de oficinas, bodegas y centros comerciales:

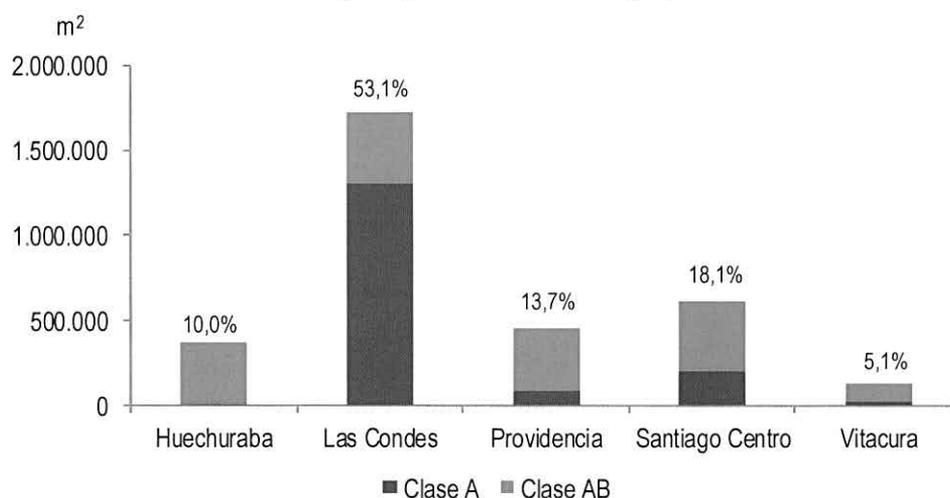
2.7.1 Industria de edificios de oficinas:

El mercado de oficinas clase A²⁰ y AB²¹ está compuesto por 279 edificios de oficinas.²² De estos, 87 edificios son Clase A y suman un total de 1.677.600 m², y casi la mitad de estos están ubicados en el distrito financiero de la ciudad. Aproximadamente el 82% del stock de Clase A está ubicado en el sector de Las Condes, distrito financiero de la ciudad. En cambio, el stock clase AB se distribuye más equitativamente a lo largo de todos los sub mercados. En esta clase, Las Condes tiene la mayor concentración con 425.150 m², seguido por Santiago Centro con 410.530 m² y Providencia con 370.200 m².

El sub mercado de Las Condes lidera en término de metros cuadrados, aportando aproximadamente la mitad al stock total de oficinas con 1.745.000 m².²³ 7 de los 10 edificios en los que el Fondo invierte se encuentran en la comuna de Las Condes, repartidos en los sub sectores El Golf (4 edificios) y Nueva Las Condes (3 edificios). Lo anterior corresponde a un 59% de los m² arrendables de oficina del Fondo.

El desempeño del mercado de oficinas Clase A y AB en términos de stock general creció un 2% entre el cierre del año 2016 y el cierre del año 2017. El stock se sitúa en 3.286.950 m² para fines del año 2017.

Figura 16: Stock de Oficinas Clase A y AB por sub mercados (m²)



Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

La producción acumulada durante el año alcanzó aproximadamente 63.700 m², representando una disminución del 42,4% con respecto al 2016. En tanto, en el cuarto trimestre de 2017 ingresó al mercado un edificio de oficinas en Las Condes, del segmento Clase AB, sumando aproximadamente 9.500 m² al inventario total. La absorción trimestral alcanzó 42.000 m², en tanto, la cifra acumulada al cierre de año corresponde a 146.000 m².

²⁰ Oficinas Clase A: Corresponden a edificios modernos, ubicados principalmente en Las Condes. Son edificios con diseño arquitectónico que permite una buena presentación por parte de las empresas corporativas a sus clientes.

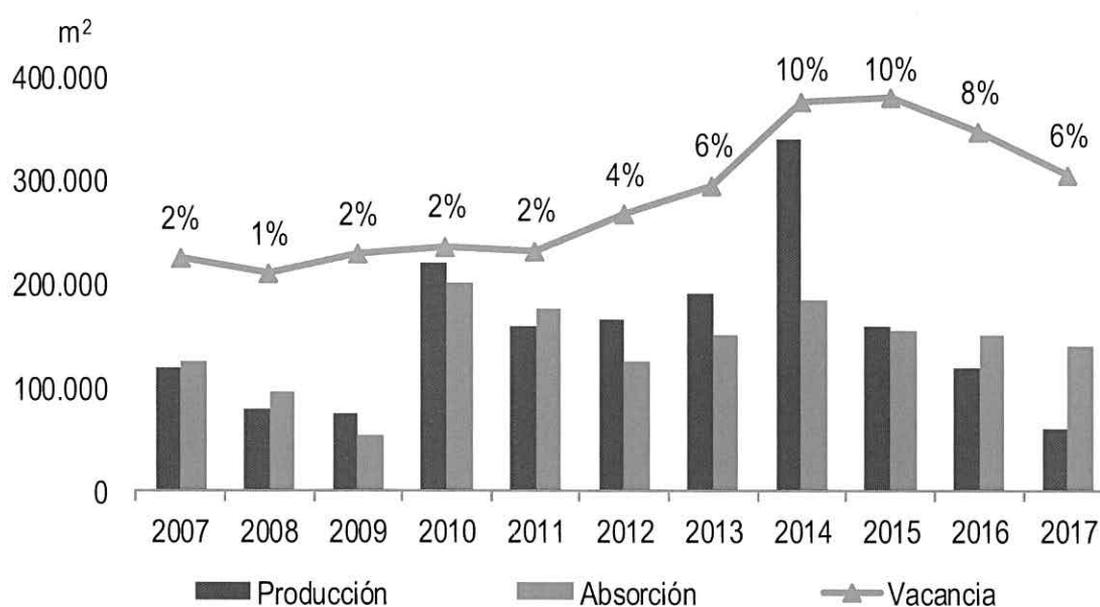
²¹ Oficinas Clase AB: son edificios con buena ubicación, administración y nivel de construcción, pero su estructura funcional se encuentra obsoleta con respecto a las oficinas de clase A.

²² Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

²³ Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017.

La vacancia general del mercado disminuyó de 7,0% a 6,0% entre ambos trimestres, llegando a su nivel más bajo desde 2013. La tendencia de continuos descensos observada desde el segundo trimestre de 2016, es explicada por el menor ingreso de nuevos edificios de oficinas al stock e influenciada por una mayor demanda de espacios de oficina. Los niveles de vacancia presentan una tendencia bajista desde el año 2016, alcanzando su punto más bajo el cuarto trimestre de 2017 llegando a 6,0%, con un descenso interanual de 2,7%. El descenso en la vacancia se explica por el menor ingreso de producción anual, acentuado por una absorción de aproximadamente 146.000 m² acumulados al cierre del 2017. Los segmentos de oficinas clase A y AB exhibieron descensos trimestrales en su vacancia general. Clase A descendió de 6,3% a 4,9% y Clase AB descendió de 7,6% a 7,0%. Estas vacancias son mayores que la vacancia que presentan las oficinas del Fondo, la que ponderada por ingresos corresponde a 5,0%. Lo anterior se ve favorecido por las ubicaciones de los edificios, los cuales se encuentran en sub sectores consolidados y con bajas vacancias.

Figura 17: Producción (m²), Absorción (m²) y Vacancia (%)

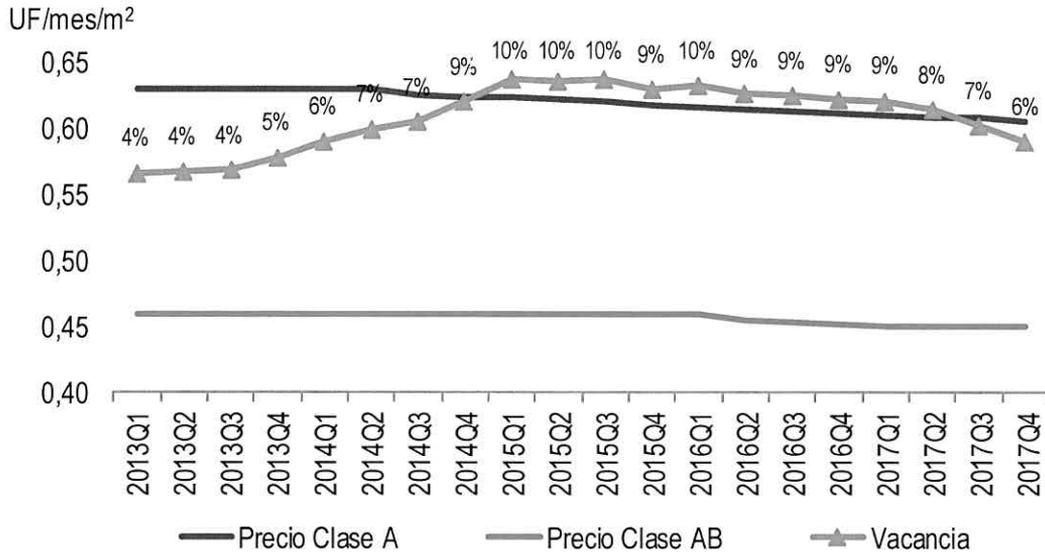


Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4º trimestre 2017.

Las proyecciones de entrega para el año 2017 fueron menores a lo esperadas. Este retraso de entregas se produce en un marco de retrasos en la recepción municipal de los proyectos.

El valor de las rentas mensuales “pedidas” promedio en Unidades de Fomento, exhibieron una disminución entre ambos cierres de año de UF 0,57/m² (US\$ 24,8/m²) a UF 0,56/m² (US\$ 24,4/m²). Por otro lado, el segmento Clase AB mantuvo el valor de sus rentas en dicho período, situándose en UF 0,45/m² (US\$ 19,6/m²).

Figura 18: Precio clase A y AB (UF/Mes/m²) y vacancia (%) por trimestres



Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^o trimestre 2017.

Figura 19: Indicadores de Mercado y Perspectivas

	Indicadores de Mercado	Cuarto Trim. 2017	Perspectiva a 12 meses
Oferta	Stock Total (m ²)	3.286.950	Positiva
	Vacancia Total	6,0%	Levemente Positiva
	En Construcción	178.000	Negativa
Demanda	Variación Absorción YoY (%)	5,0%	Positiva
	Absorción a la Fecha (m ²)	146.000	Positiva
Rentas	Variación Rentas Promedio QoQ (%)	0,0%	Positiva
	Clase A Renta Pedida Promedio (UF/m ²)	0,56	Positiva

Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^o trimestre 2017.

Se estima que el stock general de oficinas se incremente en 5% hacia fines del año 2018, representando un mayor crecimiento que los años 2016 (3%) y 2017 (2%). Lo anterior, principalmente debido a retrasos en la entrega de edificios originalmente proyectados para 2017.

La producción proyectada para el año 2018 se sitúa en un rango de 150.000 m² a 178.000 m², donde aproximadamente el 44% correspondería al segundo tramo de la Torre Costanera Center, seguido por un 21% que correspondería al sub mercado de Las Condes.

Lo anterior ayudaría a que la vacancia se mantenga entre 6% y 7% durante el año 2018, considerando que el tiempo de colocación promedio de un edificio es de 2 años y que, además, existen mayores expectativas de demanda por espacios de oficinas.

Respecto a las rentas de arrendamiento, se espera que las rentas mensuales “pedidas” en UF para Clase A y AB experimenten ciertas alzas desde su punto más bajo. Esto se podría ver reflejado hacia el primer trimestre en los sub mercados que exhiben menores cifras de vacancia a diciembre de 2017.

En tanto, las rentas en dólares podrían mostrar dinámicas de alzas marginales, considerando los cierres del tipo de cambio y el descenso sostenido en el precio del dólar que acumuló una baja de \$56,6 pesos durante 2017. Se prevé un mejor desempeño de la economía local, con un crecimiento del PIB de un 3,5% en su mejor escenario, mayores precios de los commodities, apalancado de una recuperación de los niveles de confianza empresarial y de los consumidores del país.²⁴

2.7.2 Bodegas y Centros de Distribución:

El stock de bodegas suma un total de 2.450.000 m², conformado por 51 activos donde el 57% de la superficie total está ubicado en el sector Poniente, muy similar a lo que ocurre con la comuna de Las Condes en el mercado de oficinas. El desarrollador Bodegas San Francisco Ltda. Controla el 89% del mercado de bodegas en este sector. El activo del Fondo relacionado a esta industria, Inmobiliaria Cargo Park SpA, corresponde a un activo de bodegas y ubicado en el sector Norte.

La superficie registrada de centros de distribución con un total de 770.000 m², se distribuye en 13 centros de distribución. Sobre el 40% de esta superficie se encuentra ubicada en el sector Poniente, mientras que cerca del 38% está en el Norponiente. Por su parte, Bodenor Flexcenter S.A. posee el 88% del mercado de centros de distribución en el sub mercado Poniente, y el 56% en el sector Norponiente.²⁵

La producción del segundo semestre de 2017 en el mercado de bodegas y centros de distribución fue de aproximadamente 10 veces la superficie del semestre anterior.

El promedio de la renta pedida mensual exhibió una baja de 1,6% para bodegas y 3,0% para centros de distribución, con respecto al primer semestre del año 2017.

La tasa de vacancia general registró una baja de 1,1% respecto al semestre anterior, lo que se explica por el aumento de la absorción durante la segunda mitad del año 2017.

Figura 20: Principales indicadores mercado de bodegas y centros de distribución

	1S-2017	2S-2017	Unidad
Stock Total	3.123.000	3.216.000	(m ²)
Stock Bodegas	2.381.000	2.447.000	(m ²)
Stock Centros de Distribución (CDD)	742.000	769.000	(m ²)
Producción	10.000	93.000	(m ²)
Vacancia	6,2	5,1	(%)
Renta Pedida Mensual Promedio Bodegas	0,125	0,123	(UF/m ²)
Renta Pedida Mensual Promedio CDD	0,132	0,128	(UF/m ²)

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución.

El stock total de bodegas y centros de distribución (CDD) creció el primer semestre de 2017 un 3% respecto al segundo semestre de 2016, resultando en un total de 3.216.000 m², muy similar al stock total del mercado de oficinas. De este total, el mercado de bodegas es un 76% del stock total, en tanto el 24% corresponde a centros de distribución.

El segundo semestre de 2017 registró una producción de 93.000 m², con preponderancia en el sub mercado Poniente y en menor medida en los sectores Norte y Sur de la Región Metropolitana.

²⁴Fuente: JLL, Reporte de Mercado de Oficinas, 4^{to} trimestre 2017

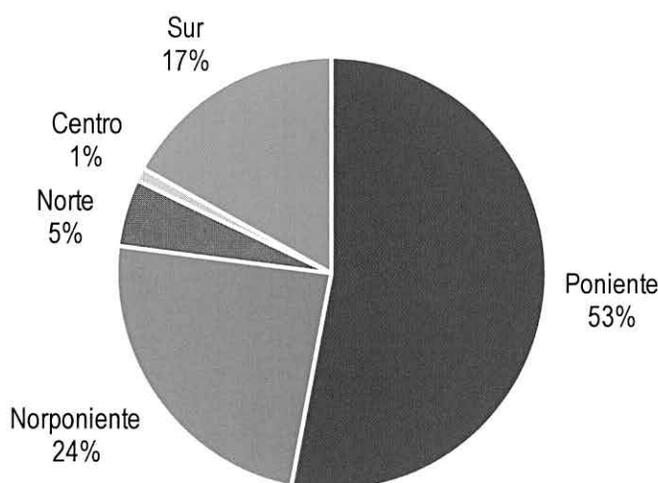
²⁵Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017

Analizando las cifras históricas de producción, se puede concluir que hubo un bajo ingreso de superficie durante 2017, agregando 103.000 m².

La gran concentración del stock en este mercado se ubica en el sector Poniente, con aproximadamente la mitad de la superficie. La mayor parte de los metros cuadrados corresponden a proyectos de gran escala, de desarrolladores reconocidos como Bodegas San Francisco Ltda., Red Megacentro S.A. y Bodenor Flexcenter S.A..²⁶

Se espera que en los sectores Sur y Poniente de la Región Metropolitana ingresen nuevos proyectos en el corto plazo, agregando importantes desarrollos para este tipo de mercado. A su vez, los sub mercados Norte, Norponiente y Poniente son considerados como sub mercados con un alto potencial de desarrollo, debido a su cercanía al aeropuerto y conexión con los puertos de San Antonio y Valparaíso, su accesibilidad a través de las autopistas y su tipo de normativa.

Figura 21: Distribución de stock por sub mercados (m²)



Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 22: Stock según sub mercado (m²)

Stock Submercado (m ²)	Norte		Norponiente		Poniente		Centro		Sur	
	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017	1S-2017	2S-2017
	143.500	151.100	761.600	761.500	1.628.600	1.704.700	43.500	43.300	546.200	555.000

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución.

Durante el segundo semestre de 2017, la vacancia general del mercado se situó en 5,1% que corresponde a 164.000 m², lo que significa una disminución del 1,1% respecto del semestre anterior. La baja de vacancia general se explica por la mayor absorción de 125.000 m² en el presente semestre.

Por un lado, las tasas de vacancia de los sectores Norte y Sur de la Región Metropolitana mostraron una baja significativa con respecto al semestre anterior. Esto se debe a un aumento significativo de la absorción en estos sub mercados. Pese a esto, sus tasas de vacancias siguen siendo altas, incluso por sobre el equilibrio de mercado de 8% a 12%. Además, la tasa de vacancia del sector Centro subió aproximadamente un 9%, debido a la salida de arrendatarios.²⁷

²⁶Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017.

²⁷Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligerio Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017.

Figura 23: Vacancia por sub mercado (%)

Submercado	1S-2017	2S-2017
Norte	21,1%	13,2%
Norponiente	5,5%	6,8%
Poniente	1,3%	1,5%
Centro	1,7%	10,6%
Sur	18,5%	11,1%
	6,2%	5,1%

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Respecto de las rentas pedidas mensuales en UF, el segmento de bodegas registra un promedio de UF 0,123/m² en el segundo semestre de 2017, con una baja respecto del promedio del primer semestre, de UF 0,125/m². De igual manera, el segmento de los centros de distribución presenta un promedio de UF 0,128/m², lo que también representa una baja en comparación al promedio registrado el primer semestre de 2017 de UF 0,132/m².

Por otro lado, las rentas pedidas mensuales en dólares aumentaron 6,5% para el segmento de bodegas y 5,9% para los centros de distribución en contraste con el primer semestre, lo que se debe al aumento de la tasa de conversión de UF a dólares.

Figura 24: Producción y Absorción (m²)

Semestre	Producción (m2)	Absorción (m2)
1S-2017	10.000	21.000
2S-2017	93.000	125.000

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 25: Rentas pedidas mensuales por sub mercado (UF/m²)

Submercado	Bodegas				Centros de Distribución			
	1S-2017		2S-2017		1S-2017		2S-2017	
	UF	US\$	UF	US\$	UF	US\$	UF	US\$
Norte	0,133	5,35	0,126	5,49	0,132	5,31	0,125	5,45
Norponiente	0,120	4,83	0,123	5,36	0,124	4,99	0,126	5,49
Poniente	0,120	4,84	0,120	5,23	0,130	5,23	0,128	5,58
Centro	0,122	4,92	0,124	5,40	-	-	-	-
Sur	0,128	5,14	0,012	5,23	0,142	5,71	0,134	5,84
Promedio	0,125	5,02	0,123	5,34	0,132	5,28	0,128	5,59

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Figura 26: Capacidad por sub mercado (miles de m²)

Submercado	Bodegas	Centros de Distribución	Total
Norte	51	100	151
Norponiente	467	294	762
Poniente	1.388	317	1.705
Centro	43	-	43
Sur	498	57	555
Total	2.450	769	3.216

Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución.

Para el 2018, se estima una producción de 200.000 m². Teniendo en cuenta esta alza de metros cuadrados ingresando al stock, junto a las primeras señales de repunte de la economía chilena, se estima una tasa de vacancia entre 5% y 6%.²⁸

2.7.3 Grandes locales comerciales (*malls*) y *stripcenters*:

Los *malls* corresponden a edificaciones que consideran una superficie total arrendable (en adelante “GLA”) de aproximadamente 35.500 m². Un estudio de Georesearch detectó que la GLA de centros comerciales de estas características en la Región Metropolitana llegará a los 3.028.040 m², distribuidos en 85 centros comerciales en la región.

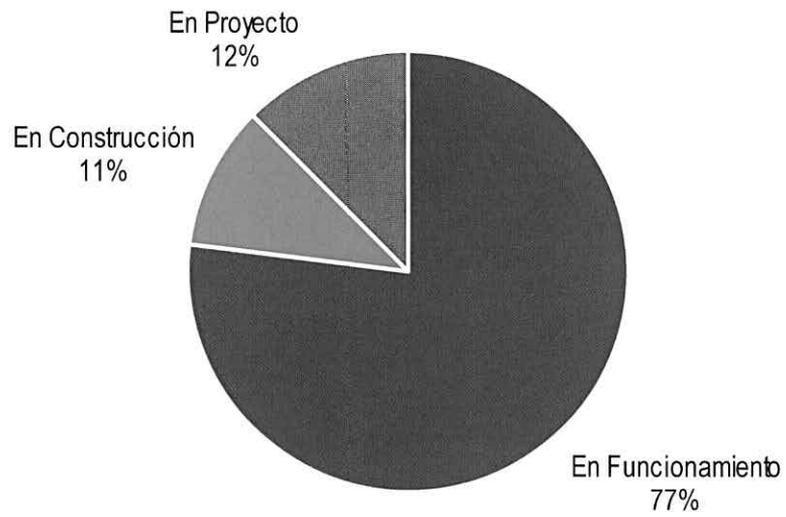
Del total, 2.330.080 m² corresponden a superficies arrendables de centros comerciales en funcionamiento, mientras que 320.800 m² son superficie arrendable de centros comerciales que se encuentran en fase de construcción. Comunas como Independencia y Talagante tienen sus primeros *malls* en construcción, con superficies de 88.700 y 21.160 m², respectivamente.

Por otro lado, en regiones el mercado también muestra expansión. En Antofagasta existen actualmente 218.620 m² de superficie total arrendable de centros comerciales de este tipo, mientras que 57.110 m² están en construcción. De la suma de los dos, un 52,2% corresponde a *malls*, un 47,8% a *power centers* y no existen *outlet malls*. En Valparaíso, existen 19 centros comerciales en proyecto, construcción o funcionamiento. Actualmente existen 339.720 m² de superficie total arrendable, 105.600 m² de superficie arrendable en proyecto y 92.720 m² en construcción. Del total, un 51% corresponde a *malls*, 45% a *power centers* y un 3% a *outlet malls*. Por último, en Concepción, existen 289.730 m² de superficie total arrendable distribuidos en 9 centros comerciales de los cuales 34.730 m² están en construcción. Del total, 80% corresponde a *malls*, 18,4% a *power centers* y 1,6% *outlet malls*.²⁹

²⁸Fuente: JLL, Reporte de Mercado Industrial Ligero Bodegas y Centros de Distribución, 4^{to} trimestre 2017

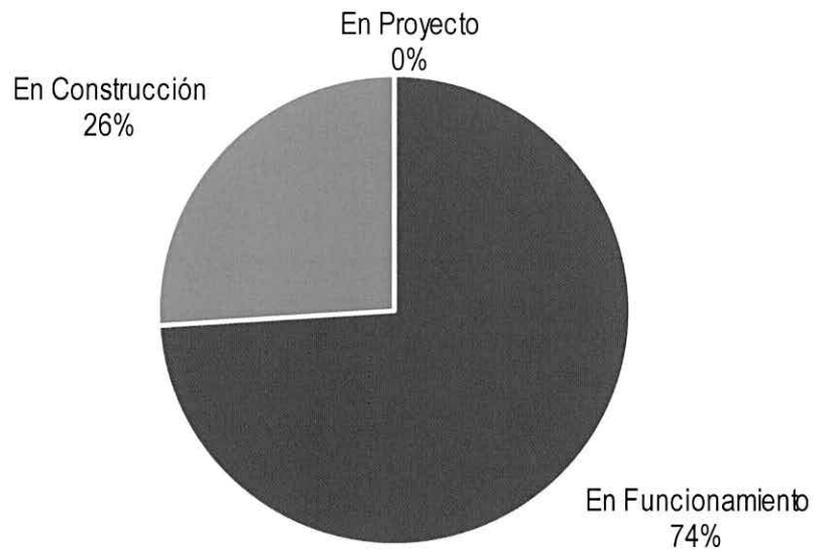
²⁹ Fuente: Georesearch, <http://www.america-retail.com/chile/chile-superficie-de-centros-comerciales-en-la-rm-alcanzara-los-3-028-040-m2/>

Figura 27: Superficie arrendable en la región Metropolitana



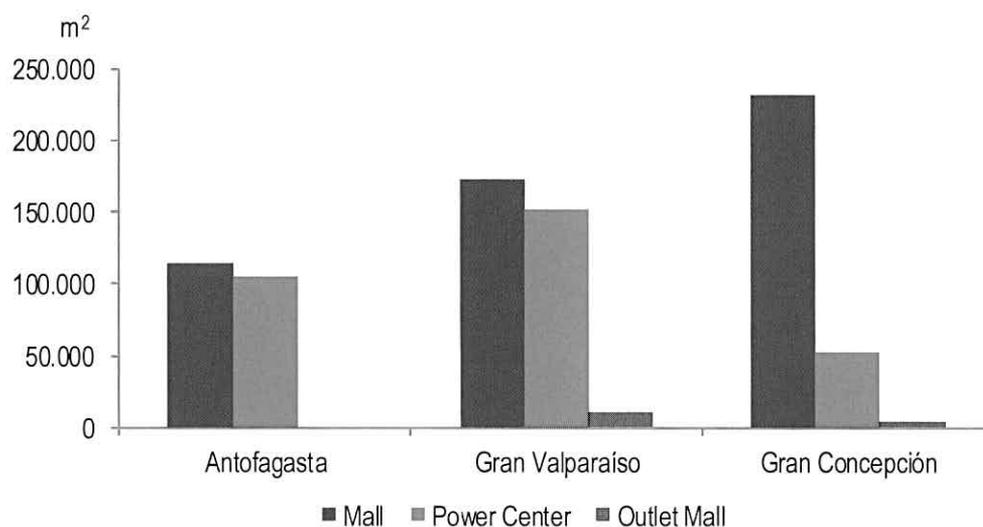
Fuente: Georesearch, agosto 2017.

Figura 28: Superficie arrendable en regiones



Fuente: Georesearch, agosto 2017.

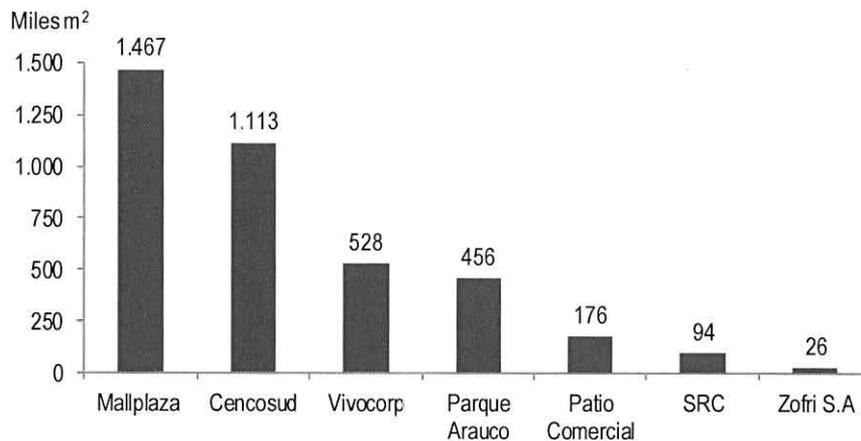
Figura 29: Superficie por regiones y tipo de construcción (m²)



Fuente: Georesearch, agosto 2017.

El área bruta locativa de los participantes del mercado inmobiliario chileno con grandes infraestructuras (*malls*) se distribuye de la siguiente manera: Plaza S.A. (Mallplaza) es el líder de mercado, seguido por Cencosud S.A., Vivocorp S.A., Parque Arauco S.A. y otros.³⁰

Figura 30: ABL³¹ propio y administrado por compañía (miles de m²)



Fuente: ICR en base a información pública, noviembre 2017.

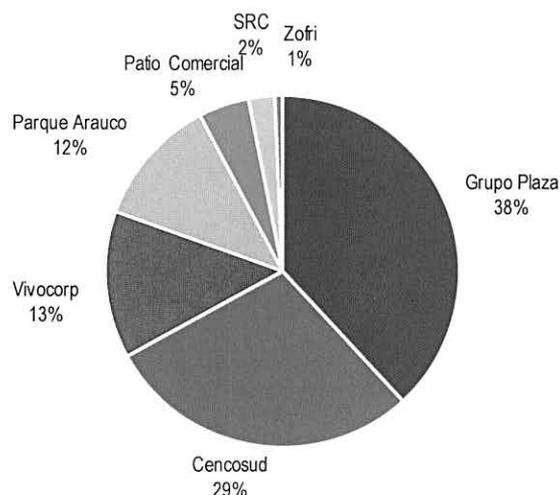
Las marcas más fuertes en el segmento de grandes centros comerciales corresponden a Plaza S.A. (Mallplaza), con un 38% de participación y Cencosud S.A., con un 29%. Seguidos por Vivocorp S.A., con un 13% y Parque Arauco S.A., con un 12% de participación.

³⁰ Fuente: Georesearch,

<http://www.america-retail.com/chile/chile-superficie-de-centros-comerciales-en-la-rm-alcanzara-los-3-028-040-m2/>

³¹ Área Bruta Locativa: Corresponde a la superficie comercial útil destinada a la venta de productos o servicios.

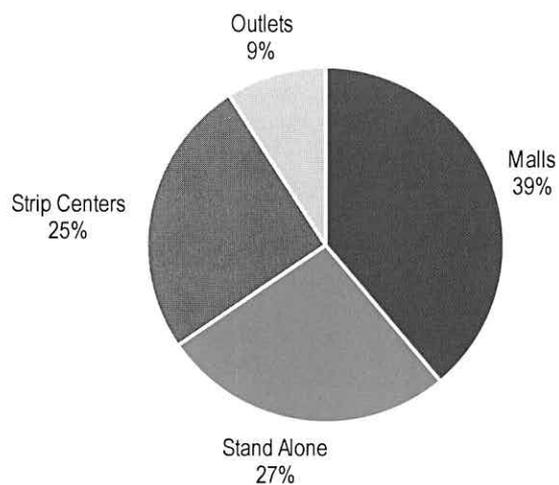
Figura 31: Participación de grandes centros comerciales según ABL



Fuente: ICR en base a información pública, noviembre 2017.

Para noviembre de 2017, el área bruta locativa total según el formato de negocio está dominada por el segmento de los *malls*³² en un 38,9%, seguido por los *stand alones*³³ en un 26,6%, con una participación levemente menor se encuentran *strip centers*³⁴ en un 25,5% y finalmente los *outlets*³⁵ con un 9,1%. De los 21 centros comerciales que tiene el Fondo, 2 de ellos corresponden *stand alone*, 4 de ellos a *Power Center* (formato de tamaño entre Mall y Strip Center) y 15 de ellos a *strip center* propiamente tal.

Figura 32: ABL distribuido por formato (m²)



Fuente: La Administradora, a diciembre 2017.

³² Conocidos también como centro comercial, es una construcción, en general de gran tamaño, que alberga servicios, locales y oficinas comerciales en un espacio determinado, concentrando la mayor cantidad de potenciales clientes.

³³ Corresponde a una tienda ubicada generalmente en estaciones de servicios o estacionamientos, entre otros,

³⁴ Pequeño grupo de tiendas de conveniencias como abarrotes o servicios, que se ubican en una superficie no superior de una manzana y en las cercanías de una zona residencial.

³⁵ Centros comerciales o conjunto de tiendas en las que se venden productos de una o más marcas a precios más baratos.

Durante el segundo semestre del año 2017, se incorporaron un total de 3.154 m² arrendables que se distribuyen en 4 nuevos *stripcenters*. Estos ingresos corresponden a proyectos de superficies desde 400 m² en Pudahuel hasta 1.225 m² en Las Condes.

El stock total del mercado de *stripcenters* se compone de 162 proyectos que suman un total de 330.303 m² útiles.

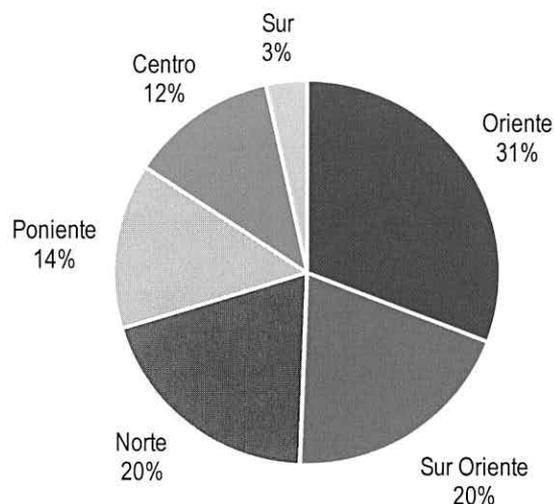
Figura 33: Oferta de locales comerciales y *stripcenters*

Zona	N° de Stripcenters	Superficie Útil Comercial (m2)	Participación
Oriente	63	101.724	30,8%
Sur Oriente	28	65.369	19,2%
Norte	26	65.261	19,8%
Poniente	17	45.761	13,9%
Centro	21	40.818	12,4%
Sur	7	11.370	3,4%
Total	162	330.303	100,0%

Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

La zona Oriente de la Región Metropolitana lidera la superficie útil comercial, con una participación de un 30,80% en un total de 101.724 m², distribuidos en 63 proyectos. Esta zona concentra los ingresos del segundo semestre del año 2017 con un 72% de los nuevos proyectos, seguido en la misma proporción por las zonas Norte y Poniente con un 16% y 13% de los ingresos respectivamente.³⁶

Figura 34: Distribución de superficie útil según ubicación en la RM (% de m² totales)



Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

Las principales tendencias indican que la tasa de vacancia se observa a la baja, cerrando el período con un 6,54% equivalente a 21.609 m². La comuna de Maipú lidera el mercado con una participación de 11,62% equivalentes a 38.391 m². Se observa estabilidad en los precios de oferta con un precio promedio de 0,59 UF/m² para locales en el 1^{er} piso.

³⁶Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2° Semestre 2017).

La absorción del semestre resultó al alza, alcanzando 7.373 m². La absorción anual corresponde a un total de 6.468 m², un 26% inferior a la registrada hasta el primer semestre del año anterior.

Los precios de oferta se mantienen estables, con un retroceso de 2,3% con respecto al semestre anterior, cerrando el primer semestre 2017 con un precio promedio ponderado de 0,5 UF/m² en Otros Pisos, para toda la Región Metropolitana. Dicho precio se ve afectado por la alta presencia de proyectos de 2 o más pisos en la zona Oriente aumentando los valores promedio.³⁷

Figura 35: Precio arriendo locales comerciales

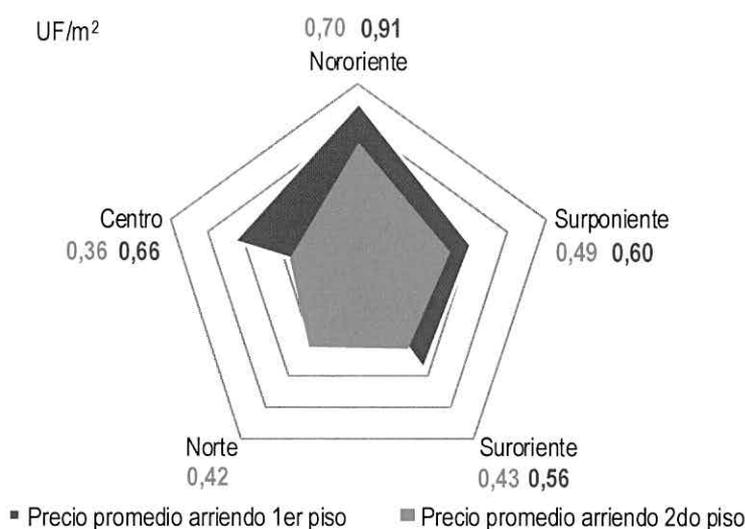
Zona	Precio Promedio Ponderado 1er Piso (UF/m ²)	Precio Promedio Ponderado Otros Pisos (UF/m ²)
Oriente	0,82	0,66
Sur Oriente	0,54	0,42
Norte	0,56	0,53
Poniente	0,47	0,37
Centro	0,47	0,40
Sur	0,35	0,35
Total	0,59	0,56

Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Oficinas, 4° Trimestre 2017.

Los precios de arriendo promedio registraron un alza respecto al semestre anterior, en ambos pisos. En primer piso el precio promedio fue de 0,69 UF/m². El sector con mayores alzas de la Región Metropolitana es el nororiente, con 0,91 UF/m², mientras que el sector con menores valores es el suroriente con un precio promedio de 0,56 UF/m². Mientras que, para segundos pisos, el precio promedio registrado fue de 0,53 UF/m².³⁸

Las diferencias entre ambos precios, tanto en el estudio de GPS, como en el de Colliers, permiten tener una noción más amplia de los valores que está manejando el mercado inmobiliario para los arriendos en edificaciones de tipo *strip center*.

Figura 36: Dispersión de valores de arriendo



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Report, stripcenters*, 2° Semestre 2017.

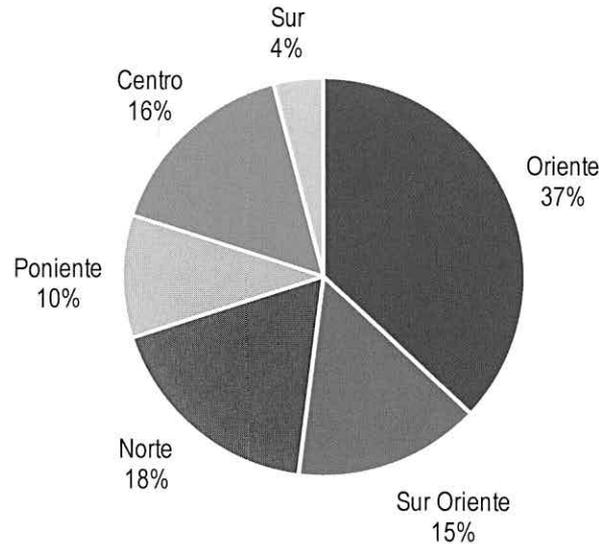
³⁷Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2° Semestre 2017).

³⁸Fuente: Colliers, *Research & Forecast Report, Stripcenters* (2° Semestre 2017).

Con respecto a la vacancia, se registra una disminución de un 18% en la tasa del mercado en estudio, culminando el año con 21.609 m² disponibles para arriendo, lo que equivale a una tasa del 6,54% del total útil, volviendo a sus niveles normales registrados desde el año 2014.³⁹

La mayor variación es registrada en el corredor Sur, donde disminuye su disponibilidad en un 67% en relación al semestre anterior, sumando un total de 933 m². Por otra parte, los corredores Norte y Centro, registran una disminución de 20% en este indicador, con una tasa del 5,90 y 8,64% respectivamente. La disponibilidad del corredor Norte se concentra en la comuna de Huechuraba, con un 65% de la oferta total.

Figura 37: Vacancia por zona



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

La producción futura del mercado de stripcenters consta de un total de 21 proyectos para el período 2018-2019, estos suman una superficie arrendable de 23.395 m². Dichos proyectos se encuentran en estado de construcción.

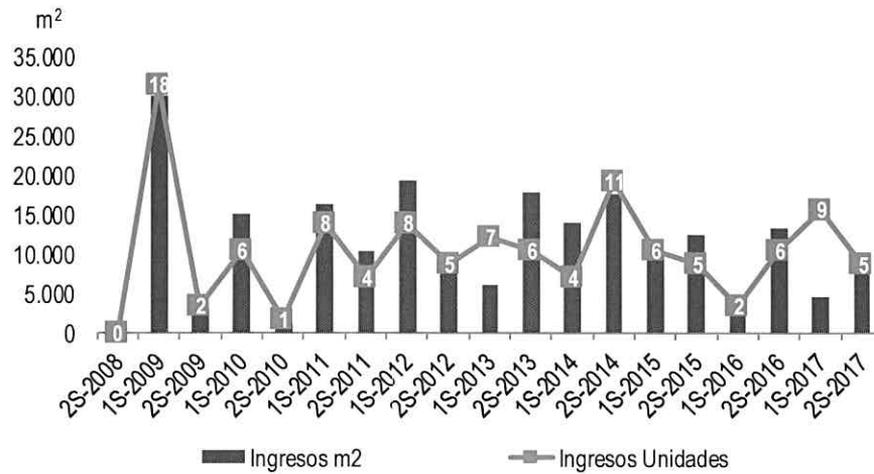
Los ingresos proyectados se concentran en el corredor Norte con una participación del 38%. Estos proyectos se localizan en el eje Pedro Fontova de la comuna de Huechuraba y en Avenida del Valle, sector de Chicureo.

Le sigue en participación el corredor Oriente, con un 25% del total esperado, con la comuna de Lo Barnechea como principal productor de la zona, con un total de 4 proyectos. Con menos desarrollos participan las comunas de La Reina y Vitacura. Por su parte, el corredor Centro concentra un 17% de los ingresos para el período indicado, con 3 proyectos que suman una superficie de 4.482 m² útiles.⁴⁰

³⁹Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2º Semestre 2017).

⁴⁰Fuente: GPS, Reporte Global Mercado Strip Center (2º Semestre 2017).

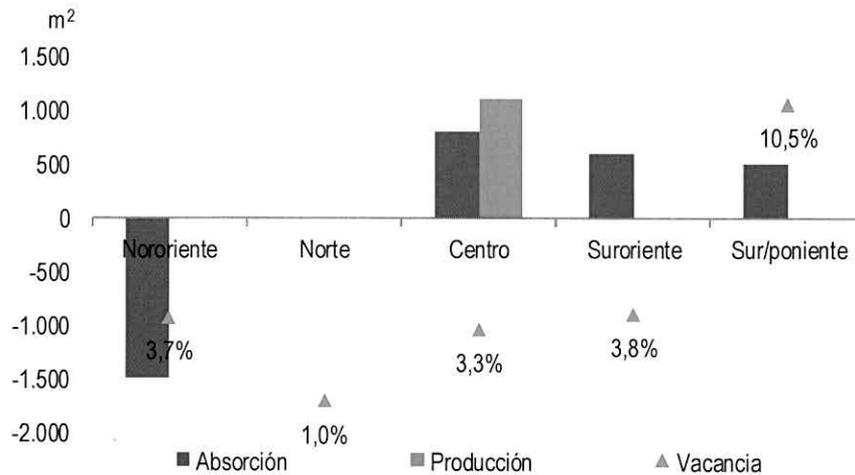
Figura 38: Producción anual proyectada



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

La tasa de vacancia del segundo semestre de 2017 en Santiago fue de un 4,1%, valor superior a lo registrado durante el semestre anterior, según el reporte semestral de Colliers. Esta vacancia corresponde a 8.099 m², monto superior con respecto a la primera mitad del año, donde se registraron 7.462 m². En cuanto a disponibilidad por sectores, la zona sur/poniente presenta mayores vacancias, con 10,5%, mientras que el sector suroriente lo sigue con 3,8% y finalmente el sector nororiente con un 3,7%. De los 8.099 m², un 72,4% de la disponibilidad corresponde a primer piso, equivalente a 5.860 m², y solo una cuarta parte corresponde a segundo piso.⁴¹

Figura 39: Disponibilidad según sector



Fuente: Colliers, *Research and Forecast Reports, stripcenters*, 2º Semestre 2017.

⁴¹Fuente: Colliers, *Research & Forecast Report, Stripcenters* (2º semestre 2017).

2.8 Factores de riesgo:

La administración de riesgos del Fondo Rentas II está dentro de la estructura de Gobierno Corporativo de la Administradora, que consta de unidades independientes entre ellas que realizan controles y políticas. Para ello, se ha definido una estructura interna para la gestión de riesgos que permite implementar con éxito las políticas que se definen, asegurando los mecanismos de independencia necesaria.

A nivel de la Administradora, los roles y responsabilidades para las diferentes unidades son:

Directorio: Es informado de la evolución de los distintos ámbitos de riesgo, a la vez que participa de las definiciones estratégicas del negocio, estableciendo así, en términos generales, el apetito por riesgo del grupo. Adicionalmente, toma razón y/o aprueba en última instancia aquellas materias de mayor relevancia en las políticas de riesgo.

Unidades de Negocio: Son responsables de la gestión de los riesgos en los respectivos ámbitos de trabajo. Deben identificar constantemente los riesgos que surgen, tanto por eventos de cambios internos como externos. Deben ejecutar y dar cumplimiento a las políticas aprobadas.

Si bien las políticas de gestión de riesgo están definidas globalmente para las empresas del Grupo BTG Pactual Chile, la Administradora cuenta con autonomía y políticas internas para la administración del riesgo del Fondo. En particular, la Administradora cuenta con un área de riesgo encargada de definir indicadores y dar seguimiento a los niveles de riesgo de cada uno de sus fondos de inversión administrados.

Estas políticas son definidas por comités de inversiones de la Administradora y validadas por el Comité de Auditoría, con participación de directores independientes.

Los riesgos asociados a la administración del Fondo Rentas II se pueden clasificar en 4 tipos, Financieros, de Capital, Estimación del Valor Razonable y Riesgos Operacionales. Estos distintos tipos de riesgo descansan entre los distintos niveles en los cuales está dividida la administración.

A continuación, se describen estos tipos de riesgo, sus medidas de mitigación y se indica quién o quiénes son los encargados de monitorearlo.⁴²

2.8.1 Gestión del Riesgo Financiero:

Las actividades del Fondo Rentas II lo exponen a diversos riesgos financieros los cuales deben ser administrados y monitoreados constantemente. El área encargada de esto es el área de riesgo de la Administradora, la cual, trabaja en la definición de políticas y en el seguimiento de los indicadores.

Este Fondo, al igual que la mayoría de los fondos de inversión, está expuesto a 3 tipos de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, los cuales se describen a continuación.

a) Riesgos de mercado

El riesgo de mercado se relaciona con las fluctuaciones del valor de cada uno de los activos y pasivos de las sociedades inmobiliarias en las que el Fondo Rentas II tiene participación (en adelante los "*Vehículos*"), y cómo estos influyen en el valor del patrimonio total del Fondo. Estas fluctuaciones en el

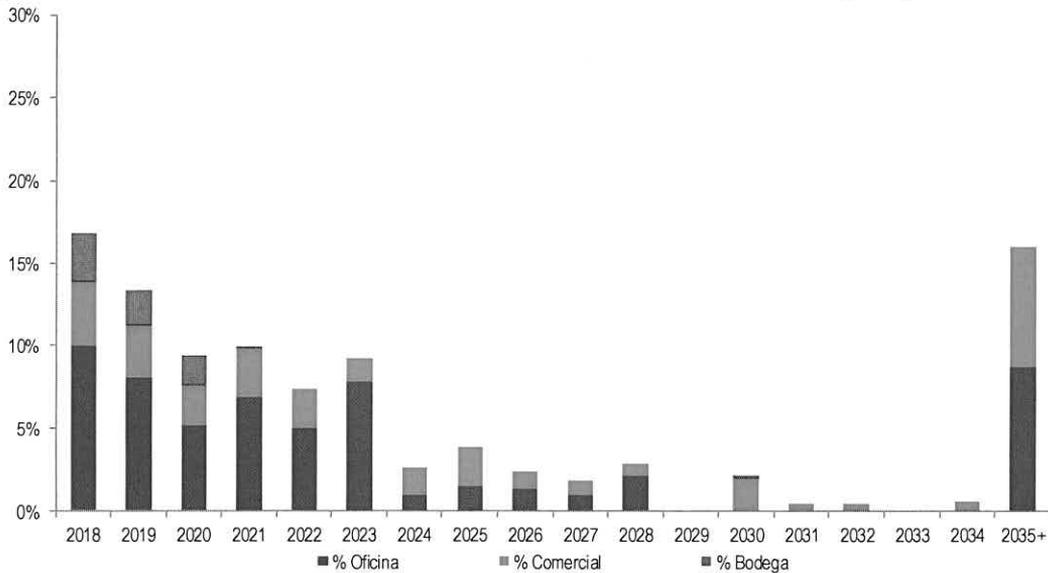
⁴² Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio del 2018).

valor de cada activo son producto de la volatilidad de la oferta y la demanda y de los ciclos propios de la economía.

El Fondo Rentas II, al estar ligado al negocio de renta inmobiliaria, se sustenta en la estabilidad de los flujos de los Vehículos a lo largo del tiempo. Estos flujos provienen de los contratos de arriendo de oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Lo anterior se asocia con los riesgos propios del segmento inmobiliario, los cuales, para una mejor comprensión serán agrupados en dos grandes riesgos: i) los niveles de vacancia que existen en el mercado, originado por la demanda y oferta del mercado de renta inmobiliaria, y ii) el valor del inmueble, el cual puede estar sujeto a cambios, principalmente por variaciones de la economía, por la capacidad de generar flujos que tiene el inmueble (por contratos de arriendo), por desastres naturales o por daño a las construcciones por defectos en su construcción.

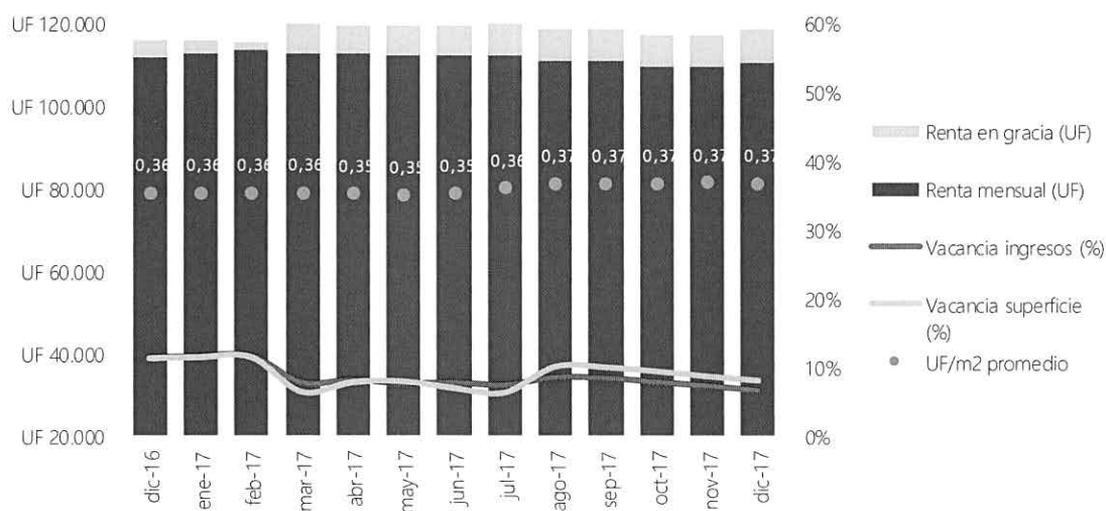
Ambos riesgos son monitoreados y mitigados por el *portfolio manager*. Para mantener la estabilidad de los flujos y evitar aumentos en los niveles de vacancia, se contratan empresas especializadas en gestionar la cobranza de las rentas originadas en contratos de arriendo, realizar las gestiones comerciales para colocar la superficie vacante e inspeccionar el correcto uso de los inmuebles. A continuación, se muestra el gráfico consolidado de perfil de vencimiento del plazo de duración de los contratos de arriendo que el Fondo, a través de los Vehículos, ha celebrado, el que se encuentra sanamente distribuido, y el gráfico de evolución de ingresos durante los últimos 13 meses, consolidando la información del Fondo Rentas II y del Fondo Rentas I recientemente absorbido:

Figura 40: Perfil de vencimiento anual de los contratos de arrendamiento por tipo de activo



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Figura 41: Evolución ingresos y vacancia últimos 13 meses



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

Adicionalmente, se contratan seguros contra incendio, sismos, responsabilidad civil y desastres naturales que permiten recuperar el valor de la propiedad en caso de siniestro.⁴³

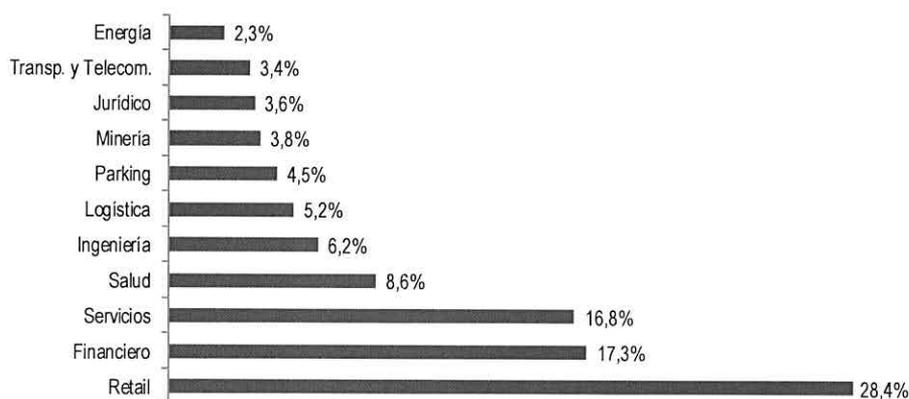
El volumen de activos de UF 19,6 millones permite, tal como se detalló en el capítulo 2.5 del presente documento, mantener una diversificación eficaz por cliente (arrendatario), por tipo de inmueble y por sector de la economía, lo que permite disminuir de forma importante la exposición ante variaciones del mercado, ciclos económicos y situaciones puntuales que puedan experimentar los arrendatarios.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo crediticio al cual está expuesto el Fondo Rentas II, es principalmente la incapacidad de los arrendatarios de los inmuebles de propiedad de los Vehículos, de cumplir con las obligaciones de sus respectivos contratos de arriendo. Para mitigar este riesgo, el Fondo Rentas II, a través de los Vehículos, procura mantener una mezcla diversificada y atomizada de arrendatarios que entregan la facultad al Fondo de cumplir con sus obligaciones aun cuando estos presenten algún grado de morosidad. En efecto, el Fondo Rentas II cuenta, indirectamente, actualmente con más de 500 contratos de arriendo y los arrendatarios se encuentran bien distribuidos en rubros de la economía.

⁴³ Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio de 2018).

Figura 42: Proporción de ingresos por actividad del arrendatario⁴⁴



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez, está asociado a la posibilidad de que el Fondo o sus Vehículos no sean capaces de generar los recursos de efectivo necesarios para cumplir con la totalidad de sus obligaciones cuando llegue el vencimiento del plazo de duración del primero. El Fondo y sus Vehículos poseen provisiones de recursos en caja que permiten cubrir las obligaciones en caso de aumentar los niveles de vacancia.

A continuación, se muestra el perfil de flujos de pago de activos y pasivos que tiene el Fondo, en plazos corrientes y no corrientes.⁴⁵

Perfil de flujos de pago de pasivos	Al 30 de junio de 2018			
	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses
Remuneración sociedad administradora	0	236.243	0	188.274
Otros documentos y cuentas por pagar	0	0	2.905.615	0
Otros pasivos	0	0	0	0

Fuente: Estados Financieros del Fondo.

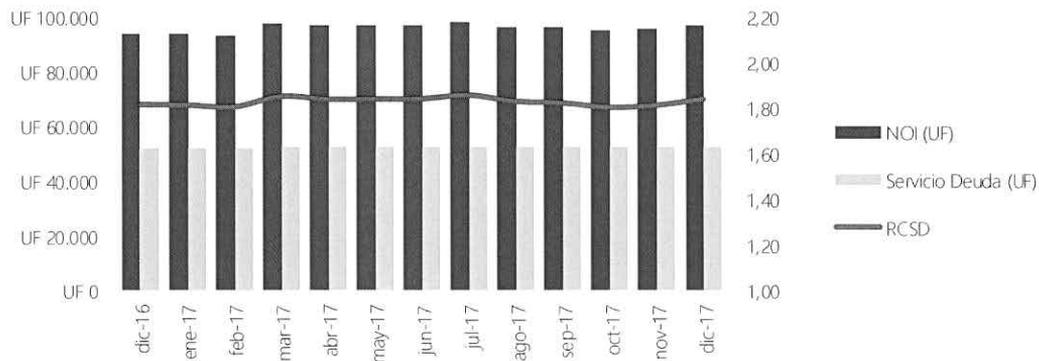
Perfil de flujos de activos	Al 30 de junio de 2018			
	Menos de 10 días	10 días a 1 mes	1-12 meses	Más de 12 meses
Efectivo y efectivo equivalente	0	3.578.254	0	0
Otros Activos	0	0	29.617	0
Otros documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	0	0	0	111.733.963
Inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	134.413.405

⁴⁴ Como porcentaje de los ingresos mensuales del Fondo, al 31 de diciembre de 2017. Estos ingresos incluyen la renta de los contratos en meses de gracia.

⁴⁵ Estados Financieros BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (a junio de 2018).

Adicionalmente, en el siguiente gráfico se presenta la evolución del ratio de cobertura de servicio de deuda (RCSD), con la información consolidada del Fondo Rentas I y el Fondo Rentas II (post fusión). Dicho indicador se ha mantenido en niveles holgados en los últimos 13 meses:

Figura 43: Evolución Ratio Cobertura Servicio Deuda



Fuente: la Administradora, a diciembre de 2017.

2.8.2 Gestión de Riesgo de Capital:

El patrimonio del Fondo Rentas II no fluctúa de manera significativa diariamente, ya que el Fondo no está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de sus aportantes, razón por la cual este tipo de riesgos está acotado por el Reglamento Interno del Fondo.

2.8.3 Políticas de Aporte y Rescate:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, éste no contempla el rescate de sus cuotas por parte de sus aportantes.

2.8.4 Estimación del Valor Razonable:

Para obtener el valor razonable de los activos del Fondo Rentas II, estos son llevados a valor de mercado a través de tasaciones realizadas a los activos inmobiliarios de los Vehículos. Este procedimiento se efectúa una vez al año.

2.8.5 Riesgos Operacionales:

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas, debido a la falla de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio del Fondo Rentas II, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Entre las actividades principales se deben considerar el cumplimiento del plan de inversiones de los Vehículos en que el Fondo invierte.

El proceso de inversión del Fondo Rentas II cuenta con dos instancias formales en su proceso de evaluación: el Comité de Inversiones AGF, instancia en la cual se pueden aprobar inversiones por hasta UF 400.000, y el Comité de Inversiones Senior Management, en aquellos casos en que la inversión sea mayor a UF 400.000.

A su vez, el control de gestión de los Vehículos en que invierte el Fondo Rentas II, se divide en control externo e interno. El control externo, se refiere a la supervisión de las labores de los administradores de los activos de los Vehículos, tanto desde el punto de vista operacional (visita mensual a los activos e informe semanal de status operacional) como del comercial (reuniones bimensuales de revisión de status comercial e informe mensual por activo con detalle de ingresos, morosidad y vencimientos). Por otra parte, el control interno comprende los ya mencionados Comités de Inversiones de la Administradora y Senior Management, en los cuales, además de aprobar nuevas inversiones del Vehículo respectivo, se revisa el status de las inversiones actuales (ingresos, vacancias y actividad comercial). Cabe mencionar que todas las ofertas de nuevos contratos de arriendo son revisadas y aprobadas por el equipo de inversiones. Adicionalmente, todos los cheques y contratos son firmados por dos miembros del equipo de inversiones de la Administradora, de acuerdo con la estructura de poderes de los Vehículos y del Fondo Rentas II.

3. ANTECEDENTES FINANCIEROS

A continuación, se presentan los últimos antecedentes financieros del Fondo Rentas II⁴⁶ bajo norma IFRS, los que se encuentran disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl):

3.1 Estados de situación financiera:

Estados de Situación Financiera				
En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.578.254	8.794	3.009.722	31.230
Total Activos Corrientes	3.607.871	8.794	3.009.722	31.230
Otros Documentos y Cuentas por Cobrar	111.733.963	68.873.368	111.959.817	68.328.617
Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	134.413.405	82.157.609	131.640.881	79.627.962
Total Activos No Corrientes	246.147.368	151.030.977	243.600.698	147.956.579
Total Activos	249.755.239	151.039.771	246.610.420	147.987.809
Remuneraciones Sociedad Administradora	424.517	1.155.092	852.780	1.383.576
Otros Documentos y Cuentas por Pagar	2.905.615	2.506	2.867.717	8.298
Total Pasivos Corrientes	3.330.132	1.157.598	3.720.497	1.391.874
Total Pasivos No Corrientes	-	-	-	-
Total Pasivos	3.330.132	1.157.598	3.720.497	1.391.874
Total Patrimonio Neto	246.425.107	149.882.173	242.889.923	146.595.935
Total Pasivos y Patrimonio	249.755.239	151.039.771	246.610.420	147.987.809

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

⁴⁶ A contar de diciembre de 2017, corresponde a los antecedentes financieros del Fondo Rentas II post fusión.

El aumento del nivel de activos corrientes al 30 de junio de 2018, respecto del 31 de diciembre de 2017, se explica por un aumento del efectivo y equivalentes al efectivo producto de un dividendo provisionado que se pagó en el mes de julio de 2018.

El activo no corriente aumentó un 1,1% que se explica fundamentalmente por un incremento de la cuenta inversiones valorizadas por el método de la participación.

El pasivo corriente presentó una disminución de un 10,5%, que se explica principalmente por la disminución de la cuenta otros documentos y cuentas por pagar producto de la disminución de la provisión de la comisión variable informada por el fondo.

El patrimonio neto presentó un aumento de 1,5% explicado exclusivamente por el resultado del primer semestre de 2018.

3.2 Estados de resultados integrales por naturaleza:

Estado de Resultados				
En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Intereses y Reajustes (+)	4.477.880	2.800.652	7.879.649	5.808.299
Resultado en Venta de Instrumentos Financieros (+ ó -)	5.294	623	6.702	2.563
Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (+ ó -)	6.163.344	2.899.263	35.550.559	5.346.670
Otros (+ ó -)	439.293	251.783	247.441	-
Total Ingresos/(Pérdidas) Netos de la Operación (+ ó -)	11.085.811	5.952.321	43.684.351	11.157.532
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	(1.348)	(2.382)	(7.690)	(3.895)
Comisión de Administración (-)	(262.252)	(136.255)	(1.965.013)	(2.227.415)
Honorarios por Custodia y Administración (-)	(307)	(4)	(761)	(51)
Otros Gastos de Operación (-)	(15.188)	(22.470)	(134.447)	(53.884)
Total Gastos de Operación (-)	(279.095)	(161.111)	(2.107.911)	(2.285.245)
Costos Financieros (-)	-	(17.772)	(35.480)	-
Ganancia del Ejercicio	10.806.716	5.773.438	41.540.960	8.872.287

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

El aumento del total de ingresos operacionales durante el periodo 2018 respecto del periodo 2017 de 86,2%, se explica principalmente por el aumento en la cuenta “Resultado en Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación”, debido principalmente a la fusión realizada en octubre del año 2017,

donde el Fondo asumió los derechos sobre las sociedades Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A, Inmobiliaria CR S.A e Inversiones Santa Andrea SpA.

Los gastos de operación del fondo aumentaron en un 73,2% durante el periodo 2018 respecto del mismo periodo de 2017, principalmente por el aumento del gasto por concepto de remuneración de la Administradora.

La disminución de los costos financieros durante el periodo 2018 respecto al periodo 2017, se debe a que, en este último año, no existen este tipo de gastos.

3.3 Estados de flujo de efectivo directo:

Estados de Flujo de Efectivo Directo				
En miles de pesos	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Actividades de Operación	(284.735)	(160.768)	(2.414.922)	(1.007.633)
Actividades de Inversión	8.094.568	2.625.533	14.749.417	4.779.162
Actividades de Financiación	(7.241.301)	(2.487.201)	(9.356.003)	(4.063.765)
Flujo Neto del Período	568.532	(22.436)	2.978.492	(292.236)

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

Del cuadro anterior, se desprende que el Fondo presenta un aumento en el gasto de flujo de operación del periodo 2018 respecto del periodo 2017, que se explica principalmente por el aumento en los gastos operacionales del fondo durante del primer semestre de 2018.

El flujo de Inversión para el periodo 2018 aumentó en un 208% respecto del mismo periodo de 2017, debido fundamentalmente a que el fondo ha recibido una mayor cantidad de pagos por conceptos de pagarés de sus vehículos de inversión.

El gasto en el flujo de financiamiento aumentó en un 191% durante el periodo 2018 respecto del mismo periodo de 2017, principalmente porque en 2018 se ha realizado un mayor pago de dividendos a sus aportantes en comparación con el mismo periodo del año 2017.

3.4 Razones financieras:

Razones Financieras				
	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017	31.12.2016
Liquidez Corriente (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes)	1,08 veces	0,08 veces	0,81 veces	0,02 veces
Razón Ácida ((Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes)	1,07 veces	0,08 veces	0,81 veces	0,02 veces
Razón de Endeudamiento (Total Pasivos / Total Patrimonio Neto)	0,01 veces	0,01 veces	0,02 veces	0,01 veces

Razón de Endeudamiento Financiero (Préstamos Corrientes + Préstamos No Corrientes) / Total Patrimonio Neto)	0,00 veces	0,00 veces	0,00 veces	0,00 veces
Deuda de Corto Plazo	100%	100%	100%	100%
Deuda de Largo Plazo	0%	0%	0%	0%

Fuente: la Administradora en base a información publicada en CMF, a junio de 2018.

La liquidez corriente y razón ácida aumentaron en el periodo de 2018 respecto del mismo periodo de 2017 producto del aumento de los activos corrientes que posee el Fondo.

La razón de endeudamiento no presenta mayores variaciones en el periodo de 2018 respecto del mismo periodo de 2017 y cabe destacar que se mantiene en niveles muy bajos.

3.5 Créditos preferentes:

A la fecha de redacción del presente documento, no existen otros créditos preferentes a los bonos que se emitirán, fuera de aquellos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el Título XLI del Libro IV del Código Civil o leyes especiales.

3.6 Restricción al Emisor en relación a otros acreedores:

1. Inmobiliaria Cargo Park SpA:

- 1.1. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 173.393 y endosado a CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., de la propiedad ubicada en calle Cerro Portezuelo 9.931. Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.2. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 173.393 y endosado a CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón F". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.3. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 88.488 y endosado a Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón C". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.
- 1.4. Hipoteca en favor de Banco Consorcio por UF 166.130 y endosado a Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A., de la propiedad denominada "Galpón D". Existe prohibición en favor de Banco Consorcio, de gravar o enajenar, ni celebrar actos o contratos sin consentimiento del acreedor.

2. Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA:

Producto de los créditos hipotecarios vigentes con el Banco Bice e Hipotecaria Security Principal, Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA ha constituido hipotecas por los inmuebles correspondientes al Centro Comercial San Pedro del Valle y del Centro Comercial San Pedro de la Paz, a favor de dichas entidades respectivamente, ubicados en Avenida Laguna Grande N° 227 y Avenida Michimalonco 1100 y 1120, ambos en la Comuna de San Pedro de la Paz, Región del Bío Bío.

Al 31 de diciembre de 2017 existen prendas sobre la totalidad de las acciones emitidas por Inmobiliaria Rentas II SpA, Inmobiliaria Cargo Park SpA e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, de propiedad del Emisor. El objeto de dichas prendas es asegurar el pago de las obligaciones que asuma el Fondo con Banco Security, con ocasión de una línea de crédito cuyo monto máximo asciende a 270.000 Unidades de Fomento. Se hace presente que, a la fecha de emisión de este Prospecto, dicha línea de crédito no ha sido girada.

3. Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A.:

Producto del contrato de Mutuo Hipotecario vigente con MetLife Chile Seguros de Vida S.A., Inmobiliaria Vitacura 2670 S.A. ha constituido una hipoteca por el inmueble denominado Edificio CCU, correspondiente a 7 pisos de dicho edificio más estacionamientos y bodegas, el cual se ubica en Avenida Vitacura 2670, en la comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

3.7 Obligaciones y restricciones financieras al 30 de junio de 2018:

El Fondo no mantiene *covenants* al cierre de los estados financieros de junio de 2018.

4. DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN⁴⁷

4.1 Antecedentes legales:

4.1.1 Acuerdo de Emisión:

Por acuerdo adoptado en sesión de Directorio de BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 5 de marzo de 2018, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 12 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, se acordó la emisión de bonos por línea de títulos de deuda desmaterializados (en adelante los “*Bonos*”), en los términos del contrato de emisión de Bonos por línea de títulos (en adelante el “*Contrato de Emisión*” o la “*Línea*”).

4.1.2 Escritura de Emisión:

El Contrato de Emisión fue suscrito mediante escritura pública de fecha 18 de abril de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio número 2.265-18.

Se deja constancia que el Contrato de Emisión fue modificado por escritura pública de fecha 28 de junio de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio número 3.908-18. Las principales modificaciones efectuadas a dicho documento dicen relación con la eliminación de Rescates Anticipados Obligatorios y la constancia que el plazo de duración de la Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día 25 de julio de 2025.

La escritura pública complementaria (en adelante la “*Escritura Complementaria*”) del Contrato de Emisión de Bonos conforme a la cual se acordó efectuar con cargo a la Línea de Bonos la emisión de los Bonos Serie A y Serie B, consta de la escritura pública de fecha 24 de julio de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, bajo el repertorio número 14.519-2018.

⁴⁷ Los términos en mayúsculas utilizadas en la presente sección, tendrán el significado que se establezca en el Anexo A de este Prospecto.

4.1.3 Número y fecha de inscripción de la línea en el registro de valores:

La línea se inscribió con fecha 11 de julio de 2018, bajo el número 902.

4.2 Principales características de la Emisión:

4.2.1 Monto fijo/línea:

La Emisión que se inscribe corresponde a una línea de Bonos.

4.2.2 Monto de la Línea de Bonos:

5.000.000 de Unidades de Fomento.

4.2.3 Monedas o unidades de reajuste en que podrán expresarse los Bonos:

En Pesos o en Unidades de Fomento.

4.2.4 Plazo vencimiento Línea:

El plazo de duración de la presente Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día 25 de julio de 2025, plazo dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea.

4.2.5 Portador / a la Orden / Nominativos:

Bonos al Portador.

4.2.6 Materializado / desmaterializado:

Bonos desmaterializados.

4.2.7 Rescate anticipado:

Salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la respectiva Escritura Complementaria que establezca sus condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, a contar de la fecha que se indique en dichas Escrituras Complementarias para la respectiva serie o sub-serie, en adelante como "Rescate Anticipado".

En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea de Bonos, se especificará si los Bonos de la respectiva serie tendrán la opción de Rescate Anticipado al equivalente del saldo insoluto de su capital o si tendrán la opción de ser rescatados al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes según lo establecido en la Tabla de Desarrollo de la respectiva emisión, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días y años de 360 días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago.

/a/ En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos de una serie o sub-serie determinada, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario Público para determinar cuáles de los Bonos de las series o sub-series respectivas se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos 15 días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario Público, publicará por una vez un aviso en el Diario que además será notificado por medio de carta certificada al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV. En tal aviso se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, con indicación de la o las series o sub-series que se rescatarán, el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión de la amortización extraordinaria, o bien se indicará la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, el Notario Público ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos de la serie o sub-serie a ser rescatada que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistieren algunas de las personas recién señaladas. El día del sorteo el Notario Público levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie o sub-serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario Público ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos veinte días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el Rescate Anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez, en el Diario, la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente con indicación del número y serie o sub-serie de cada uno de ellos.

/b/ En caso que el Rescate Anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará, por una vez, un aviso en el Diario, indicando este hecho. Este aviso deberá publicarse a lo menos 20 días antes de la fecha en que se efectúe el rescate.

/c/ Tanto para el caso del Rescate Anticipado parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario deberá indicar la fecha de pago y el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión del Rescate Anticipado, o bien, la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, si corresponde.

/d/ Si la fecha de pago en que debiera efectuarse el Rescate Anticipado no fuera Día Hábil Bancario, se efectuará el primer Día Hábil Bancario siguiente.

/e/ Para efectos de publicidad del Rescate Anticipado, en caso de no existir el Diario, la publicación deberá realizarse en el Diario Oficial.

/f/ Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago correspondiente. El aviso deberá indicar que los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente.

4.2.8 Garantías:

No hay.

4.2.9 Finalidad del empréstito y uso general que se dará a los fondos que se obtengan con la colocación:

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al refinanciamiento de pasivos del Emisor o de las sociedades en las que invierte y al

financiamiento de nuevas inversiones tanto del Emisor como de éstas sociedades. El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

4.2.10 Clasificaciones de riesgo de la Línea:

Clasificadora de Riesgo Humphreys Limitada

Categoría: AA

Tendencia: Estable

Estados financieros al 31 de marzo de 2018.

Feller Rate Clasificadora de Riesgo Limitada

Categoría: AA-

Tendencia: Estable

Estados financieros al 31 de marzo de 2018.

4.2.11 Oportunidad y mecanismo para determinar el monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea:

El monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea.

Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, para estos efectos se expresarán en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de cada una de las Escrituras Complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos.

De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de /i/ los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea; /ii/ los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores; y /iii/ los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva Escritura Complementaria.

Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a escrituras complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la escritura complementaria que dé cuenta de su Emisión. Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva escritura complementaria que se encuentren expresados en Pesos nominales, deberá expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de la nueva escritura complementaria. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la escritura complementaria se mantendrán expresados para estos efectos en dicha unidad.

4.2.12 Conversión en cuotas:

Los Bonos no serán convertibles en cuotas.

4.2.13 Relación conversión:

No aplica.

4.2.14 Régimen Tributario:

Salvo que se indique lo contrario en la Escritura Complementaria correspondiente que se suscriba con cargo a la Línea, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a la Renta. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal (en adelante la “*Tasa de Interés Fiscal*”) para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo 104. La Tasa de Interés Fiscal será informada por los representantes del Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Se deja constancia que para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo 74 de la Ley de Impuesto a la Renta, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral 8 del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

4.3 Características específicas de la Emisión:

4.3.1 Monto Emisión a colocar:

La Escritura Complementaria contempla la emisión de las siguientes series, que serán realizadas con cargo a la Línea:

/a/ Serie A: La Serie A, expresada en Unidades de Fomento, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento (en adelante la “*Serie A*”).

/b/ Serie B: La Serie B, expresada en Pesos, considera Bonos por un valor nominal total de hasta 67.500.000.000 Pesos que a la fecha de otorgamiento de la respectiva Escritura Complementaria correspondían a 2.481.951,6155 Unidades de Fomento (en adelante la “*Serie B*”).

Sin perjuicio del límite máximo de colocación de Bonos con cargo a la Línea referido en el punto 4.2.2 del presente Prospecto y conforme a lo dispuesto en la Escritura Complementaria, el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B por un valor nominal total máximo de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento.

4.3.2 Series en que se divide la Emisión y enumeración de los títulos:

La Escritura Complementaria contempla 2 series de Bonos denominadas “Serie A” y “Serie B”.

4.3.3 Cantidad de Bonos:

/a/ Serie A: La Serie A contempla hasta 5.000 Bonos.

/b/ Serie B: La Serie B contempla hasta 6.750 Bonos.

4.3.4 Cortes:

/a/ Serie A: Bonos de 500 Unidades de Fomento de capital cada uno.

/b/ Serie B: Bonos de 10.000.000 de Pesos de capital cada uno.

4.3.5 Valor nominal de las series:

/a/ Serie A: 2.500.000 Unidades de Fomento.

/b/ Serie B: 67.500.000.000 de Pesos.

No obstante lo antes señalado, y en virtud de lo establecido en la Escritura Complementaria, la colocación de los Bonos correspondientes a la Serie A y Serie B, emitidos en conformidad al referido instrumento, deberá además cumplir con la limitación consistente en que el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B, por un valor nominal máximo de hasta 2.500.000 Unidades de Fomento.

4.3.6 Reajutable/no reajutable:

/a/ Los Bonos emitidos de la Serie A y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento.

/b/ Los Bonos emitidos de la Serie b y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Pesos nominales y, por consiguiente, no tendrán reajustabilidad alguna.

4.3.7 Tasa de interés:

/a/ Los Bonos Serie A devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 1,9% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 0,9455 %.

/b/ Los Bonos Serie B devengarán sobre el capital insoluto expresado en Pesos, un interés del 4,9% anual, que calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, equivale a una tasa semestral de 2,4207 %.

4.3.8 Fecha inicio devengo de intereses y reajustes:

Los Bonos de la Serie A y de la Serie B comenzarán a devengar intereses a partir del día 15 de junio del año 2018.

4.3.9 Fecha inicio pago de intereses y reajustes:

Los intereses de los Bonos de la Serie A y Serie B se pagarán en las fechas que se indican en las respectivas Tablas de Desarrollo indicadas en el punto 4.3.12 siguiente, siendo la primera fecha de pago de intereses el día 15 de diciembre del año 2018.

4.3.10 Fecha inicio pago de amortización de capital:

La amortización del capital de los Bonos de la Serie A y Serie B se pagará el día 15 de junio del año 2023, conforme lo indican las respectivas Tablas de Desarrollo señaladas en el punto 4.3.12 siguiente.

4.3.11 Plazo de vencimiento de los Bonos:

Los Bonos de la Serie A y Serie B vencerán el día 15 de junio de 2023.

4.3.12 Tablas de desarrollo:

Las tablas de desarrollo de la Serie A y de la Serie B se encuentran adjuntas en el Anexo B de este Prospecto.

4.3.13 Fecha rescate anticipado:

El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie A y Serie B, en los términos dispuestos en el numeral /Uno/ de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día 15 de junio de 2021.

El valor de rescate de los Bonos Serie A y Serie B corresponderá al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie A o en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie B, según corresponda, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días y años de 360 días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago de los Bonos Serie A y Serie B, el Margen será igual a 0,2%.

4.3.14 Plazo de Colocación:

/a/ El plazo de colocación de los Bonos Serie A será de 3 años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie A. De corresponder, los Bonos Serie A que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto.

/b/ El plazo de colocación de los Bonos Serie B será de 3 años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie B. De corresponder, los Bonos Serie B que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto.

4.3.15 Uso Específico de los Fondos:

El uso específico que el Emisor dará a los fondos que provengan de la colocación de los Bonos Serie A y Serie B a emitirse de conformidad con la Escritura Complementaria del Contrato de Emisión de Bonos, ya referida, se destinará conforme se indica a continuación:

/a/ Los fondos provenientes de la emisión de la Serie A serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa.

/b/ Los fondos provenientes de la emisión de la Serie B serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al

Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa.

4.3.16 Régimen Tributario:

Se deja expresa constancia que la Serie A y la Serie B, que constan en la Escritura Complementaria, no se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley de Impuesto a la Renta.

4.4 Otras características de la Emisión:

4.4.1 Obligaciones, Limitaciones y Prohibiciones:

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital y los reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor, por medio de la Administradora como su representante, se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

/Uno/ Obligaciones, limitaciones y prohibiciones.

/a/ Contabilidad y auditoría. Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS, o las normas de contabilidad que resulten aplicables en su defecto, y las instrucciones de la CMF, como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de entre aquellas que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa de auditoría deberá emitir una opinión al 31 de diciembre de cada año, en cumplimiento de la normativa vigente y mientras ésta rija.

No obstante lo anterior, en caso que el Emisor deba implementar cambios en sus Estados Financieros como consecuencia de eventuales modificaciones a las normas contables IFRS utilizadas, el Emisor deberá exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, si éstos tuvieren un potencial impacto relevante en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato de Emisión. Para efectos de lo anterior, se entenderá que dichos cambios tienen un impacto relevante cuando a consecuencia exclusiva de la implementación de dichas modificaciones contables, el Emisor pudiera dejar de cumplir alguna de las obligaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en el punto 4.4.2 del presente Prospecto. En dicho evento, el Emisor, dentro de un plazo de 30 días corridos contados desde que dicho impacto relevante se haya reflejado por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos que procedan a adaptar las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Emisión según la nueva situación contable, de modo tal, que mediante la aplicación de dichas normas, se cumpla el sentido y finalidad prevista en el Contrato de Emisión. Dichos auditores externos deberán emitir un informe al respecto dentro de los 30 días corridos siguientes al requerimiento.

El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato de Emisión con el fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores externos dentro del plazo de 30 días corridos desde que dichos auditores evacuen su informe. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos, en caso de existir Bonos colocados con cargo a la Línea, deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario, a más tardar dentro de los 20 días corridos siguientes a la fecha de la

escritura de modificación del Contrato de Emisión. Para todos los efectos a los que haya lugar, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables utilizadas para presentar sus Estados Financieros, no serán consideradas: /i/ como un incumplimiento del Emisor para efectos de lo dispuesto en la letra /k/ siguiente; y /ii/ como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos del punto 4.4.2 del presente Prospecto. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de Emisión de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo en los términos correspondientes. Todos los gastos que se deriven de lo anterior, serán de cargo del Emisor;

/b/ Información al Representante de los Tenedores de Bonos. Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro de un plazo de 15 Días Hábiles Bancarios, contado desde que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales, según corresponda, y los estados financieros anuales de sus Filiales. Adicionalmente, el Emisor se obliga a entregar toda información pública sobre sí mismo que el Representante de los Tenedores de Bonos le solicite durante la vigencia de la Línea. Dicha información deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado, entrega personal (por mano) o por cualquier medio electrónico que permita acceder en forma íntegra a la información correspondiente.

/c/ Notificaciones al Representante de los Tenedores de Bonos respecto de citaciones a asambleas de aportantes. Notificar al Representante de los Tenedores de Bonos las citaciones a asambleas ordinarias o extraordinarias de aportantes del Emisor, cumpliendo con las formalidades y dentro de los plazos propios de citación, establecidos en las normas legales y reglamentarias correspondientes;

/d/ Avisos de hechos esenciales e incumplimientos al Representante de los Tenedores de Bonos. Dar aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho o la infracción se produzca o llegue a su conocimiento. El documento en que se cumpla con esta obligación deberá ser suscrito por el Gerente General de BTG, como sociedad administradora del Emisor, o por quienes hagan sus veces. Se entenderá que los Tenedores de Bonos están debidamente informados de los antecedentes del Emisor, a través de los informes que éste proporcione al Representante de los Tenedores de Bonos;

/e/ Transacciones con Partes Relacionadas de BTG. El Emisor se obliga a no efectuar transacciones con Personas Relacionadas de BTG que no estén permitidas por el Reglamento Interno del Emisor, por la LUF o las normas emitidas por la CMF;

/f/ Obligaciones de efectuar ciertas provisiones. Efectuar las provisiones por toda contingencia sustancialmente adversa que pueda afectar desfavorablemente su situación financiera o sus resultados operacionales, las que deberán adicionalmente ser reflejadas en los Estados Financieros del Emisor, si procediera de acuerdo a las normas financieras aplicables;

/g/ Restricciones para constituir garantías reales. El Emisor no otorgará garantías reales que garanticen nuevas emisiones de Bonos o cualquier otra operación de crédito de dinero, u otros créditos u obligaciones existentes o que contraiga en el futuro. No obstante lo anterior, para estos efectos no se considerarán las siguientes garantías reales: /i/ las vigentes a la fecha del Contrato de Emisión; /ii/ las constituidas para financiar, refinanciar, pagar o amortizar el precio o costo de compra, construcción, desarrollo o mejora de activos u operaciones del Emisor o de las sociedades en las que mantiene inversiones, siempre que la respectiva garantía /x/ recaiga sobre el mismo activo u operación adquirido, construido, desarrollado o mejorado,

/y/ se constituya contemporáneamente con la adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones, o dentro del plazo de un año desde ocurrido alguno de estos eventos, y /z/ siempre que la obligación garantizada no exceda del precio o costo de adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones; /iii/ las que se otorguen por parte del Emisor a favor de las sociedades en que mantiene sus inversiones o de éstas al Emisor, destinadas a caucionar obligaciones contraídas entre ellas; /iv/ las otorgadas por sociedades en las que invierta el Emisor; /v/ las que graven activos adquiridos por el Emisor y que se encuentren constituidas antes de su adquisición; /vi/ las que se constituyan por el ministerio de la ley o por mandato legal; /vii/ las constituidas sobre depósitos para garantizar, licitaciones, posturas, ofertas, contratos (distintos de contratos para el pago de dinero), contratos de derivados, arrendamientos, obligaciones legales, fianzas, boletas de consignación y otras obligaciones de similar naturaleza asumidas dentro del giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones; /viii/ las que garanticen obligaciones de reembolso bajo cartas de crédito, cauciones y otras formas de mejoramiento de crédito otorgadas en relación con la compra de bienes y equipos en el giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones, limitados a dichos bienes y equipos; /ix/ las que garanticen órdenes de embargo, retención u otras similares emitidas en el marco de procedimientos judiciales o que garanticen la obligación de reembolso por fianzas de cumplimiento pagadas en relación con la presentación de recursos pendientes de resolución en cualquier procedimiento judicial, en la medida que la ejecución de dichas garantías reales sea efectivamente suspendida y que las peticiones garantizadas por ellos hayan sido contestadas u opuestas de buena fe y, si fuere aplicable, a través de los procedimientos legales apropiados; /x/ la prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías mencionadas precedentemente; y /xi/ las otras constituidas por el Emisor para garantizar obligaciones propias o de las sociedades en que el Emisor mantenga inversiones, en la medida que el monto total acumulado de todas las obligaciones garantizadas por el Emisor bajo este número /xi/ no exceda del 5% del total de activos del Emisor según sus últimos Estados Financieros.

En todo caso, el Emisor podrá siempre otorgar garantías reales a nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos distintos de los mencionados precedentemente, si previa y simultáneamente, constituye garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos emitidos con cargo a la Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores, previo informe otorgado por una empresa de auditoría externa, inscrita en el registro pertinente de la CMF, donde conste dicha proporcionalidad, la que deberá ser contratada directamente por el Emisor.

En caso de dudas o dificultades entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designa en conformidad al numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión, quien resolverá con las facultades allí señaladas. El Emisor sólo podrá constituir la referida garantía si obtiene sentencia favorable a sus pretensiones y en ningún caso podrá otorgarlas durante la tramitación del juicio.

/h/ Uso de fondos. Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias.

/i/ Certificación de cumplimiento. El Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas por el

Emisor en virtud del Contrato de Emisión y de las Escrituras Complementarias, a través de una declaración de cumplimiento firmada por el Gerente General de BTG o quien haga sus veces.

/j/ Prepagos voluntarios. El Emisor no podrá realizar prepagos voluntarios de cualquier obligación existente, en el evento de encontrarse en mora o simple retardo en el pago íntegro, total y oportuno de los Bonos.

/k/ Obligación de mantener covenants. El Emisor deberá dar cumplimiento a las siguientes razones financieras:

/i/ Nivel de Endeudamiento: Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un Nivel de Endeudamiento, mayor o igual a 1,5 veces, calculado como la razón entre */y/ Activos de Inversión* y */z/ Deuda Financiera Neta Consolidada*.

/ii/ Cobertura de Gastos Financieros: Mantener en sus Estados Financieros trimestrales una Cobertura de Gastos Financieros mayor o igual a 2,5 veces. Para estos efectos, la Cobertura de Gastos Financieros estará definida como la razón entre */y/ Ingresos Recurrentes del Emisor* menos *Gastos Recurrentes del Emisor*; y */z/ la cuenta Costos Financieros del Emisor*, todos calculados sobre los últimos 4 trimestres.

/iii/ Activos Libres de Gravámenes: A contar de 12 meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a esta Línea, el Emisor deberá mantener en sus Estados Financieros trimestrales, una razón mayor o igual a 1,5 veces, entre */y/ Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes* y */z/ Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías*.

/l/ Inscripción de Bonos en la Bolsa de Comercio. Mantener inscritos los Bonos en la Bolsa de Comercio, en tanto éstos se mantengan vigentes.

/m/ Mantención de seguros. Mantener los inmuebles de propiedad de las sociedades en las que invierte el Emisor, debidamente asegurados, en conformidad a los usos y costumbres de la industria en que el Emisor desarrolla su giro; y

/n/ Clasificación de riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a 2 clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF, las que deberán realizar la clasificación de riesgo respecto de la Línea en tanto ésta se mantenga. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos de ellas en forma continua e ininterrumpida mientras se mantenga vigente la Línea.

/Dos/ Eventual fusión, división, transformación del Emisor, modificación de su reglamento interno, constitución de filiales, modificación del plazo de duración, disolución anticipada y enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales del Emisor.

El Emisor se obliga en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen que salvo dichas obligaciones, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con la fusión, división, transformación o modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión.

Los efectos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos que los Tenedores de Bonos tendrán frente a tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

/a/ Fusión. En caso de fusión del Emisor, el fondo resultante de dicha fusión asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor.

/b/ División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión todos los fondos que surjan de la división, sin perjuicio de que entre ellos pueda estipularse que la contribución de cada uno de ellos al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos, será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada uno de ellos se asigne, u otra proporción oportunamente se convenga.

/c/ Transformación. En caso de transformación del Emisor, en conformidad a las normas aplicables, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus Escrituras Complementarias, serán aplicables a la entidad resultante de la transformación.

/d/ Modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión. No se contemplan limitaciones a las modificaciones del objeto del Emisor o a su Política de Inversión. No obstante lo anterior, el Emisor no podrá eliminar como parte de su objeto las actividades que a la fecha del Contrato de Emisión formen parte de él.

/e/ Constitución de filiales. El hecho que se constituya una o más filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias.

/f/ Modificación del plazo de duración y/o disolución anticipada del Emisor. BTG, como sociedad administradora del Emisor, deberá abstenerse de proponer modificaciones al plazo de duración del Emisor, si como consecuencia de aprobarse dicha propuesta, el plazo de duración del Emisor resultase inferior al plazo previsto para el pago de Bonos vigentes.

/g/ Enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales. Dada las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asumidas por el Emisor bajo los números /i/ y /iii/ de la letra /k/ del numeral /Uno/ del presente punto 4.4.1, el Emisor no podrá enajenar el total del activo y del pasivo. Por otro lado, se deja constancia que dentro de los activos del Emisor no se contemplan activos considerados como esenciales.

4.4.2 Incumplimiento del Emisor:

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos, y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo 124 de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo:

/Uno/ Mora o simple retardo en el pago de los bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 3 Días Hábiles Bancarios, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados. No constituirá mora o simple retardo en el pago, el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

/Dos/ Incumplimiento de obligaciones de informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 20 días corridos desde que nace la obligación de informar.

/Tres/ Incumplimiento de otras obligaciones del Contrato de Emisión. Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del Contrato de Emisión, por un período igual o superior a 60 Días Hábiles Bancarios luego que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo.

En el caso de incumplimiento o infracción de lo indicado en los números /i/, /ii/ y /iii/ del literal /k/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 precedente, dicho incumplimiento o infracción deberá quedar subsanado en los Estados Financieros referidos al trimestre subsiguiente a aquél en el cual se produjo el incumplimiento o infracción.

/Cuatro/ Mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero. Si el Emisor incurre en mora en el pago de obligaciones de dinero, directas o indirectas, en favor de terceros, y siempre que se trate de obligaciones que, individualmente o en su conjunto, exceden el 5% de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor, y el Emisor no subsanare tal circunstancia dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios desde que ha incurrido en mora. El atraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos, según corresponda, no será considerado como incumplimiento a este numeral /Cuatro/.

/Cinco/ Aceleración de créditos por préstamos de dinero. Si uno o más acreedores del Emisor cobraren al Emisor, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor contenida en el contrato que dé cuenta del mismo y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 60 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que se haya producido dicha causal de incumplimiento.

Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: /a/ los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en este número, no exceda el 5% de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor; y /b/ los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada, o la causa por la cual se produce el cobro anticipado, se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos.

/Seis/ Liquidación o insolvencia. /i/ Si el Emisor incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciera cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia liquidación; o si el Emisor fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor con el objeto de declararle en disolución o liquidación; o /ii/ se solicitara la designación de un liquidador, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados

precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor, /a/ éste se funde en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan del equivalente a un 5% del total de activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo; o /b/ no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento.

Para estos efectos, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor. La disolución o liquidación, se entenderá subsanada mediante su alzamiento.

/Siete/ Declaraciones falsas o incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.

4.4.3 Entrega de los Títulos:

Atendido a que los Bonos serán desmaterializados, la entrega de los títulos, entendida por ésta aquella que se realiza al momento de su colocación, se hará por medios magnéticos, a través de una instrucción electrónica dirigida al DCV. Para los efectos de la colocación, se abrirá una posición por los Bonos que vayan a colocarse en la cuenta que mantenga el Agente Colocador en el DCV.

Las transferencias entre el Agente Colocador y los tenedores de las posiciones relativas a los Bonos se realizarán mediante operaciones de compraventa que se perfeccionarán por medio de facturas que emitirá el Agente Colocador, en las cuales se consignará la inversión en su monto nominal, expresado en posiciones mínimas transables, las que serán registradas a través de los sistemas del DCV. A este efecto, se abonarán las cuentas de posición de cada uno de los inversionistas que adquieran Bonos y se cargará la cuenta del Agente Colocador.

Los Tenedores de Bonos podrán transar posiciones, ya sea actuando en forma directa como depositantes del DCV o a través de un depositante que actúe como intermediario, según los casos, pudiendo solicitar certificaciones ante el DCV, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley del DCV. Conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley del DCV, los depositantes del DCV sólo podrán requerir el retiro de uno o más títulos de los Bonos en los casos y condiciones que determine la Norma de Carácter General número 77 de la CMF o aquella que la modifique o reemplace. El Emisor procederá en tal caso, a su costa, a la confección material de los referidos títulos.

4.4.4 Emisión de Títulos:

Para la confección material de los títulos representativos de los Bonos, deberá observarse el siguiente procedimiento: /i/ Ocurrido alguno de los eventos que permite la materialización de los títulos y su retiro del DCV y en vista de la respectiva solicitud de algún depositante, corresponderá al DCV solicitar al Emisor que confeccione materialmente uno o más títulos, indicando el número del o los Bonos cuya materialización se solicita. /ii/ La forma en que el depositante debe solicitar la materialización y el retiro de los títulos y el plazo para que el DCV efectúe la antedicha solicitud al Emisor, se regulará conforme la normativa que rija las relaciones entre ellos. /iii/ Corresponderá al Emisor determinar la imprenta a la cual se encomiende la confección de los títulos, sin perjuicio de los convenios que sobre el particular

tenga con el DCV. /iv/ El Emisor deberá entregar al DCV los títulos materiales de los Bonos dentro del plazo de 15 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el DCV hubiere solicitado su emisión. /v/ Los títulos materiales representativos de los Bonos deberán cumplir las normas de seguridad que haya establecido o establezca la CMF y contendrán cupones representativos de los vencimientos expresados en la Tabla de Desarrollo. /vi/ Previo a la entrega del respectivo título material representativo de los Bonos, el Emisor desprenderá e inutilizará los cupones vencidos a la fecha de la materialización del título.

4.4.5 Extravío, Pérdida, Deterioro, Destrucción, Inutilización, Robo, Hurto y Reemplazo o Canje de Títulos:

El extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción de un título representativo de uno o más Bonos que se haya retirado del DCV o de uno o más de sus cupones, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el Emisor.

El Emisor sólo estará obligado a otorgar un duplicado del respectivo título y/o cupón, en reemplazo del original materializado, previa entrega por el tenedor de una declaración jurada en tal sentido y la constitución de garantía en favor y a satisfacción del Emisor por un monto igual al del título o cupón cuyo duplicado se ha solicitado.

Esta garantía se mantendrá vigente de modo continuo por el plazo de 5 años, contados desde la fecha del último vencimiento del título o de los cupones reemplazados. Con todo, si un título y/o cupón fuere dañado sin que se inutilizare o se destruyesen en él sus indicaciones esenciales, el Emisor podrá emitir un duplicado, previa publicación por parte del interesado de un aviso en el Diario en el que se informe al público que el título original queda sin efecto. En este caso, el solicitante deberá hacer entrega al Emisor del título y/o del respectivo cupón inutilizado, en forma previa a que se le otorgue el duplicado.

En las referidas circunstancias, el Emisor se reserva el derecho de solicitar la garantía antes referida en este número. En todas las situaciones antes señaladas se dejará constancia en el duplicado del respectivo título de haberse cumplido con las señaladas formalidades.

4.4.6 Código nemotécnico:

/a/ Serie A: BFIRC-A.

/b/ Serie B: BFIRC-B.

4.5 Reglas de protección a los Tenedores de Bonos:

4.5.1 Declaraciones y Aseveraciones del Emisor:

El Emisor declara y asevera lo siguiente a la fecha de celebración del Contrato de Emisión:

/Uno/ Que es un fondo de inversión cuyo Reglamento Interno fue aprobado mediante resolución número 437 de fecha 25 de julio de 2011, de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la CMF, y cuyo actual texto vigente fue depositado con fecha 7 de junio de 2018 en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la CMF.

/Dos/ Que la suscripción y cumplimiento del Contrato de Emisión no contraviene restricciones de su Reglamento Interno ni sus obligaciones contractuales.

/Tres/ Que las obligaciones que asume derivadas del Contrato de Emisión han sido válida y legalmente contraídas, pudiendo exigirse su cumplimiento al Emisor conforme con sus términos, salvo en cuanto dicho cumplimiento sea afectado por las disposiciones contenidas en la LUF u otra ley aplicable.

/Cuatro/ Que no existe en su contra ninguna acción judicial, administrativa o de cualquier naturaleza, interpuesta en su contra y de la cual tenga conocimiento, que pudiera afectar la legalidad, validez o cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Emisión.

/Cinco/ Que cuenta con todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos que la legislación vigente y las disposiciones reglamentarias aplicables exigen para la operación y explotación de su giro, sin las cuales podrían afectarse adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales.

/Seis/ Que sus Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a IFRS, son completos y fidedignos, y representan razonablemente, en todos sus aspectos, la posición financiera del Emisor. Asimismo, que no tiene pasivos, pérdidas u obligaciones, sean contingentes o no, que no se encuentren reflejadas en sus Estados Financieros de acuerdo a lo que estipulan las referidas normas, y que puedan tener un efecto importante y adverso en la capacidad y habilidad del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en virtud del Contrato de Emisión.

4.5.2 Facultades complementarias de fiscalización:

No aplica.

5. DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

5.1 Tipo de colocación:

La colocación de los Bonos se realizará a través de intermediarios.

5.2 Sistema de colocación:

Colocación a través de intermediarios bajo la modalidad que en definitiva acuerden las partes, pudiendo ser a firme, mejor esfuerzo u otra. Ésta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por la ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc.

Por el carácter desmaterializado de la Emisión, esto es, que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de la custodia que en este caso es el DCV, el cual mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializado y el estar depositado en el DCV, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio. Esta comunicación, ante el DCV, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

5.3 Colocadores:

BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa y BBVA Corredores de Bolsa Limitada.

5.4 Relación con Colocadores:

El Emisor es un Fondo de Inversión administrado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad relacionada a BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa, en los términos del artículo 96 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores.

5.5 Valores no suscritos:

Los valores emitidos y no suscritos dentro del plazo de colocación establecido en la respectiva escritura complementaria, quedarán nulos y sin valor.

6. INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.1 Lugar de Pago:

Los pagos se efectuarán en la oficina principal de Banco BTG Pactual Chile, actualmente ubicada en Avenida Costanera Sur número N° 2.730, piso 19, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago, en horario normal de atención de público.

6.2 Frecuencia, forma y periódico avisos de pago:

No se publicarán avisos de pago.

6.3 Frecuencia y Forma Informes Financieros a proporcionar:

El Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos toda la información a que los obliguen la ley mediante la entrega de antecedentes a la Comisión para el Mercado Financiero y al Representante de los Tenedores de Bonos, conforme a las normas vigentes y a lo establecido en el Contrato de Emisión. En todo caso, el Emisor enviará copia de toda la información pública, no reservada, que envíen a la CMF, en los plazos establecidos para estos efectos en el Contrato de Emisión.

6.4 Información Adicional:

Con la sola información que, conforme a la legislación vigente, deba proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores mismos, mientras se encuentre vigente la Línea de Bonos, de las operaciones, gestiones y los Estados Financieros del Emisor. Estos informes y antecedentes serán aquellos que el Emisor deba proporcionar a la CMF en conformidad con las normas y reglamentos pertinentes, y de los cuales deberá remitir copia conjuntamente al Representante de los Tenedores de Bonos, según lo estipulado en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 precedente. Se entenderá que el Representante de los Tenedores de Bonos cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Bonos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su oficina matriz.

7. REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS

7.1 Nombre o razón social: Banco de Chile.

7.2 Dirección: Calle Ahumada N° 251, comuna y ciudad de Santiago.

7.3 Relaciones:

No existen relaciones de propiedad, así como tampoco en los términos indicados en los artículos 96 y siguientes de la Ley de Mercado de Valores.

7.4 Información adicional:

El Representante de los Tenedores de Bonos estará obligado a proporcionar información a sus representados, sobre los antecedentes del Emisor, que éste deba divulgar en conformidad a la ley o al Contrato de Emisión y que pudieran afectar directamente a los Tenedores de Bonos o al Emisor en sus relaciones con ellos. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá especialmente entregar a sus representados la información proporcionada por el Emisor en virtud de lo estipulado en el literal /b/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto, salvo que expresamente el Emisor la entregue con carácter de reservada.

7.5 Fiscalización:

No aplica.

8. ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO

No aplica.

9. ENCARGADO DE LA CUSTODIA

9.1 Nombre: No aplica.

9.2 Dirección: No aplica.

9.3 Relaciones: No aplica.

10. PERITO(S) CALIFICADO(S)

No aplica.

11. INFORMACIÓN ADICIONAL

11.1 Certificado de Inscripción de Emisión:

11.1.1 N° Inscripción:

N° 902

11.1.2 Fecha:

11 de julio de 2018.

11.2 Lugares Obtención Estados Financieros:

Los últimos Estados Financieros anuales auditados del Emisor y sus respectivos análisis razonados se encuentran disponibles en sus oficinas ubicadas en Av. Costanera Sur N° 2.730, piso 22, Torre B, comuna de Las Condes, Santiago; en la página web del Emisor (www.btgpactual.cl/); y en la página web de la CMF (www.cmfchile.cl).

11.2.1 Inclusión de información:

No se incluye ningún tipo de información adicional.

11.3 Asesores para la elaboración del Prospecto:

11.3.1 Asesores Legales Externos:

Barros & Errázuriz Abogados Limitada.

11.3.2 Auditores Externos:

No aplica.

11.3.3 Asesores Financieros:

BBVA Asesorías Financieras S.A. y BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Limitada

ANEXO A DEFINICIONES

- (i) **Activos de Inversión:** Significa la suma de las cuentas /i/ Propiedades de Inversión; y /ii/ Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía; ambas contenidas en los estados financieros trimestrales de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos de Inversión aquellos activos de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales;
- (ii) **Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes:** Significa todos los Activos de Inversión, excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una garantía en favor de un acreedor, siempre y cuando éste no sea el Emisor o sus Filiales; que estén asociados a una operación de leasing financiero; o que correspondan a la cuenta Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía de los estados financieros de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes, aquellos activos inmobiliarios de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales;
- (iii) **Agente Colocador:** Significa aquel intermediario con quien el Emisor podrá acordar la colocación de todo o parte de los Bonos, emitidos en conformidad a lo establecido en el Contrato de Emisión y en el punto 4 del presente Prospecto;
- (iv) **Banco Pagador:** Significa Banco BTG Pactual Chile;
- (v) **Bancos de Referencia:** Significa los siguientes bancos o sus sucesores legales: /i/ Banco de Chile; /ii/ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile; /iii/ Banco Santander-Chile; /iv/ Banco del Estado de Chile; /v/ Banco de Crédito e Inversiones; /vi/ Scotiabank Chile; /vii/ Itaú Corpbanca; y /viii/ Banco Security. No obstante, no se considerarán como Bancos de Referencia a aquéllos que en el futuro lleguen a ser relacionados con el Emisor o con BTG;
- (vi) **Bonos:** Significa los títulos de deuda a largo plazo, desmaterializados, emitidos conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto;
- (vii) **BTG:** Significa BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad administradora del Emisor, o la sociedad que la suceda o reemplace en dicha calidad;
- (viii) **Bolsa de Comercio:** Significa la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores;
- (ix) **CMF:** Significa la Comisión para el Mercado Financiero y/o la entidad que la reemplace y/o sustituya en el tiempo, y asimismo, según corresponda, su antecesora la Superintendencia de Valores y Seguros;
- (x) **Contrato o Contrato de Emisión:** Significa el Contrato de Emisión, sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo, las Tablas de Desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto;
- (xi) **DCV:** Significa el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores;

- (xii) **Deuda Financiera Neta Consolidada:** Significa la diferencia entre /i/ la suma de las cuentas Otros Pasivos Financieros Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros No Corrientes del Emisor; Préstamos Corrientes del Emisor; Préstamos No Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros Corrientes de las Filiales; Otros Pasivos Financieros No Corrientes de las Filiales; Préstamos y Obligaciones, Corrientes de las Filiales; y Préstamos y Obligaciones No Corrientes de las Filiales; y /ii/ la suma de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Emisor con la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo de las Filiales. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que dentro de este concepto no se incluyen las deudas que mantengan las Filiales con el Emisor;
- (xiii) **Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías:** Significa la Deuda Financiera Neta Consolidada, excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor de un acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor y en los estados financieros de las Filiales;
- (xiv) **Día de la Determinación:** Tendrá el significado asignado en el numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Tercera del Contrato de Emisión;
- (xv) **Día Hábil Bancario:** Significa cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, 31 de diciembre u otro día en que los bancos comerciales se vean obligados o estén autorizados por ley, por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por fuerza mayor, a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago;
- (xvi) **Diario:** Significa el diario “El Mercurio de Santiago” o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile;
- (xvii) **Documentos de la Emisión:** Significan el Contrato de Emisión, el presente Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de la Línea;
- (xviii) **Duración:** Significa el plazo promedio ponderado de los flujos de caja de un instrumento determinado;
- (xix) **Emisión:** Significa la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto;
- (xx) **Escrituras Complementarias:** Significan las respectivas escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales;
- (xxi) **Estados Financieros:** Significa los Estados Financieros que el Emisor presenta a la CMF conforme a las normas vigentes al efecto;
- (xxii) **Filial:** Tendrá el significado asignado en el artículo 86 de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto del Emisor;
- (xxiii) **Gastos Recurrentes:** Significa la suma entre las cuentas /i/ Remuneraciones Del Comité De Vigilancia; /ii/ Remuneración Sociedad Administradora Fija; /iii/ Remuneración Sociedad Administradora Variable Anual; /iv/ Honorarios por Custodia y Administración; /v/ Costos de Transacción; y /vi/ Otros Gastos de Operación; todas contenidas en los Estados Financieros trimestrales;

- (xxiv) **IFRS:** Significa las Normas Internacionales de Información Financiera */International Financial Reporting Standards/* que los fondos de inversión deben utilizar para preparar sus Estados Financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad. Las referencias que en el Contrato de Emisión y en el presente Prospecto se realicen a rubros específicos de los actuales Estados Financieros bajo IFRS, se entenderán realizadas a aquéllas en que tales rubros deban anotarse en el instrumento que en el futuro reemplace a los actuales Estados Financieros bajo IFRS, sin perjuicio de llevar a cabo la adecuación establecida en la letra /a/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto, en caso de ser necesario;
- (xxv) **Ingresos Recurrentes:** Significa la suma de las cuentas /i/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de la Operación; /ii/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de Inversión; /iii/ Otros Ingresos de Inversión Percibidos; /iv/ Dividendos Recibidos; y /v/ Resultados en Venta de Instrumentos Financieros; todas contenidas en los Estados Financieros;
- (xxvi) **Junta de Tenedores de Bonos:** Significa la reunión general de los Tenedores de Bonos previa convocatoria del Representante de los Tenedores de Bonos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
- (xxvii) **Ley de Impuesto a la Renta:** Significa la Ley sobre impuesto a la renta, contenida en el Decreto Ley N° 824, de 1974, y sus modificaciones posteriores;
- (xxviii) **Ley de Mercado de Valores:** Significa la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores;
- (xxix) **Ley de Sociedades Anónimas:** Significa la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores;
- (xxx) **Ley del DCV:** Significa la Ley N° 18.876, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de valores, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxi) **LUF:** Significa la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxii) **Línea:** Significa la línea de Emisión de los Bonos a que se refiere el Contrato de Emisión y el punto 4 del presente Prospecto;
- (xxxiii) **Margen:** Significa el número de puntos porcentuales que será determinado por el Emisor, dentro de un plazo de 10 días, una vez realizada la colocación, restando de la tasa de colocación del Bono, la suma de la Tasa Referencial a la fecha de colocación y los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria;
- (xxxiv) **Personas Relacionadas:** Significa quienes tengan dicha calidad, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores;
- (xxxv) **Peso:** Significa la moneda de curso legal en la República de Chile;
- (xxxvi) **Prospecto:** Significa el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 30 de la

CMF, o aquella norma que la reemplace, para efectos de su inscripción en el Registro de Valores;

- (xxxvii) **Registro de Valores:** Significa el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a la normativa aplicable;
- (xxxviii) **Reglamento del DCV:** Significa el Decreto Supremo de Hacienda N° 734, de 1991, y sus modificaciones posteriores;
- (xxxix) **Representante de los Tenedores de Bonos:** Significa Banco de Chile;
- (xl) **Rescate Anticipado:** Tendrá el significado asignado en el punto 4.2.7 del presente Prospecto;
- (xli) **Tabla de Desarrollo:** Significa el cuadro en el que se establecen los valores de los cupones de los Bonos en las respectivas Escrituras Complementarias, conforme a lo estipulado para estos efectos en la Norma de Carácter General N° 30 de la CMF;
- (xlii) **Tasa de Carátula:** Significa la tasa de interés que se establezca en las respectivas Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en el punto 4.3.7. del presente Prospecto;
- (xliii) **Tasa de Interés Fiscal:** Tendrá el significado asignado en el punto 4.2.15 del presente Prospecto;
- (xliv) **Tasa de Prepago:** Significa el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a la fecha de prepago más un Margen en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado a que se refiere el punto 4.2.7. del presente Prospecto. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, la Tasa de Prepago que se aplicará a más tardar a las 17:00 horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado a través de correo u otro medio electrónico;
- (xlv) **Tasa Referencial:** Significa aquella tasa determinada a una cierta fecha de la siguiente manera: se ordenarán desde menor a mayor duración los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile para operaciones en Unidades de Fomento o en Pesos, e informados por la "Tasa Benchmark: Uno y Veinte PM" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /"SEBRA"/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Para el caso de aquellos Bonos que fueron emitidos en Unidades de Fomento, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "UF-02", "UF-03", "UF-04" "UF-05", "UF-07", "UF-10", "UF-20", "UF-30", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio, obteniéndose un rango de Duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos-02", "Pesos-03", "Pesos-04" "Pesos-05", "Pesos-07", "Pesos-10", "Pesos-20", "Pesos-30", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de Duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /"on the run"/ de la categoría correspondiente. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas,

considerando los instrumentos cuya Duración sea similar a la del Bono colocado. Para estos efectos, se entenderá que tienen una duración similar al Bono colocado, /x/ el primer papel con una duración lo más cercana posible pero menor a la duración del Bono a ser rescatado, e /y/ el segundo papel con una duración lo más cercana posible pero mayor a la duración del Bono a ser rescatado. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el Rescate Anticipado. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark: una y veinte pm" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del SEBRA, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos a más tardar 10 Días Hábiles Bancarios antes del día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado, que solicite al menos a 3 de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya Duración corresponda a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que deberán estar vigentes el noveno Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor dentro de un plazo de 2 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que el Emisor le haya dado el aviso señalado precedentemente. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto aquellos errores que son claros y patentes y que pueden ser detectados de la sola lectura del instrumento. Caben dentro de este concepto los errores de transcripción o copia, de cálculo numérico y el establecimiento de situaciones o calidades que no existen y cuya imputación equivocada se demuestre fácilmente con la sola exhibición de la documentación de sustento. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, incluido el detalle de su cálculo, a más tardar a las 17:00 horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado;

- (xlvi) **Tenedores de Bonos:** Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión y al punto 4 del presente Prospecto; y
- (xlvii) **Unidad de Fomento o UF:** Significa la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del artículo 35 de la Ley N° 18.840 o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

ALCANCES. Adicionalmente, se acordó en el Contrato de Emisión que /i/ cada término contable que no esté definido de manera expresa en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los

demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de acuerdo a IFRS; /ii/ cada término legal que no esté definido de manera expresa en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de conformidad con la ley chilena, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Código Civil; /iii/ los términos definidos en el Contrato de Emisión y en este apartado pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para los propósitos del Contrato de Emisión y del presente Prospecto; y /iv/ las cuentas, rubros o partidas mencionadas dentro de las definiciones precedentes o que sean utilizadas en el Contrato de Emisión, en el presente Prospecto o en los demás Documentos de la Emisión si correspondiere, se establecen sin perjuicio de las modificaciones que experimenten las normas y criterios contables aplicables al Emisor y que pudieren afectar dichas cuentas, rubros o partidas, las que deberán entenderse adecuadas según corresponda, sin perjuicio de ser necesario llevar a cabo la adecuación establecida en el literal /a/ del numeral /Uno/ del punto 4.4.1 del presente Prospecto.

ANEXO B

TABLAS DE DESARROLLO

SERIE A

Valor Nominal	UF 500
Cantidad de bonos	5.000
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	1,9000%
Tasa de interés semestral	0,9455%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
2	2		15/06/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
3	3		15/12/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
4	4		15/06/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
5	5		15/12/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
6	6		15/06/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
7	7		15/12/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
8	8		15/06/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
9	9		15/12/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
10	10	1	15/06/2023	4,7275	500,0000	504,7275	0,0000

SERIE B

Valor Nominal	\$10.000.000
Cantidad de bonos	6.750
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	4,9000%
Tasa de interés semestral	2,4207%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
2	2		15/06/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
3	3		15/12/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
4	4		15/06/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
5	5		15/12/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
6	6		15/06/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
7	7		15/12/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
8	8		15/06/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
9	9		15/12/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
10	10	1	15/06/2023	242.070,0000	10.000.000,0000	10.242.070,0000	0,0000

Feller.Rate
Clasificadora
de Riesgo

www.feller-rate.com

Tel: (56) 212257 0400
Isidora Goyenechea 3621, Piso 11
Las Condes, Santiago - Chile

CERTIFICADO

En Santiago, con fecha 25 de julio de 2018, Feller Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., certifica que la clasificación asignada a los títulos de oferta pública emitidos por el Fondo BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de inversión es la siguiente:

Línea de Bonos N° 902: AA- / Estables
Series ⁽¹⁾: A y B

(1) Según escritura de fecha 24 de julio de 2018, Repertorio N° 14.519-2018, de la 34ª Notaría de Santiago.

Esta clasificación se asignó sobre la base de la metodología aprobada por esta empresa clasificadora e incorpora en el análisis los estados financieros al 31 de marzo de 2018.



Alvaro Feller
Presidente

Feller Strategic
Intelligence 

Santiago, 30 de mayo de 2018

Señor Hernán Martín
Gerente General
BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos
Presente

Ref.: Clasificación de riesgo de línea de bonos a 10 años

Estimado señor:

Informamos a usted que **Clasificadora de Riesgo Humphreys** ha acordado clasificar en **Categoría "AA"** la línea de bonos de BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión, contemplada en la escritura pública de fecha 18 de abril de 2018 (Repertorio N° 2.265-18) otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

La tendencia de clasificación se calificó como *Estable*.

La clasificación se realizó en conformidad con la metodología de evaluación de la clasificadora y de acuerdo con su reglamento interno, tomando como base los estados financieros del fondo al 31 de marzo de 2018.

Definición Categoría AA

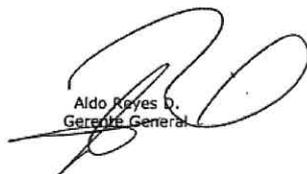
Corresponde a aquellos instrumentos con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Definición tendencia Estable

Corresponde a aquellos instrumentos que presentan una alta probabilidad que su clasificación no presente variaciones a futuro.

Atentamente,

Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.


Aldo Reyes D.
Gerente General

RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9273

mc. -

REPERTORIO N° 2.265-18

CONTRATO DE EMISIÓN DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS DE DEUDA

BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

Como Emisor

CON

BANCO DE CHILE

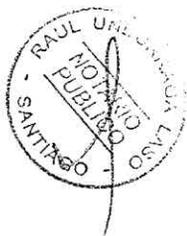
Como Representante de los Tenedores de Bonos

Y

BANCO BTG PACTUAL CHILE

Como Banco Pagador

+++++



EN SANTIAGO DE CHILE, a dieciocho de abril de dos mil dieciocho, ante mí, RAUL UNDURRAGA LASO, abogado y Notario Público de Santiago, Titular de la Notaría número veintinueve, de este domicilio, calle Mac Iver número doscientos veinticinco, oficina número trescientos dos, comparecen: /Uno/ Don PEDRO ANTONIO ARIZTÍA FUENZALIDA chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número



quince millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y dos guión ocho, y don EDUARDO GOMIEN SCHULER, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos guión dos, ambos en representación, según se acreditará, de BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS, una sociedad anónima, constituida conforme a las leyes de la República de Chile, Rol Único Tributario número noventa y seis millones novecientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta guión siete, la que a su vez actúa en representación de BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro guión K, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso veintidós, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "Emisor"; /Dós/ Don CRISTÓBAL ALBERTO LARRAÍN SANTANDER, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula de identidad número trece millones cuatrocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y siete guión cero, y don JUAN BAUTISTA ALEJANDRO ALBERDI MONFORTE, chileno, viudo, ingeniero civil, cédula de identidad número siete millones noventa y cinco mil doscientos cuarenta y dos guión cuatro, ambos en representación, según se acreditará, de BANCO DE CHILE, una sociedad anónima bancaria, constituida conforme a las leyes de la República de Chile, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco, todos domiciliados para estos efectos en calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna y ciudad de Santiago, actuando como representante de los tenedores de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9274

bonos, en adelante el "Representante de los Tenedores de Bonos"; y /Tres/ Don DAVID ALEJANDRO PEÑALOZA CATALÁN, chileno, casado, ingeniero forestal, cédula de identidad número trece millones quinientos setenta mil novecientos treinta y nueve guión cinco, y don JORGE FRANCISCO PACHECO DÍAZ, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número nueve millones novecientos cincuenta y nueve mil ochocientos cuarenta y dos guión cinco, ambos en representación, según se acreditará, de BANCO BTG PACTUAL CHILE, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y dos mil noventa y nueve guión nueve, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso diecinueve, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "Banco Pagador"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas antes mencionadas y exponen: Que vienen en celebrar un contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda, en adelante el "Contrato de Emisión" o el "Contrato", conforme al cual serán emitidos determinados bonos por el Emisor y depositados en el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, actos que se regirán por las estipulaciones establecidas en el presente Contrato y por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la materia. PRIMERO: DEFINICIONES. /Uno/ Definiciones. Para todos los efectos derivados de la celebración del presente Contrato, los términos en mayúsculas que a continuación se indican, tendrán el sentido que en cada caso se establece: /i/ Activos de Inversión: Significa la suma de las cuentas /i/ Propiedades de Inversión; y /ii/ Activos Intangibles



Distintos a la Plusvalía; ambas contenidas en los estados financieros trimestrales de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos de Inversión aquellos activos de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales; /ii/ Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes: Significa todos los Activos de Inversión, excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una garantía en favor de un acreedor, siempre y cuando éste no sea el Emisor o sus Filiales; que estén asociados a una operación de leasing financiero; o que correspondan a la cuenta Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía de los estados financieros de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes, aquellos activos inmobiliarios de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales; /iii/ Agente Colocador: Significa aquel intermediario con quien el Emisor podrá acordar la colocación de todo o parte de los Bonos, emitidos en conformidad a lo establecido en este Contrato; /iv/ Banco Pagador: Significa Banco BTG Pactual Chile; /v/ Bancos de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980-226397920
226339847

9275

Referencia: Significa los siguientes bancos o sus sucesores legales: /i/ Banco de Chile; /ii/ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile; /iii/ Banco Santander-Chile; /iv/ Banco del Estado de Chile; /v/ Banco de Crédito e Inversiones; /vi/ Scotiabank Chile; /vii/ Itaú Corpbanca; y /viii/ Banco Security. No obstante, no se considerarán como Bancos de Referencia a aquéllos que en el futuro lleguen a ser relacionados con el Emisor o con BTG; /vi/ Bonos: Significa los títulos de deuda a largo plazo, desmaterializados, emitidos conforme al presente Contrato; /vii/ Bonos Post Plazo Duración Emisor: Tendrá el significado asignado en la letra /B/ de la cláusula Séptima del presente Contrato; /viii/ BTG: Significa BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad administradora del Emisor, o la sociedad que la suceda o reemplace en dicha calidad; /ix/ Bolsa de Comercio: Significa la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores; /x/ Causal de Obligación de Rescate Anticipado: Tendrá el significado asignado en la letra /B/ de la cláusula Séptima del presente Contrato; /xi/ CMF: Significa la Comisión para el Mercado Financiero y/o la entidad que la reemplace y/o sustituya en el tiempo, y asimismo, según corresponda, su antecesora la Superintendencia de Valores y Seguros; /xii/ Contrato o Contrato de Emisión: Significa el presente instrumento, sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo, las Tablas de Desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto; /xiii/ DCV: Significa el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores; /xiv/ Deuda Financiera Neta Consolidada: Significa la diferencia entre /i/ la suma de las cuentas Otros Pasivos



Financieros Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros No Corrientes del Emisor; Préstamos Corrientes del Emisor; Préstamos No Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros Corrientes de las Filiales; Otros Pasivos Financieros No Corrientes de las Filiales; Préstamos y Obligaciones, Corrientes de las Filiales; y Préstamos y Obligaciones No Corrientes de las Filiales; y /ii/ la suma de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Emisor con la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo de las Filiales. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que dentro de este concepto no se incluyen las deudas que mantengan las Filiales con el Emisor; /xv/ Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías: Significa la Deuda Financiera Neta Consolidada, excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor de un acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor y en los estados financieros de las Filiales; /xvi/ Día de la Determinación: Tendrá el significado asignado en el numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Tercera del presente Contrato; /xvii/ Día Hábil Bancario: Significa cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales se vean obligados o estén autorizados por ley, por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por fuerza mayor, a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago; /xviii/ Diario: Significa el diario "El Mercurio de Santiago" o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile; /xix/ Documentos de la Emisión: Significan el presente Contrato,

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAG - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9276

el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de la Línea; /xx/ Duración: Significa el plazo promedio ponderado de los flujos de caja de un instrumento determinado; /xxi/ Emisión: Significa la emisión de Bonos del Emisor conforme al presente Contrato; /xxii/ Escrituras Complementarias: Significan las respectivas escrituras complementarias del presente Contrato, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales; /xxiii/ Estados Financieros: Significa los Estados Financieros que el Emisor presenta a la CMF conforme a las normas vigentes al efecto; /xxiv/ Filial: Tendrá el significado asignado en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto del Emisor; /xxv/ Gastos Recurrentes: Significa la suma entre las cuentas /i/ Remuneraciones Del Comité De Vigilancia; /ii/ Remuneración Sociedad Administradora Fija; /iii/ Remuneración Sociedad Administradora Variable Anual; /iv/ Honorarios por Custodia y Administración; /v/ Costos de Transacción; y /vi/ Otros Gastos de Operación; todas contenidas en los Estados Financieros trimestrales; /xxvi/ IFRS: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera /International Financial Reporting Standards/ que los fondos de inversión deben utilizar para preparar sus Estados Financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad. Las referencias que en el presente Contrato se realicen a rubros específicos de los actuales Estados



Financieros bajo IFRS, se entenderán realizadas a aquéllas en que tales rubros deban anotarse en el instrumento que en el futuro reemplace a los actuales Estados Financieros bajo IFRS, sin perjuicio de llevar a cabo la adecuación establecida en la letra /a/ del numeral /Uno/, de la cláusula Décima siguiente, en caso de ser necesario; /xxvii/ Ingresos Recurrentes: Significa la suma de las cuentas /i/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de la Operación; /ii/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de Inversión; /iii/ Otros Ingresos de Inversión Percibidos; /iv/ Dividendos Recibidos; y /v/ Resultados en Venta de Instrumentos Financieros; todas contenidas en los Estados Financieros; /xxviii/ Junta de Tenedores de Bonos: Significa la reunión general de los Tenedores de Bonos, previa convocatoria del Representante de los Tenedores de Bonos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; /xxix/ Ley de Impuesto a la Renta: Significa la Ley sobre impuesto a la renta, contenida en el Decreto Ley número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro, y sus modificaciones posteriores; /xxx/ Ley de Mercado de Valores: Significa la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco sobre Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores; /xxxi/ Ley de Sociedades Anónimas: Significa la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores; /xxxii/ Ley del DCV: Significa la Ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9277

valores, y sus modificaciones posteriores; /xxxiii/ LUF: Significa la Ley número veinte mil setecientos doce sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y sus modificaciones posteriores; /xxxiv/ Línea: Significa la línea de Emisión de los Bonos a que se refiere el presente Contrato; /xxxv/ Margen: Significa el número de puntos porcentuales que será determinado por el Emisor, dentro de un plazo de diez días, una vez realizada la colocación, restando de la tasa de colocación del Bono, la suma de la Tasa Referencial a la fecha de colocación y los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria; /xxxvi/ Personas Relacionadas: Significa quienes tengan dicha calidad, en conformidad a lo dispuesto por el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores; /xxxvii/ Peso: Significa la moneda de curso legal en la República de Chile; /xxxviii/ Prospecto: Significa el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF, o aquella norma que la reemplace, para efectos de su inscripción en el Registro de Valores; /xxxix/ Registro de Valores: Significa el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a la normativa aplicable; /xl/ Reglamento del DCV: Significa el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno, y sus modificaciones posteriores; /xli/ Representante de los Tenedores de Bonos: Significa Banco de Chile; /xlii/ Rescate Anticipado Obligatorio: Tendrá el significado asignado en la letra /B/ de la cláusula Séptima del presente Contrato; /xliii/ Rescate Anticipado



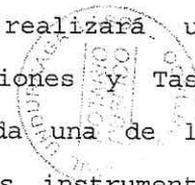
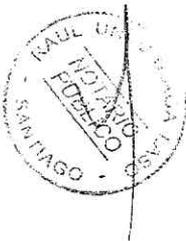
Voluntario: Tendrá el significado asignado en la letra /A/ de la cláusula Séptima del presente Contrato; /xliv/ Tabla de Desarrollo: Significa el cuadro en el que se establecen los valores de los cupones de los Bonos en las respectivas Escrituras Complementarias, conforme a lo estipulado para estos efectos en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF; /xlv/ Tasa de Carátula: Significa la tasa de interés que se establezca en las respectivas Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en la letra /g/ del numeral /Seis/ de la cláusula Sexta del presente Contrato; /xlvi/ Tasa de Interés Fiscal: Tendrá el significado asignado en el numeral /Catorce/ de la cláusula Sexta del presente Contrato; /xlvii/ Tasa de Prepago: Significa el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a la fecha de prepago más un Margen en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado a que se refiere el número /Uno/ de la cláusula Séptima siguiente. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado Voluntario o un Rescate Anticipado Obligatorio. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, la Tasa de Prepago que se aplicará a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado Voluntario o Rescate Anticipado Obligatorio, según corresponda, a través de correo u otro medio electrónico; /xlviii/ Tasa Referencial: Significa aquella tasa determinada a una cierta fecha de la siguiente manera: se ordenarán desde menor a mayor duración los instrumentos que componen las Categorías

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9278

Benchmark de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República de Chile para operaciones en Unidades de Fomento o en Pesos, e informados por la "Tasa Benchmark: Uno y Veinte PM" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /"SEBRA"/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Para el caso de aquellos Bonos que fueron emitidos en Unidades de Fomento, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "UF-cero dos", "UF-cero tres", "UF-cero cuatro" "UF-cero cinco", "UF-cero siete", "UF-diez", "UF-veinte", "UF-treinta", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio, obteniéndose un rango de Duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos-cero dos", "Pesos-cero tres", "Pesos-cero cuatro" "Pesos-cero cinco", "Pesos-cero siete", "Pesos-diez", "Pesos-veinte", "Pesos-treinta", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de Duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /"on the run"/ de la categoría correspondiente. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas, considerando los instrumentos



cuya Duración sea similar a la del Bono colocado. Para estos efectos, se entenderá que tienen una duración similar al Bono colocado, /x/ el primer papel con una duración lo más cercana posible pero menor a la duración del Bono a ser rescatado, e /y/ el segundo papel con una duración lo más cercana posible pero mayor a la duración del Bono a ser rescatado. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el rescate anticipado. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark: una y veinte pm" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del SEBRA, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos a más tardar diez Días Hábiles Bancarios antes del día en que se vaya a realizar el rescate anticipado, que solicite al menos a tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya Duración corresponda a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9279

deberán estar vigentes el noveno Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor dentro de un plazo de dos Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que el Emisor le haya dado el aviso señalado precedentemente. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto aquellos errores que son claros y patentes y que pueden ser detectados de la sola lectura del instrumento. Caben dentro de este concepto los errores de transcripción o copia, de cálculo numérico y el establecimiento de situaciones o calidades que no existen y cuya imputación equivocada se demuestra fácilmente con la sola exhibición de la documentación de sustento. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, incluido el detalle de su cálculo, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado; /xlix/ Tenedores de Bonos: Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al presente Contrato; y /l/ Unidad de Fomento o UF: Significa la unidad reajutable fijada por el Banco Central



de Chile en virtud del artículo treinta y cinco de la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

/Dos/ Alcances. Adicionalmente, las partes acuerdan que /i/ cada término contable que no esté definido de manera expresa en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de acuerdo a IFRS; /ii/ cada término legal que no esté definido de manera expresa en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión, si correspondiere, se entenderá que tiene el significado adscrito al mismo de conformidad con la ley chilena, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Código Civil; /iii/ los términos definidos en esta cláusula pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para los propósitos del presente Contrato; y /iv/ las cuentas, rubros o partidas mencionadas dentro de las definiciones precedentes o que sean utilizadas en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión si correspondiere, se establecen sin perjuicio de las modificaciones que experimenten las normas y criterios contables aplicables al Emisor y que pudieren

RAUL UNDURRAGA LASO

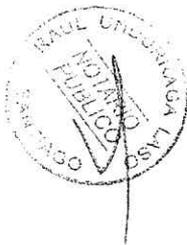
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9280

afectar dichas cuentas, rubros o partidas, las que deberán entenderse adecuadas según corresponda, sin perjuicio de ser necesario llevar a cabo la adecuación establecida en la letra /a/ del numeral /Uno/ de la cláusula Décima siguiente.

SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL EMISOR. /Uno/ Nombre. El nombre del Emisor es "BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo De Inversión", el cual actúa representado por BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos. El Emisor no tiene nombre de fantasía. /Dos/ Dirección de la sede principal. La dirección de la sede principal del Emisor corresponde a aquella de BTG, ubicada en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso veintidós, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. /Tres/ Rol Único Tributario. El Rol Único Tributario del Emisor corresponde al número setenta y seis millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro guión K. /Cuatro/ Información financiera. La información financiera del Emisor se encuentra contenida en sus Estados Financieros, el último de los cuales corresponde al período terminado al treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete. **TERCERO: DESIGNACIÓN Y ANTECEDENTES DEL REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS.**

/Uno/ Designación. El Emisor designa en este acto como representante de los futuros Tenedores de los Bonos a Banco de Chile, quien, por intermedio de sus apoderados comparecientes, acepta esta designación y la remuneración establecida en su favor en el numeral /Cinco/ de esta cláusula Tercera. /Dos/ Nombre. El nombre del Representante de los Tenedores de Bonos es Banco de Chile. /Tres/ Dirección de la sede principal. La dirección de la sede principal del Representante de los Tenedores de Bonos es



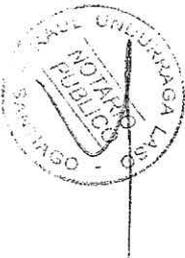
calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna y ciudad de Santiago. /Cuatro/ Rol Único Tributario. El Rol Único Tributario del Representante de los Tenedores de Bonos corresponde al número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco. /Cinco/ Remuneración del Representante de los Tenedores de Bonos. El Representante de los Tenedores de Bonos percibirá del Emisor, por su actuación como representante de los tenedores de bonos, los siguientes honorarios: /i/ Una remuneración anual por la cantidad de doscientas veinte Unidades de Fomento más el Impuesto al Valor Agregado /IVA/, pagadera por cada serie de Bonos emitidos con cargo a la Línea, a la fecha de la primera colocación parcial o total y, posteriormente, en la fecha de aniversario de la primera colocación de los Bonos correspondiente a cada una de las respectivas series; y /ii/ Una remuneración de noventa Unidades de Fomento más el Impuesto al Valor Agregado /IVA/ por cada Junta de Tenedores de Bonos pagaderas al momento de la convocatoria. Asimismo, las partes dejan constancia que no tendrán costo alguno para el Emisor, esto es, no estarán afecta a ninguna remuneración, las siguientes materias: /i/ La aceptación del cargo de Representante de los Tenedores de Bonos; /ii/ La suscripción del presente Contrato; y /iii/ La suscripción de cada Escritura Complementaria. CUARTO: DESIGNACIÓN Y ANTECEDENTES DE LA EMPRESA DE DEPÓSITO DE VALORES. /Uno/ Designación. Atendido que los Bonos serán desmaterializados, el Emisor ha designado al DCV, a efectos de que mantenga en depósito los Bonos. /Dos/ Nombre. El nombre del DCV es "Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores". /Tres/ Domicilio establecido en sus estatutos sociales y

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9281

dirección de la sede principal. Conforme a sus estatutos sociales, el domicilio del DCV es la ciudad y comuna de Santiago. La dirección de la sede principal del DCV es Avenida Apoquindo número cuatro mil uno, piso doce, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. /Cuatro/ Rol Único Tributario. El Rol Único Tributario del DCV corresponde al número noventa y seis millones seiscientos sesenta y seis mil ciento cuarenta guión dos. /Cinco/ Remuneración del DCV. Conforme al instrumento denominado "Contrato de Registro de Emisiones Desmaterializadas de Valores de Renta Fija e Intermediación Financiera", suscrito mediante instrumento privado de fecha primero de marzo de dos mil dieciocho, entre el Emisor y el DCV, la presentación de los servicios de inscripción de instrumentos e ingresos de valores desmaterializados, materia del mencionado contrato, estará afecta a una tarifa equivalente a seis Unidades de Fomento, pagadera por una única vez. Lo anterior no impedirá al DCV aplicar a los depositantes las tarifas definidas en el Reglamento Interno del DCV, relativas al "Depósito de Emisiones Desmaterializadas", las que serán de cargo de aquél en cuya cuenta sean abonados los valores desmaterializados, aún en el caso de que tal depositante sea el propio Emisor. QUINTO: DESIGNACIÓN Y ANTECEDENTES DEL BANCO PAGADOR. /Uno/ Designación. El Emisor designa en este acto como Banco Pagador a Banco BTG Pactual Chile, a efectos de actuar como diputado para el pago de los intereses, de los reajustes y del capital y de cualquier otro pago proveniente de los Bonos, y de efectuar las demás diligencias y trámites necesarios para dicho objeto, en los términos del presente Contrato. Banco BTG Pactual Chile, por



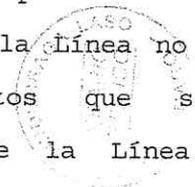
intermedio de sus apoderados comparecientes, acepta esta designación. /Dos/ Nombre. El nombre del Banco Pagador es Banco BTG Pactual Chile. /Tres/ Dirección de la sede principal. La dirección de la sede principal del Banco Pagador es Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso diecinueve, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago. /Cuatro/ Rol Único Tributario. El Rol Único Tributario del Banco Pagador corresponde al número setenta y seis millones trescientos sesenta y dos mil noventa y nueve guión nueve. /Cinco/ Remuneración del Banco Pagador. El Emisor no pagará remuneración a Banco BTG Pactual Chile, por los servicios relativos a su designación como Banco Pagador. /Seis/ Reemplazo de Banco Pagador. El reemplazo del Banco Pagador deberá ser efectuado mediante escritura pública otorgada entre el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y el nuevo Banco Pagador. Tal reemplazo surtirá efecto sólo una vez que el Banco Pagador reemplazado haya sido notificado de dicha escritura por un ministro de fe y tal escritura haya sido anotada al margen del presente Contrato. No podrá reemplazarse al Banco Pagador durante los treinta Días Hábiles Bancarios anteriores a una fecha de pago de capital o intereses. En caso de reemplazo del Banco Pagador, el lugar del pago de los Bonos será aquel que se indique en la escritura de reemplazo o en el domicilio del Emisor, si en ella nada se dijese. El Banco Pagador podrá renunciar a su cargo, con a lo menos noventa Días Hábiles Bancarios de anticipación, a lo menos, a una fecha en que corresponda pagar intereses o amortizar capital conforme al presente Contrato, debiendo comunicarlo, con esa misma anticipación, mediante carta certificada dirigida al Emisor,

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9282

al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV. En tal caso, se procederá a su reemplazo en la forma ya expresada y, si no se designare reemplazante, los pagos de capital, reajustes y/o intereses de los Bonos se efectuarán en las oficinas del Emisor. Todo cambio o sustitución del Banco Pagador por cualquier causa, será comunicado por el nuevo banco pagador a los Tenedores de Bonos, mediante aviso publicado en el Diario con una anticipación no inferior a treinta Días Hábiles Bancarios a la siguiente fecha de vencimiento de algún cupón. El reemplazo del Banco Pagador no requerirá ni supondrá modificación alguna del presente Contrato. SEXTO: ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN. /Uno/ Monto máximo de la Emisión. /a/ El monto máximo de la presente Emisión por línea será el equivalente en Pesos a cinco millones de Unidades de Fomento, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en Unidades de Fomento o Pesos nominales. En consecuencia, en ningún momento el valor nominal del conjunto de los Bonos emitidos con cargo a la Línea que simultáneamente estén en circulación, podrá exceder el monto de cinco millones de Unidades de Fomento, con excepción de la colocación que se efectúe dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de la Línea, para financiar exclusivamente el pago de los Bonos que estén por vencer. En este último caso, las colocaciones podrán incluir el monto de la Línea no utilizado, debiendo siempre el exceso transitorio por sobre el monto máximo de la Línea no ser superior al monto de los instrumentos que serán refinanciados. /b/ Mientras el plazo de la Línea se



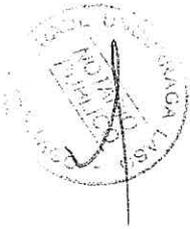
encuentre vigente y no se haya efectivamente colocado el total de su monto, el Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y deberá ser comunicada al DCV y a la CMF dentro de un plazo de diez Días Hábiles Bancarios a contar de la fecha de otorgamiento de la citada escritura. A partir de la fecha en que dicha modificación se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. Desde ya el Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta de Tenedores de Bonos. /Dos/ Series en que se divide y enumeración de los títulos de cada serie. Los Bonos podrán emitirse en una o más series, que a su vez podrán dividirse en sub-series. Cada vez que se haga referencia a las series o a cada una de las series en general, sin indicar su sub-serie, se entenderá hecha o extensiva dicha referencia a las sub-series de la serie respectiva. La enumeración de los títulos de cada serie será correlativa dentro de cada serie de Bonos con cargo a la Línea, partiendo por el número uno. /Tres/ Oportunidad y mecanismo para determinar el monto

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9283

nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea. Sin perjuicio del procedimiento establecido en el numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento, el monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, para estos efectos se expresarán en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de cada una de las Escrituras Complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos. De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de /i/ los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea; /ii/ los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores; y /iii/ los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva Escritura Complementaria. Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la Escritura Complementaria que dé cuenta de su Emisión. Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva



Escritura Complementaria que se encuentren expresados en Pesos nominales, deberá expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de la nueva Escritura Complementaria. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la Escritura Complementaria se mantendrán expresados para estos efectos en dicha unidad.

/Cuatro/ 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. No obstante lo anterior, la última Emisión de Bonos que se efectúe con cargo a la Línea podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al mencionado plazo de diez años, para lo cual el Emisor dejará constancia en el respectivo instrumento o título que dé cuenta de dicha Emisión del hecho que se trata de la última Emisión que se efectúa con cargo a la Línea.

/Cinco/ Características generales de los Bonos. Los Bonos que se emitan con cargo a la Línea podrán ser colocados en el mercado general, se emitirán desmaterializados en virtud de lo dispuesto en el artículo once de la Ley del DCV, y podrán estar expresados en Unidades de Fomento o Pesos, según se indique en la respectiva Escritura Complementaria, y serán pagaderos en su equivalencia en Pesos a la fecha del pago en los términos indicados en esta escritura.

/Seis/ Condiciones económicas de los Bonos. Los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, el uso de los fondos recaudados y las características y condiciones especiales se especificarán en las respectivas Escrituras Complementarias, las que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con

cargo a la Línea y deberán contener, además de las condiciones que en su oportunidad establezca la CMF en normas generales dictadas al efecto, a lo menos, las siguientes menciones: /a/ monto a ser colocado en cada caso y el valor nominal de la Línea disponible al día de otorgamiento de la Escritura Complementaria que se efectúe con cargo a la Línea. Los títulos de los Bonos quedarán expresados en Pesos o en Unidades de Fomento; /b/ series o sub-series, si correspondiere, de esa Emisión, plazo de vigencia de cada serie o sub-serie, si correspondiere, y enumeración de los títulos correspondientes; /c/ número de Bonos de cada serie o sub-serie, si correspondiere; /d/ valor nominal de cada Bono; /e/ plazo de colocación de la respectiva Emisión; /f/ plazo de vencimiento de los Bonos de cada Emisión; /g/ tasa de interés o procedimiento para su determinación, especificación de la base de días a que la tasa de interés estará referida, período de pago de los intereses y fecha desde la cual los Bonos comienzan a generar intereses y reajustes, de ser procedente; /h/ cupones de los Bonos, Tabla de Desarrollo -una por cada serie o sub-serie, si correspondiere- para determinar su valor, la que deberá protocolizarse junto con la respectiva Escritura Complementaria, indicar cuotas de intereses y amortizaciones, fechas de pago, monto de intereses y amortización de capital a pagar en cada cupón, monto total de intereses, reajustes y amortizaciones por cada cupón, y el saldo de capital adeudado luego de pagada la cuota respectiva; /i/ fechas o períodos de amortización extraordinaria, Margen y valor al cual se rescatará cada uno de los Bonos, si correspondiere; /j/ moneda de pago; /k/



reajustabilidad, si correspondiere; /l/ uso específico que el Emisor dará a los fondos de la Emisión respectiva; y /m/ determinación del Agente Colocador. /Siete/ Bonos desmaterializados al portador. Los títulos de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán al portador y desmaterializados desde la respectiva Emisión y por ende:

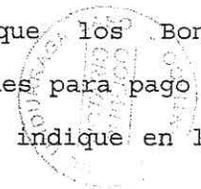
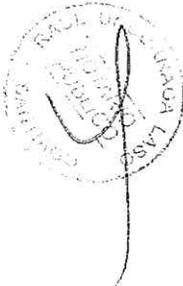
/a/ Los títulos no serán impresos ni confeccionados materialmente, sin perjuicio de aquellos casos en que corresponda su impresión, confección material y transferencia de los Bonos, ésta se realizará, de acuerdo al procedimiento que detallan la Ley del DCV, el Reglamento del DCV y el Reglamento Interno del DCV, mediante un cargo de la posición en la cuenta de quien transfiere y un abono de la posición en la cuenta de quien adquiere, todo lo anterior sobre la base de una comunicación que, por medios electrónicos, dirigirán al DCV tanto quien transfiere como quien adquiere. /b/ Mientras los Bonos se mantengan desmaterializados, se conservarán depositados en el DCV y la cesión de posiciones sobre ellos se efectuará conforme a las normas de la Ley del DCV, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número setenta y siete y conforme a las disposiciones del Reglamento del DCV y al Reglamento Interno del DCV. La materialización de los Bonos y su retiro del DCV se harán en la forma dispuesta en la letra /b/ del numeral /Cinco/ de la cláusula Séptima del presente Contrato y sólo en los casos allí previstos. /c/ La numeración de los títulos será correlativa dentro de cada una de las series o sub-series que se emitan con cargo a la Línea, y cada título representará y constituirá un Bono de la respectiva serie o sub-serie. Al momento de solicitar la materialización de un

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9285

Bono, el DCV informará al Emisor el número y serie o sub-serie del título que deba emitirse, el cual reemplazará al Bono desmaterializado del mismo número de la serie o sub-serie quedando éste último sin efecto e inutilizado. En este caso se efectuará la correspondiente anotación en el Registro de Emisiones Desmaterializadas a que se refiere la Norma de Carácter General número setenta y siete. /Ocho/ Cupones para el pago de intereses y amortización. En los Bonos desmaterializados que se emitan con cargo a la Línea, los cupones de cada título no tendrán existencia física o material, serán referenciales para el pago de las cuotas correspondientes y el procedimiento de pago se realizará conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del DCV. Los intereses, reajustes, amortizaciones de capital y cualquier otro pago con cargo a los Bonos, según corresponda, serán pagados de acuerdo a la lista que para tal efecto confeccione el DCV y que éste comunique al Banco Pagador o a quien determine el Emisor, en su caso, a la fecha del respectivo vencimiento, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley del DCV, en el Reglamento del DCV y en el Reglamento Interno del DCV. Los cupones que correspondan a los Bonos desmaterializados se entenderán retirados de éstos e inutilizados al momento de la entrega de la referida lista. En el caso de existir Bonos materializados, los intereses, reajustes y amortizaciones de capital, serán pagados a quien exhiba el título respectivo y contra la entrega del cupón correspondiente, el cual será recortado e inutilizado. Se entenderá que los Bonos desmaterializados llevarán el número de cupones para pago de intereses y amortizaciones de capital que se indique en las



respectivas Escrituras Complementarias. Cada cupón indicará su valor, la fecha de su vencimiento y el número y serie o sub-serie del Bono a que pertenezca. /Nueve/ Intereses. Los Bonos de la Línea devengarán sobre el capital insoluto, el interés que se indique en las respectivas Escrituras Complementarias. Estos intereses se devengarán y pagarán en las oportunidades que en ellas se establezca para la respectiva serie o sub-serie. En caso que alguna de las fechas no fuese Día Hábil Bancario, el pago del monto de la respectiva cuota de intereses se realizará el primer Día Hábil Bancario siguiente. El monto a pagar por concepto de intereses en cada oportunidad, será el que se indique para la respectiva serie o sub-serie en la correspondiente Tabla de Desarrollo. /Diez/ Amortización. Las amortizaciones del capital de los Bonos se efectuarán en las fechas que se indiquen en las respectivas Escrituras Complementarias. En caso que alguna de dichas fechas no fuese Día Hábil Bancario, el pago del monto de la respectiva cuota de amortización de capital se realizará el primer Día Hábil Bancario siguiente. El monto a pagar por concepto de amortización en cada oportunidad, será el que se indique para la respectiva serie o sub-serie en la correspondiente Tabla de Desarrollo. Los intereses y el capital no cobrados en las fechas que correspondan, no devengarán nuevos intereses ni reajustes y los Bonos tampoco devengarán intereses ni reajustes con posterioridad a la fecha de su vencimiento, o en su caso a la fecha de su rescate anticipado, salvo que el Emisor incurra en mora en el pago de la respectiva cuota, evento en el cual las sumas impagas devengarán un interés igual al interés máximo convencional

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9286

que permita estipular la ley para operaciones en moneda nacional reajustables o no reajustables para cada Emisión con cargo a la Línea. Asimismo, queda establecido que no constituirá mora o retardo del Emisor en el pago de capital, interés o reajuste, el atraso en el cobro en que incurra el Tenedor de Bonos respecto del cobro de alguna cuota o cupón. Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o amortizados extraordinariamente cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente. /Once/ Reajustabilidad. Los Bonos emitidos con cargo a la Línea y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, podrán contemplar como unidad de reajustabilidad a la Unidad de Fomento, según se establezca en la correspondiente Escritura Complementaria. Los Bonos emitidos en Pesos nominales no contemplarán reajustabilidad. Si los Bonos están expresados en UF, deberán pagarse en la fecha del vencimiento de cada cuota en su equivalente en Pesos conforme al valor que la UF tenga a la fecha del vencimiento de cada cuota. /Doce/ Moneda de pago. El capital de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea y sus intereses y reajustes, si correspondiere, se pagarán al respectivo vencimiento en su equivalente en Pesos. Si los Bonos fueren expresados en UF, se pagarán en Pesos conforme al valor de la UF al respectivo vencimiento. /Trece/ Aplicación de normas comunes. En todo lo no regulado en las respectivas Escrituras Complementarias para las siguientes emisiones, se aplicarán a los Bonos las normas comunes previstas en el presente Contrato para todos los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, cualquiera que fuere su serie o sub-serie. /Catorce/ Régimen tributario.



Salvo que se indique lo contrario en la Escritura Complementaria correspondiente que se suscriba con cargo a la Línea, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley de Impuesto a la Renta. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal, en adelante la "Tasa de Interés Fiscal", para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La Tasa de Interés Fiscal será informada por los representantes del Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Se deja constancia que para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo setenta y cuatro de la Ley de Impuesto a la Renta, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral ocho del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

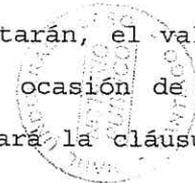
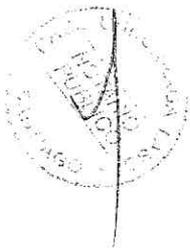
SÉPTIMO: OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN. /Uno/ Rescates anticipados. /A/ Rescates anticipados voluntarios. Salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la respectiva Escritura Complementaria que establezca sus condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, a contar de la fecha que se indique en dichas

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9287

Escrituras Complementarias para la respectiva serie o sub-serie, en adelante "Rescate Anticipado Voluntario". En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la presente Línea de Bonos, se especificará si los Bonos de la respectiva serie tendrán la opción de Rescate Anticipado Voluntario al equivalente del saldo insoluto de su capital o si tendrán la opción de ser rescatados al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes según lo establecido en la Tabla de Desarrollo de la respectiva emisión, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. /a/ En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos de una serie o sub-serie determinada, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario Público para determinar cuáles de los Bonos de las series o sub-series respectivas se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos quince días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario Público, publicará por una vez un aviso en el Diario, aviso que además será notificado por medio de carta certificada al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV. En tal aviso se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, con indicación de la o las series o sub-series que se rescatarán, el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión de la amortización extraordinaria, o bien se indicará la cláusula



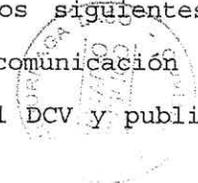
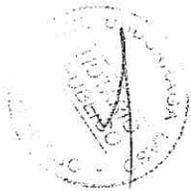
de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, el Notario Público ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos de la serie o sub-serie a ser rescatada que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistieren algunas de las personas recién señaladas. El día del sorteo el Notario Público levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie o sub-serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario Público ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos veinte días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez, en el Diario, la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente con indicación del número y serie o sub-serie de cada uno de ellos. /b/ En caso que la amortización extraordinaria contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará, por una vez, un aviso en el Diario, indicando este hecho. Este aviso deberá publicarse a lo menos veinte días antes de la fecha en que se efectúe el Rescate Anticipado Voluntario. /c/ Tanto para el caso del Rescate Anticipado Voluntario parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario deberá indicar la fecha de pago y el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión del Rescate Anticipado Voluntario, o bien, la cláusula de la Escritura Complementaria

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9288

respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, si corresponde. /d/ Si la fecha de pago en que debiera efectuarse el Rescate Anticipado Voluntario no fuera Día Hábil Bancario, se efectuará el primer Día Hábil Bancario siguiente. /e/ Para efectos de publicidad del Rescate Anticipado Voluntario, en caso de no existir el Diario, la publicación deberá realizarse en el Diario Oficial. /f/ Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago correspondiente. El aviso deberá indicar que los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente. /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, con arreglo a los siguientes términos, en adelante el "Rescate Anticipado Obligatorio": /a/ En caso de verificarse la Causal de Obligación de Rescate Anticipado, dentro de los quince Días Hábiles Bancarios siguientes a dicha fecha, BTG deberá enviar una comunicación al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV y publicar



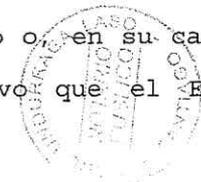
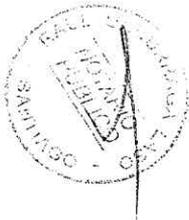
un aviso en el Diario, informando la ocurrencia de la Causal de Obligación de Rescate Anticipado y refiriéndose al procedimiento descrito en la presente letra /B/. /b/ El Rescate Anticipado Obligatorio podrá llevarse a cabo por el Emisor de una sola vez respecto de todos los Bonos vigentes a esa fecha, o por parcialidades. En ambos casos, el Rescate Anticipado Obligatorio deberá materializarse a más tardar al cumplimiento de lo que ocurra primero entre: /y/ los dieciocho meses corridos desde el día de vencimiento del plazo de duración del Emisor; y /z/ el día en que venza la última obligación de pago del respectivo Bono. /c/ En caso que el Emisor opte por llevar a cabo el Rescate Anticipado Obligatorio por parcialidades, deberá aplicarse el procedimiento establecido para el Rescate Anticipado Voluntario de solo parte de los Bonos establecido en los literales /a/, /c/ y siguientes de la letra /A/ de la presente cláusula. Del mismo modo, en caso que el Emisor opte por llevar a cabo el Rescate Anticipado Obligatorio de la totalidad de los Bonos, deberá aplicar el procedimiento establecido en el literal /b/ y siguientes de la letra /A/ precedente, para el Rescate Anticipado Voluntario. /d/ El monto que se pagará a cada uno de los Tenedores de Bonos producto del Rescate Anticipado Obligatorio, corresponderá al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes según lo establecido en la Tabla de Desarrollo de la respectiva emisión, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9289

sesenta días. En todos los casos anteriores se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de Rescate Anticipado Obligatorio. /e/ En cada Escritura Complementaria que dé cuenta de la emisión de Bonos Post Plazo Duración Emisor, deberá dejarse constancia de lo dispuesto en la presente letra /B/. /f/ Con el objeto de proteger los intereses de los Tenedores de Bonos, desde la fecha de la Causal de Obligación de Rescate Anticipado y hasta la fecha de lo primero que ocurra entre /y/ los dieciocho meses siguientes a su ocurrencia, y /z/ el día en que venza la última obligación de pago del respectivo Bono, el Emisor no podrá efectuar repartos de capital ni distribuir dividendos por montos superiores a los establecidos en la LUF o su Reglamento Interno, sin la autorización previa de los Tenedores de Bonos, la cual será previamente acordada en una respectiva Junta de Tenedores de Bonos. El incumplimiento de lo anterior dará lugar a lo pactado en el numeral /Ocho/ de la cláusula Undécima siguiente. /Dos/ **Fechas, lugar y modalidad de pago.** /a/ Las fechas de pagos de intereses, reajustes y amortizaciones del capital para los Bonos se determinarán en las Escrituras Complementarias que se suscriban con ocasión de cada colocación de Bonos. Si las fechas fijadas para el pago de intereses, de reajustes o de capital recayeren en día que no fuere un Día Hábil Bancario, el pago respectivo se hará al Día Hábil Bancario siguiente. Los intereses, reajustes y capital no cobrados en las fechas que correspondan no devengarán nuevos intereses ni reajustes y los Bonos tampoco devengarán intereses ni reajustes con posterioridad a la fecha de su vencimiento o, en su caso, a la fecha de su rescate anticipado, salvo que el Emisor



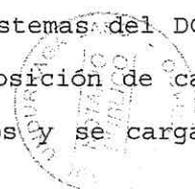
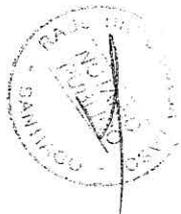
incurra en mora, evento en el cual las sumas impagas devengarán un interés igual al interés máximo convencional que permita estipular la ley para operaciones en moneda nacional reajustables o no reajustables, hasta el pago efectivo de la deuda. No constituirá mora o retardo en el pago de capital, intereses o reajustes, el atraso en el cobro en que incurra el respectivo Tenedor de Bonos, ni la prórroga que se produzca por vencer el cupón de los títulos en día que no sea Día Hábil Bancario. Los Bonos, y por ende las cuotas de amortización e intereses, serán pagados en su equivalente en moneda nacional conforme al valor de la UF a la fecha de vencimiento de cada cuota, de corresponder. /b/ Los pagos se efectuarán en la oficina principal del Banco Pagador, actualmente ubicada en esta ciudad, en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso diecinueve, Torre B, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en horario bancario normal de atención al público. El Banco Pagador efectuará los pagos a los Tenedores de Bonos por orden y cuenta del Emisor. El Emisor deberá proveer al Banco Pagador de los fondos necesarios para el pago de los intereses, reajustes y del capital mediante el depósito de fondos disponibles con, a lo menos, un Día Hábil Bancario de anticipación a aquél en que corresponda efectuar el respectivo pago. Si el Banco pagador no fuere provisto de los fondos oportunamente, no procederá al respectivo pago de capital y/o reajustes e intereses de los Bonos, sin responsabilidad alguna para él. El Banco Pagador no efectuará pagos parciales si no hubiere recibido fondos suficientes para solucionar la totalidad de los pagos que corresponda. Para los efectos de las relaciones entre Emisor

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9290

y el Banco Pagador, se presumirá tenedor legítimo de los Bonos desmaterializados a quien tenga dicha calidad en virtud de la certificación que para el efecto realizará el DCV, de acuerdo a lo que establecen la Ley del DCV, el Reglamento del DCV y el Reglamento Interno del DCV; y en caso de los títulos materializados, se presumirá tenedor legítimo de los Bonos a quién los exhiba junto con la entrega de los cupones respectivos, para el cobro de estos últimos. /Tres/ Garantías. La Línea no contempla garantías, salvo el derecho de prenda general sobre los bienes del Emisor de acuerdo a los artículos dos mil cuatrocientos sesenta y cinco y dos mil cuatrocientos sesenta y nueve del Código Civil. /Cuatro/ Inconvertibilidad. Los Bonos no serán convertibles en cuotas. /Cinco/ Emisión y retiro de los títulos. /a/ Atendido a que los Bonos serán desmaterializados, la entrega de los títulos, entendida por ésta aquella que se realiza al momento de su colocación, se hará por medios magnéticos, a través de una instrucción electrónica dirigida al DCV. Para los efectos de la colocación, se abrirá una posición por los Bonos que vayan a colocarse en la cuenta que mantenga el Agente Colocador en el DCV. Las transferencias entre el Agente Colocador y los Tenedores de Bonos de las posiciones relativas a los Bonos se realizarán mediante operaciones de compraventa que se perfeccionarán por medio de facturas que emitirá el Agente Colocador, en las cuales se consignará la inversión en su monto nominal, expresado en posiciones mínimas transables, las que serán registradas a través de los sistemas del DCV. A este efecto, se abonarán las cuentas de posición de cada uno de los inversionistas que adquieran Bonos y se cargará



la cuenta del Agente Colocador. Los Tenedores de Bonos podrán transar posiciones, ya sea actuando en forma directa como depositantes del DCV o a través de un depositante que actúe como intermediario, según los casos, pudiendo solicitar certificaciones ante el DCV, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos número trece y catorce de la Ley del DCV. Conforme a lo establecido en el artículo número once de la Ley del DCV, los depositantes del DCV sólo podrán requerir el retiro de uno o más títulos de los Bonos en los casos y condiciones que determine la Norma de Carácter General número setenta y siete de la CMF o aquella que la modifique o reemplace. El Emisor procederá en tal caso, a su costa, a la confección material de los referidos títulos.

/b/ Para la confección material de los títulos representativos de los Bonos, deberá observarse el siguiente procedimiento:

/i/ Ocurrido alguno de los eventos que permite la materialización de los títulos y su retiro del DCV y en vista de la respectiva solicitud de algún depositante, corresponderá al DCV solicitar al Emisor que confeccione materialmente uno o más títulos, indicando el número del o los Bonos cuya materialización se solicita.

/ii/ La forma en que el depositante debe solicitar la materialización y el retiro de los títulos y el plazo para que el DCV efectúe la antedicha solicitud al Emisor, se regulará conforme la normativa que rija las relaciones entre ellos.

/iii/ Corresponderá al Emisor determinar la imprenta a la cual se encomiende la confección de los títulos, sin perjuicio de los convenios que sobre el particular tenga con el DCV.

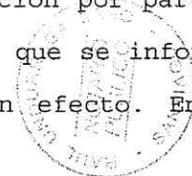
/iv/ El Emisor deberá entregar al DCV los títulos materiales de los Bonos dentro del plazo de quince Días

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9291

Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el DCV hubiere solicitado su emisión. /v/ Los títulos materiales representativos de los Bonos deberán cumplir las normas de seguridad que haya establecido o establezca la CMF y contendrán cupones representativos de los vencimientos expresados en la Tabla de Desarrollo. /vi/ Previo a la entrega del respectivo título material representativo de los Bonos, el Emisor desprenderá e inutilizará los cupones vencidos a la fecha de la materialización del título. /Seis/ Procedimientos para canje de títulos o cupones, o reemplazo de éstos en caso de extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción. El extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción de un título representativo de uno o más Bonos que se haya retirado del DCV o de uno o más de sus cupones, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el Emisor. El Emisor sólo estará obligado a otorgar un duplicado del respectivo título y/o cupón, en reemplazo del original materializado, previa entrega por el tenedor de una declaración jurada en tal sentido y la constitución de garantía en favor y a satisfacción del Emisor por un monto igual al del título o cupón cuyo duplicado se ha solicitado. Esta garantía se mantendrá vigente de modo continuo por el plazo de cinco años, contados desde la fecha del último vencimiento del título o de los cupones reemplazados. Con todo, si un título y/o cupón fuere dañado sin que se inutilizare o se destruyesen en él sus indicaciones esenciales, el Emisor podrá emitir un duplicado, previa publicación por parte del interesado de un aviso en el Diario en el que se informe al público que el título original queda sin efecto. En este



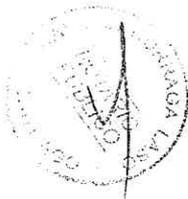
caso, el solicitante deberá hacer entrega al Emisor del título y/o del respectivo cupón inutilizado, en forma previa a que se le otorgue el duplicado. En las referidas circunstancias, el Emisor se reserva el derecho de solicitar la garantía antes referida en este número. En todas las situaciones antes señaladas se dejará constancia en el duplicado del respectivo título de haberse cumplido con las señaladas formalidades. **OCTAVO: USO DE LOS FONDOS.** Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al refinanciamiento de pasivos del Emisor o de las sociedades en las que invierte y al financiamiento de nuevas inversiones tanto del Emisor como de estas sociedades. El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria. **NOVENO: DECLARACIONES Y ASEVERACIONES DEL EMISOR.** El Emisor declara y asevera lo siguiente a la fecha de celebración del presente Contrato: /Uno/ Que es un fondo de inversión cuyo Reglamento Interno fue aprobado mediante resolución número cuatrocientos treinta y siete de fecha veinticinco de julio de dos mil once, de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la CMF, y cuyo actual texto vigente fue depositado con fecha veintitrés de septiembre de dos mil diecisiete en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la CMF. /Dos/ Que la suscripción y cumplimiento del Contrato no contraviene restricciones de su Reglamento Interno ni sus obligaciones contractuales. /Tres/ Que las obligaciones que asume derivadas del Contrato han sido válida y legalmente contraídas, pudiendo exigirse su cumplimiento al Emisor conforme con sus términos, salvo en

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9292

cuanto dicho cumplimiento sea afectado por las disposiciones contenidas en la LUF u otra ley aplicable. /Cuatro/ Que no existe en su contra ninguna acción judicial, administrativa o de cualquier naturaleza, interpuesta en su contra y de la cual tenga conocimiento, que pudiera afectar la legalidad, validez o cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del Contrato. /Cinco/ Que cuenta con todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos que la legislación vigente y las disposiciones reglamentarias aplicables exigen para la operación y explotación de su giro, sin las cuales podrían afectarse adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales. /Seis/ Que sus Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a IFRS, son completos y fidedignos, y representan razonablemente, en todos sus aspectos, la posición financiera del Emisor. Asimismo, que no tiene pasivos, pérdidas u obligaciones, sean contingentes o no, que no se encuentren reflejadas en sus Estados Financieros de acuerdo a lo que estipulan las referidas normas, y que puedan tener un efecto importante y adverso en la capacidad y habilidad del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en virtud del Contrato. DÉCIMO: OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y PROHIBICIONES. Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital y los reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor, por medio de BTG como su representante, se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente: /Uno/ Obligaciones, limitaciones y prohibiciones. /a/ Contabilidad



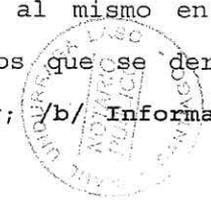
y auditoría. Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS, o las normas de contabilidad que resulten aplicables en su defecto, y las instrucciones de la CMF, como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de entre aquellas que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa de auditoría deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año, en cumplimiento de la normativa vigente y mientras ésta rija. No obstante lo anterior, en caso que el Emisor deba implementar cambios en sus Estados Financieros como consecuencia de eventuales modificaciones a las normas contables IFRS utilizadas, el Emisor deberá exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, si éstos tuvieren un potencial impacto relevante en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato de Emisión. Para efectos de lo anterior, se entenderá que dichos cambios tienen un impacto relevante cuando a consecuencia exclusiva de la implementación de dichas modificaciones contables, el Emisor pudiera dejar de cumplir alguna de las obligaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en la cláusula Undécima siguiente. En dicho evento, el Emisor, dentro de un plazo de treinta días corridos contados desde que dicho impacto relevante se haya reflejado por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos que procedan a adaptar las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato según la nueva situación contable, de modo tal, que mediante la aplicación de dichas normas, se cumpla

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9293

el sentido y finalidad prevista en el Contrato de Emisión. Dichos auditores externos deberán emitir un informe al respecto dentro de los treinta días corridos siguientes al requerimiento. El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato de Emisión con el fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores externos dentro del plazo de treinta días corridos desde que dichos auditores evacuen su informe. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos, en caso de existir Bonos colocados con cargo a la Línea, deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario, a más tardar dentro de los veinte días corridos siguientes a la fecha de la escritura de modificación del Contrato de Emisión. Para todos los efectos a los que haya lugar, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables utilizadas para presentar sus Estados Financieros, no serán consideradas: /i/ como un incumplimiento del Emisor para efectos de lo dispuesto en la letra /k/ siguiente; y /ii/ como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos de la cláusula Undécima siguiente. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de Emisión de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo en los términos correspondientes. Todos los gastos que se deriven de lo anterior, serán de cargo del Emisor; /b/ Información



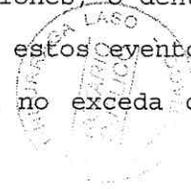
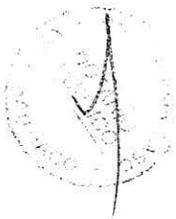
al Representante de los Tenedores de Bonos. Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro de un plazo de quince Días Hábiles Bancarios, contado desde que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales, según corresponda, y los estados financieros anuales de sus Filiales. Adicionalmente, el Emisor se obliga a entregar toda información pública sobre sí mismo que el Representante de los Tenedores de Bonos le solicite durante la vigencia de la Línea. Dicha información deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado, entrega personal /por mano/ o por cualquier medio electrónico que permita acceder en forma íntegra a la información correspondiente. /c/ Notificaciones al Representante de los Tenedores de Bonos respecto de citaciones a asambleas de aportantes. Notificar al Representante de los Tenedores de Bonos las citaciones a asambleas ordinarias o extraordinarias de aportantes del Emisor, cumpliendo con las formalidades y dentro de los plazos propios de citación, establecidos en las normas legales y reglamentarias correspondientes; /d/ Avisos de hechos esenciales e incumplimientos al Representante de los Tenedores de Bonos. Dar aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a sus obligaciones bajo este Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho o la infracción se produzca o llegue a su conocimiento. El documento en que se cumpla con esta obligación deberá ser suscrito por el Gerente General de BTG, como sociedad administradora del Emisor, o por quienes hagan sus veces. Se entenderá que los Tenedores de Bonos están debidamente informados de los antecedentes del Emisor,

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9294

a través de los informes que éste proporcione al Representante de los Tenedores de Bonos; /e/ Transacciones con Partes Relacionadas de BTG. El Emisor se obliga a no efectuar transacciones con Personas Relacionadas de BTG que no estén permitidas por el Reglamento Interno del Emisor, por la LUF o las normas emitidas por la CMF. /f/ Obligaciones de efectuar ciertas provisiones. Efectuar las provisiones por toda contingencia sustancialmente adversa que pueda afectar desfavorablemente su situación financiera o sus resultados operacionales, las que deberán adicionalmente ser reflejadas en los Estados Financieros del Emisor, si procediera de acuerdo a las normas financieras aplicables; /g/ Restricciones para constituir garantías reales. El Emisor no otorgará garantías reales que garanticen nuevas emisiones de Bonos o cualquier otra operación de crédito de dinero, u otros créditos u obligaciones existentes o que contraiga en el futuro. No obstante lo anterior, para estos efectos no se considerarán las siguientes garantías reales: /i/ las vigentes a la fecha del presente Contrato de Emisión; /ii/ las constituidas para financiar, refinanciar, pagar o amortizar el precio o costo de compra, construcción, desarrollo o mejora de activos u operaciones del Emisor o de las sociedades en las que mantiene inversiones, siempre que la respectiva garantía /x/ recaiga sobre el mismo activo u operación adquirido, construido, desarrollado o mejorado, /y/ se constituya contemporáneamente con la adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones, o dentro del plazo de un año desde ocurrido alguno de estos eventos, y /z/ siempre que la obligación garantizada no exceda del



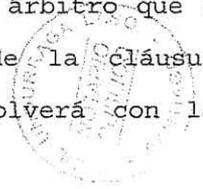
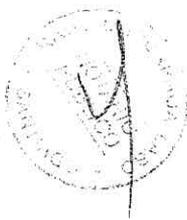
precio o costo de adquisición, construcción, desarrollo o mejora de tales activos u operaciones; /iii/ las que se otorguen por parte del Emisor a favor de las sociedades en que mantiene sus inversiones o de éstas al Emisor, destinadas a caucionar obligaciones contraídas entre ellas; /iv/ las otorgadas por sociedades en las que invierta el Emisor; /v/ las que graven activos adquiridos por el Emisor y que se encuentren constituidas antes de su adquisición; /vi/ las que se constituyan por el ministerio de la ley o por mandato legal; /vii/ las constituidas sobre depósitos para garantizar licitaciones, posturas, ofertas, contratos /distintos de contratos para el pago de dinero/, contratos de derivados, arrendamientos, obligaciones legales, fianzas, boletas de consignación y otras obligaciones de similar naturaleza asumidas dentro del giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones; /viii/ las que garanticen obligaciones de reembolso bajo cartas de crédito, cauciones y otras formas de mejoramiento de crédito otorgadas en relación con la compra de bienes y equipos en el giro ordinario de los negocios del Emisor o de las sociedades en que éste mantenga inversiones, limitados a dichos bienes y equipos; /ix/ las que garanticen órdenes de embargo, retención u otras similares emitidas en el marco de procedimientos judiciales o que garanticen la obligación de reembolso por fianzas de cumplimiento pagadas en relación con la presentación de recursos pendientes de resolución en cualquier procedimiento judicial, en la medida que la ejecución de dichas garantías reales sea efectivamente suspendida y que las peticiones garantizadas por ellos hayan sido contestadas u opuestas de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9295

buena fe y, si fuere aplicable, a través de los procedimientos legales apropiados; /x/ la prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías mencionadas precedentemente; y /xi/ las otras constituidas por el Emisor para garantizar obligaciones propias o de las sociedades en que el Emisor mantenga inversiones, en la medida que el monto total acumulado de todas las obligaciones garantizadas por el Emisor bajo este número /xi/ no exceda del cinco por ciento del total de activos del Emisor según sus últimos Estados Financieros. En todo caso, el Emisor podrá siempre otorgar garantías reales a nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos distintos de los mencionados precedentemente, si previa y simultáneamente, constituye garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos emitidos con cargo a la Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos, previo informe otorgado por una empresa de auditoría externa, inscrita en el registro pertinente de la CMF, donde conste dicha proporcionalidad, la que deberá ser contratada directamente por el Emisor. En caso de dudas o dificultades entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designa en conformidad al numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Quinta de este Contrato, quien resolverá con las



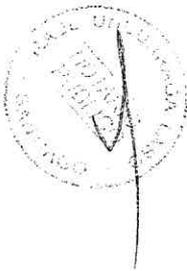
facultades allí señaladas. El Emisor sólo podrá constituir la referida garantía si obtiene sentencia favorable a sus pretensiones y en ningún caso podrá otorgarlas durante la tramitación del juicio. /h/ **Uso de fondos.** Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el presente Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias. /i/ **Certificación de cumplimiento.** El Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del presente Contrato y de las Escrituras Complementarias, a través de una declaración de cumplimiento firmada por el Gerente General de BTG o quien haga sus veces. /j/ **Prepagos voluntarios.** El Emisor no podrá realizar prepagos voluntarios de cualquier obligación existente, en el evento de encontrarse en mora o simple retardo en el pago íntegro, total y oportuno de los Bonos. /k/ **Obligación de mantener covenants.** El Emisor deberá dar cumplimiento a las siguientes razones financieras: /i/ **Nivel de Endeudamiento:** Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un Nivel de Endeudamiento, mayor o igual a uno coma cinco veces, calculado como la razón entre /y/ Activos de Inversión y /z/ Deuda Financiera Neta Consolidada. /ii/ **Cobertura de Gastos Financieros:** Mantener en sus Estados Financieros trimestrales una Cobertura de Gastos Financieros mayor o igual a dos coma cinco veces. Para estos efectos, la Cobertura de Gastos Financieros estará definida como la razón entre /y/ Ingresos Recurrentes del Emisor menos Gastos Recurrentes del Emisor; y /z/ la cuenta Costos Financieros

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9296

del Emisor, todos calculados sobre los últimos cuatro trimestres. /iii/ **Activos Libres de Gravámenes:** A contar de doce meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a esta Línea, el Emisor deberá mantener en sus Estados Financieros trimestrales, una razón mayor o igual a uno coma cinco veces, entre /y/ **Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes** y /z/ **Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías.** /l/ **Inscripción de Bonos en la Bolsa de Comercio.** Mantener inscritos los Bonos en la Bolsa de Comercio, en tanto éstos se mantengan vigentes. /m/ **Mantención de seguros.** Mantener los inmuebles de propiedad de las sociedades en las que invierte el Emisor, debidamente asegurados, en conformidad a los usos y costumbres de la industria en que el Emisor desarrolla su giro; y /n/ **Clasificación de riesgo.** Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF, las que deberán realizar la clasificación de riesgo respecto de la Línea en tanto ésta se mantenga. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos de ellas en forma continua e ininterrumpida mientras se mantenga vigente la presente Línea. /Dos/ **Eventual fusión, división, transformación del Emisor, modificación de su reglamento interno, constitución de filiales, modificación del plazo de duración, disolución anticipada y enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales del Emisor.** El Emisor se obliga en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en este Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen que salvo dichas



obligaciones, este Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con la fusión, división, transformación o modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión. Los efectos en relación a este Contrato y a los derechos que los Tenedores de Bonos tendrán frente a tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

/a/ Fusión. En caso de fusión del Emisor, el fondo resultante de dicha fusión asumirá todas y cada una de las obligaciones que el presente Contrato de Emisión o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor.

/b/ División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el presente Contrato de Emisión todos los fondos que surjan de la división, sin perjuicio de que entre ellos pueda estipularse que la contribución de cada uno de ellos al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos, será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada uno de ellos se asigne, u otra proporción oportunamente se convenga.

/c/ Transformación. En caso de transformación del Emisor, en conformidad a las normas aplicables, todas las obligaciones emanadas del presente Contrato de Emisión o de sus Escrituras Complementarias, serán aplicables a la entidad resultante de la transformación.

/d/ Modificación del objeto del Emisor o de su Política de Inversión. No se contemplan limitaciones a las modificaciones del objeto del Emisor o a su Política de Inversión. No obstante lo anterior, el Emisor no podrá eliminar como parte de su objeto las actividades que a la fecha de la presente escritura formen parte de él.

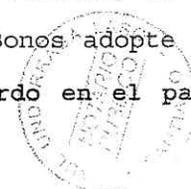
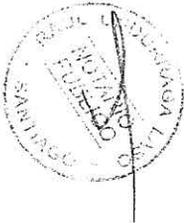
/e/ Constitución de filiales. El hecho que se constituya una o más filiales del Emisor no afectará a los derechos y

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9297

obligaciones que deriven de este Contrato de Emisión de Bonos y sus Escrituras Complementarias. /f/ **Modificación del plazo de duración y/o disolución anticipada del Emisor.** Si llegado el plazo de vencimiento del Emisor, ya sea el plazo de duración original o bien modificado, éste no fuere prorrogado, existieren Bonos Post Plazo Duración Emisor, el Emisor realizará el Rescate Anticipado Obligatorio previsto en la letra /B/ de la cláusula Séptima del presente Contrato. /g/ **Enajenación del total del activo y del pasivo o de activos esenciales.** Dada las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asumidas por el Emisor bajo los números /i/ y /iii/ de la letra /k/ del numeral /Uno/ de la presente cláusula Décima, el Emisor no podrá enajenar el total del activo y del pasivo. Por otro lado, se deja constancia que dentro de los activos del Emisor no se contemplan activos considerados como esenciales. **UNDÉCIMO: INCUMPLIMIENTO DEL EMISOR.** Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos, y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación en esta cláusula y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del presente Contrato se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo: /Uno/ **Mora o simple retardo en el pago**



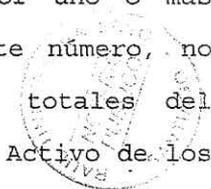
de los bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de tres Días Hábiles Bancarios, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados. No constituirá mora o simple retardo en el pago, el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos. /Dos/ Incumplimiento de obligaciones de informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en la letra /b/ del numeral /Uno/ de la cláusula Décima anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de veinte días corridos desde que nace la obligación de informar. /Tres/ Incumplimiento de otras obligaciones del contrato. Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del presente Contrato, por un período igual o superior a sesenta Días Hábiles Bancarios luego que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo. En el caso de incumplimiento o infracción de lo indicado en los números /i/, /ii/ y /iii/ de la letra /k/ del numeral /Uno/ de la cláusula Décima precedente, dicho incumplimiento o infracción deberá quedar subsanado en los Estados Financieros referidos al trimestre subsiguiente a aquél en el cual se produjo el incumplimiento o infracción. /Cuatro/ Mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero.

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9298

Si el Emisor incurre en mora en el pago de obligaciones de dinero, directas o indirectas, en favor de terceros, y siempre que se trate de obligaciones que, individualmente o en su conjunto, exceden el cinco por ciento de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los Estados Financieros del Emisor, y el Emisor no subsanare tal circunstancia dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios desde que ha incurrido en mora. El atraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos, según corresponda, no será considerado como incumplimiento a este numeral /Cuatro/. /Cinco/ **Aceleración de créditos por préstamos de dinero.** Si uno o más acreedores del Emisor cobraren al Emisor, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor contenida en el contrato que dé cuenta del mismo y siempre y cuando dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de sesenta Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que se haya producido dicha causal de incumplimiento. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: /a/ los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en este número, no exceda el cinco por ciento de los activos totales del Emisor, según se establecen en la cuenta Total Activo de los



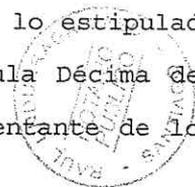
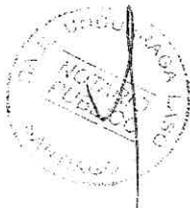
Estados Financieros del Emisor; y /b/ lós casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada, o la causa por la cual se produce el cobro anticipado, se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por sus respectivos auditores externos. /Seis/ Liquidación o insolvencia. /i/ Si el Emisor incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciere cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia liquidación; o si el Emisor fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor con el objeto de declararle en disolución o liquidación; o /ii/ se solicitara la designación de un liquidador, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor, /a/ éste se funde en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan del equivalente a un cinco por ciento del total de activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo; o /b/ no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento. Para todos los efectos de esta cláusula, se

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9299

considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor. La disolución o liquidación, se entenderá subsanada mediante su alzamiento. /Siete/ Declaraciones falsas o incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración. /Ocho/ Disminuciones de capital y reparto de dividendos efectuados con posterioridad a la Causal de Obligación de Rescate Anticipado. Si con posterioridad al vencimiento del plazo de duración del Emisor, éste efectuase repartos de capital o distribución de dividendos, en contravención a lo señalado en el literal /f/ de la letra /B/ del numeral /Uno/ de la Cláusula Séptima precedente. DUODÉCIMO: INFORMACIÓN. Con la sola información que, conforme a la legislación vigente, deba proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos, mientras se encuentre vigente la Línea de Bonos, de las operaciones, gestiones y los Estados Financieros del Emisor. Estos informes y antecedentes serán aquellos que el Emisor deba proporcionar a la CMF en conformidad con las normas y reglamentos pertinentes, y de los cuales deberá remitir copia conjuntamente al Representante de los Tenedores de Bonos, según lo estipulado en la letra /b/ del número /Uno/ de la cláusula Décima del presente Contrato. Se entenderá que el Representante de los



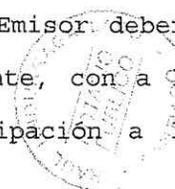
Tenedores de Bonos cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Bonos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su oficina matriz. DÉCIMO TERCERO: JUNTAS DE TENEDORES DE BONOS. /Uno/ Juntas. Los Tenedores de Bonos se reunirán en juntas y éstas se constituirán, adoptarán acuerdos y, en general, actuarán de la manera establecida en la Ley de Mercado de Valores, en especial de sus artículos ciento veintidós y siguientes, en las normas que imparta la CMF y en las siguientes reglas particulares. /Dos/ Determinación de los Bonos en circulación. Se deberá determinar el número de Bonos colocados y en circulación, dentro de los diez días siguientes a las fechas que se indican a continuación: /a/ la fecha en que se hubieren colocado la totalidad de los Bonos de una colocación que se emita con cargo a la Línea; /b/ la fecha del vencimiento del plazo para colocar los mismos; o /c/ la fecha en que el Emisor haya acordado reducir el monto total de la Línea a lo efectivamente colocado, de conformidad a lo dispuesto en la letra /b/ del numeral /Uno/ de la cláusula Sexta del presente Contrato. En dichos casos, el Emisor, mediante declaración otorgada por escritura pública, deberá dejar constancia del número de Bonos colocados y puestos en circulación, con expresión de su valor nominal. Si tal declaración no se hiciera por el Emisor dentro del plazo antes indicado, deberá hacerla el Representante de los Tenedores de Bonos en cualquier tiempo y, en todo caso, a los menos seis Días Hábiles Bancarios antes de la celebración de cualquier Junta de Tenedores de Bonos. Para estos efectos, el Emisor otorga un mandato irrevocable a favor del Representante de los Tenedores de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9300

Bonos, para que éste haga la declaración antes referida bajo la responsabilidad del Emisor, liberando al Representante de los Tenedores de Bonos de la obligación de rendir cuenta. Sin perjuicio del procedimiento establecido en el numeral /Tres/ de la cláusula Sexta del presente instrumento, en el evento que se quiera determinar el monto nominal de los Bonos en circulación a una determinada fecha, en adelante el "Día de la Determinación", se utilizará el siguiente procedimiento: Toda suma que representen los Bonos en circulación, se expresará en Unidades de Fomento, según el valor de dicha Unidad al Día de la Determinación. Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea expresados en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento al Día de la Determinación. El número de votos que corresponderá para cada Junta de Tenedores de Bonos respecto de las series expresadas en Unidades de Fomento o Pesos, será de un voto por el máximo común divisor del valor de cada Bono de la Emisión. /Tres/ Citación. La citación a Junta de Tenedores de Bonos se hará en la forma prescrita por el artículo ciento veintitrés de la Ley de Mercado de Valores y el aviso será publicado en el Diario. Además, por tratarse de una Emisión desmaterializada, la comunicación relativa a la fecha, hora y lugar en que se celebrará la Junta de Tenedores de Bonos se efectuará también a través de los sistemas del DCV, quien, a su vez, informará a los depositantes que sean Tenedores de los Bonos. Para este efecto, el Emisor deberá proveer al DCV de toda la información pertinente, con a lo menos cinco Días Hábiles Bancarios de anticipación a la



fecha de la Junta de Tenedores de Bonos correspondiente. /Cuatro/ Objeto. Las siguientes materias serán objeto de las deliberaciones y acuerdos de las Juntas de Tenedores de Bonos: La remoción del Representante de los Tenedores de Bonos y la designación de su reemplazante, la autorización para los actos en que la ley lo requiera y, en general, todos los asuntos de interés común de los Tenedores de Bonos. /Cinco/ Gastos. Serán de cargo del Emisor los gastos razonables que se ocasionen con motivo de la realización de la Junta de Tenedores de Bonos, sea por concepto de arriendo de salas, los honorarios de los profesionales involucrados, gastos legales, equipos, avisos y publicaciones. /Seis/ Ejercicio de derechos. Los Tenedores de Bonos sólo podrán ejercer individualmente sus derechos, en los casos y formas en que la ley expresamente los faculta. /Siete/ Quórum especial. En caso de reformas al presente Contrato que se refieran a las tasas de interés o de reajuste y a sus oportunidades de pago; al monto y al vencimiento de las amortizaciones de la deuda o a las garantías contempladas, éstas deberán contar al menos con la aceptación del setenta y cinco por ciento de los votos pertenecientes a los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea o de la respectiva serie en su caso. /Ocho/ Series de Bonos. Si la Emisión considera series con distintas características /tales como fecha de vencimiento, tasa de interés, tipo de amortización, condiciones de rescate, garantías y tipo de reajustes/, se deberá estipular la realización de Juntas de Tenedores de Bonos o de votaciones separadas para cada serie de una misma Emisión, respecto del tratamiento de las materias que las diferencian. DÉCIMO CUARTO: REPRESENTANTE

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 - 226397920
226339847

9301

DE LOS TENEDORES DE BONOS. /Uno/ Renuncia, reemplazo y remoción. Causales de cesación en el cargo. /a/ El Representante de los Tenedores de Bonos cesará en sus funciones por renuncia ante la Junta de Tenedores de Bonos, por inhabilidad o por remoción por parte de la Junta de Tenedores de Bonos. La Junta de Tenedores de Bonos y el Emisor no tendrán derecho alguno a pronunciarse o calificar la suficiencia de las razones que sirvan de fundamento a la renuncia del Representante de los Tenedores de Bonos. /b/ La Junta de Tenedores de Bonos podrá siempre remover al Representante de los Tenedores de Bonos, revocando su mandato, sin necesidad de expresión de causa. /c/ Producida la renuncia o aprobada la remoción del Representante de los Tenedores de Bonos, la Junta de Tenedores de Bonos deberá proceder de inmediato a la designación de un reemplazante. /d/ La renuncia o remoción del Representante de los Tenedores de Bonos se hará efectiva sólo una vez que el reemplazante designado haya aceptado el cargo. /e/ El reemplazante del Representante de los Tenedores de Bonos, designado en la forma contemplada en esta cláusula, deberá aceptar el cargo en la misma Junta de Tenedores de Bonos donde se le designa o mediante una declaración escrita, que entregará al Emisor y al Representante de los Tenedores de Bonos renunciado o removido, en la cual así lo manifieste. La renuncia o remoción y la nueva designación producirán sus efectos desde la fecha de la junta donde el reemplazante manifieste su aceptación al cargo o desde la fecha de la declaración antes mencionada, quedando el reemplazante provisto de todos los derechos, poderes, deberes y obligaciones que la ley y el presente Contrato le confieren



al Representante de los Tenedores de Bonos. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor y el reemplazante del Representante de los Tenedores de Bonos renunciado o removido, podrán exigir a este último la entrega de todos los documentos y antecedentes correspondientes a la Emisión que se encuentren en su poder. /f/ Ocurrido el reemplazo del Representante de los Tenedores de Bonos, el nombramiento del reemplazante y la aceptación de éste al cargo deberán ser informados por el reemplazante dentro de los quince Días Hábiles Bancarios siguientes de ocurrida tal aceptación, mediante un aviso publicado en el Diario en un Día Hábil Bancario. Sin perjuicio de lo anterior, el Representante de los Tenedores de Bonos reemplazante deberá informar del acaecimiento de todas estas circunstancias, a la CMF y al Emisor, al Día Hábil Bancario siguiente de ocurrida la aceptación del reemplazante y, por tratarse de una Emisión desmaterializada, al DCV, dentro del mismo plazo, para que éste pueda informarlo a través de sus propios sistemas a los depositantes que sean a la vez Tenedores de Bonos. /Dos/ **Derechos y facultades.** Además de las facultades que le corresponden como mandatario y de las que se le otorguen por la Junta de Tenedores de Bonos, el Representante de los Tenedores de Bonos tendrá todas las atribuciones que le confieren la Ley de Mercados de Valores, el presente Contrato y los Documentos de la Emisión y se entenderá, además, autorizado para ejercer, con las facultades ordinarias del mandato judicial, todas las acciones judiciales que procedan en defensa del interés común de sus representados o para el cobro de los cupones de Bonos vencidos. En las demandas y demás gestiones judiciales que

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9302

realice el Representante de los Tenedores de Bonos, deberá expresar la voluntad mayoritaria de sus representados, pero no necesitará acreditar dicha circunstancia. En caso que el Representante de los Tenedores de Bonos deba asumir la representación individual o colectiva de todos o algunos de ellos en el ejercicio de las acciones que procedan en defensa de los intereses de dichos Tenedores de Bonos, éstos deberán previamente proveerlo de los fondos necesarios para el cumplimiento de dicho cometido, incluyéndose entre ellos, los que comprendan el pago de honorarios y otros gastos judiciales. El Representante de los Tenedores de Bonos estará facultado, también, para examinar los libros y documentos del Emisor, en la medida que lo estime necesario para proteger los intereses de sus representados y podrá requerir al Emisor o a sus auditores externos, los informes que estime pertinentes para los mismos efectos, teniendo derecho a ser informado plena y documentalmente y en cualquier tiempo, por el gerente general de BTG, como sociedad administradora del Emisor o el que haga sus veces, de todo lo relacionado con la marcha del Emisor. Este derecho deberá ser ejercido de manera de no afectar la gestión social del Emisor. Además, el Representante de los Tenedores de Bonos podrá asistir sin derecho a voto, a las asambleas de aportantes del Emisor, para cuyo efecto éste le notificará de las citaciones a las asambleas ordinarias y extraordinarias de aportantes con la misma anticipación que la que lo haga a tales aportantes. Las facultades de fiscalización de los Tenedores de Bonos respecto del Emisor se ejercerán a través del Representante de los Tenedores de Bonos. /Tres/ Deberes y responsabilidades. /a/ Además de los



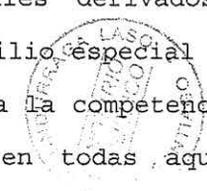
deberes y obligaciones que el presente Contrato le otorga al Representante de los Tenedores de Bonos, éste tendrá todas las otras obligaciones que establecen la propia ley y reglamentación aplicables. /b/ El Representante de los Tenedores de Bonos estará obligado, cuando sea requerido por cualquiera de los Tenedores de Bonos, a proporcionar información, sobre los antecedentes esenciales del Emisor, que éste último deba divulgar en conformidad a la ley y que pudieren afectar directamente a los Tenedores de Bonos, siempre y cuando dichos antecedentes le hubieren sido enviados previamente por el Emisor. El Representante de los Tenedores de Bonos no será responsable por el contenido de la información que proporcione a los Tenedores de Bonos y que le haya sido a su vez proporcionada por el Emisor. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá guardar reserva sobre los negocios, antecedentes e informaciones que hubiere tomado conocimiento en ejercicio de sus facultades inspectivas, quedándole prohibido revelar o divulgar los informes, circunstancias y detalles de dichos negocios en tanto no sea estrictamente indispensable para el cumplimiento de sus funciones. /c/ Queda prohibido al Representante de los Tenedores de Bonos delegar en todo o parte sus funciones. Sin embargo, podrá conferir poderes especiales a terceros con los fines y facultades que expresamente se determinen. /d/ Será obligación del Representante de los Tenedores de Bonos informar al Emisor, mediante carta certificada enviada al domicilio de este último, respecto de cualquier infracción a las normas contractuales que hubiere detectado. Esta carta deberá ser enviada dentro del plazo de veinte días contados desde que

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9303

se detecte el incumplimiento. /e/ Todos los gastos necesarios, razonables y comprobables en que incurra el Representante de los Tenedores de Bonos con ocasión del desempeño de las funciones que contempla la ley y el presente Contrato, serán de cargo del Emisor, quien deberá proveer al Representante de los Tenedores de Bonos oportunamente de los fondos para atenderlos. /f/ Se deja establecido que las declaraciones contenidas en el presente Contrato, en los títulos de los Bonos, y en los demás Documentos de la Emisión, salvo en lo que se refieren a antecedentes propios del Representante de los Tenedores de Bonos y a aquellas otras declaraciones y estipulaciones contractuales que en virtud de la ley son de responsabilidad del Representante de los Tenedores de Bonos, son declaraciones efectuadas por el propio Emisor, no asumiendo el Representante de los Tenedores de Bonos ninguna responsabilidad acerca de su exactitud o veracidad. Asimismo, el Representante de los Tenedores de Bonos no será responsable por el contenido de la información que proporcione a los Tenedores de Bonos y que le haya sido a su vez entregada por el Emisor. /g/ El Representante de los Tenedores de Bonos deberá actuar exclusivamente en el mejor interés de sus representados y responderá hasta de la culpa leve por el desempeño de sus funciones; sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y penal que le fuere imputable. DÉCIMO QUINTO: DOMICILIO Y ARBITRAJE. /Uno/ Domicilio. Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato, las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia en todas aquellas



materias que no se encuentren expresamente sometidas a la competencia del Tribunal Arbitral que se establece en el numeral /Dos/ siguiente. /Dos/ Arbitraje. Cualquier dificultad que pudiera surgir entre los Tenedores de Bonos o el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor en lo que respecta a la aplicación, interpretación, cumplimiento o terminación del presente Contrato, incluso aquellas materias que según sus estipulaciones requieran acuerdo de las partes y éstas no lo logren, serán resueltos obligatoriamente y en única instancia por un árbitro mixto, cuyas resoluciones quedarán ejecutoriadas por el sólo hecho de dictarse y ser notificadas a las partes personalmente o por cédula salvo que las partes unánimemente acuerden otra forma de notificación. En contra de las resoluciones que dicte el árbitro no procederá recurso alguno, excepto el de queja. El arbitraje podrá ser promovido individualmente por cualquiera de los Tenedores de Bonos en todos aquellos casos en que puedan actuar separadamente en defensa de sus derechos, de conformidad a las disposiciones de la Ley de Mercado de Valores. Si el arbitraje es provocado por el Representante de los Tenedores de Bonos podrá actuar de oficio o por acuerdo adoptado por las Juntas de Tenedores de Bonos, con el quórum reglamentado en el inciso primero del artículo ciento veinticuatro del Título XVI de la Ley de Mercado de Valores. En estos casos, el arbitraje podrá ser provocado individualmente por cualquier parte interesada. En relación a la designación del árbitro, para efectos de esta cláusula, las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre los abogados integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y

RAUL UNDURRAGA LASO

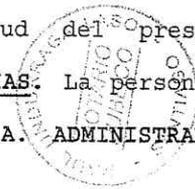
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9304

Mediación de Santiago. Los honorarios del tribunal arbitral y las costas procesales deberán solventarse por quien haya promovido el arbitraje, excepto en los conflictos en que sea parte el Emisor, en los que ambos serán de su cargo, sin perjuicio del derecho de los afectados a repetir, en su caso, en contra de la parte que en definitiva fuere condenada al pago de las costas. Asimismo, podrán someterse a la decisión del árbitro las impugnaciones que uno o más de los Tenedores de Bonos efectuaren, respecto de la validez de determinados acuerdos de las asambleas celebradas por estos acreedores, o las diferencias que se originen entre los Tenedores de Bonos y el Representante de los Tenedores de Bonos. No obstante lo dispuesto en este numeral /Dos/, al producirse un conflicto el demandante siempre podrá sustraer su conocimiento de la competencia del árbitro y someterlo a la decisión de la Justicia Ordinaria.



DÉCIMO SEXTO: NORMAS SUBSIDIARIAS Y DERECHOS INCORPORADOS. En subsidio de las estipulaciones del presente Contrato, a los Bonos se le aplicarán las normas legales y reglamentarias pertinentes y, además, las normas, oficios e instrucciones pertinentes que la CMF haya impartido en uso de sus atribuciones legales. DÉCIMO SÉPTIMO: ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO, ENCARGADO DE LA CUSTODIA Y PERITOS CALIFICADOS. Se deja constancia que, de conformidad con lo establecido en el artículo ciento doce de la Ley de Mercado de Valores, para la Emisión no corresponde nombrar administrador extraordinario, encargado de custodia ni peritos calificados. DÉCIMO OCTAVO: INSCRIPCIONES Y GASTOS. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las correspondientes inscripciones. Los impuestos, gastos notariales y de inscripciones que se ocasionen en virtud del presente instrumento serán de cargo del Emisor. PERSONERÍAS: La personería de los representantes de BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA



GENERAL DE FONDOS, y de esta última para actuar en representación de BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN, consta en la escritura pública de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. La personería de los representantes de BANCO DE CHILE consta en las escrituras públicas de fechas veintisiete de marzo de dos mil catorce y diecinueve de julio de dos mil dieciséis, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de los representantes de BANCO BTG PACTUAL CHILE consta en las escrituras públicas de fechas veinticinco de julio de dos mil catorce y diecinueve de enero de dos mil diecisiete, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. Estas personerías no se insertan a petición de las Partes, por ser conocidas de ellas y del Notario que autoriza.

CERTIFICACION NOTARIAL: El Notario Público de esta ciudad, que autoriza, certifica que la presente escritura pública se encuentra debidamente otorgada y extendida en conformidad a las disposiciones de la ley número dieciocho mil ciento ochenta y uno de fecha veintisiete del mes de Octubre del año mil novecientos ochenta y dos, publicada en el Diario Oficial número treinta y un mil cuatrocientos veintisiete de fecha veintiséis del mes de Noviembre del año mil novecientos ochenta y dos y se encuentra totalmente exenta del pago de impuesto de timbres y estampillas de conformidad a las disposiciones de la ley número diecisiete mil novecientos noventa publicada en el Diario Oficial número treinta mil novecientos noventa y cinco de fecha cuatro de Mayo del año mil novecientos ochenta y uno.- Además, certifica que la presente escritura pública se encuentra debidamente anotada en el Libro de Repertorio Notarial con esta misma fecha.

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
Fonos: 226382264-226335225
226397980 -226397920
226339847

9305

En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.- Doy fe.-

p.p. BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

p.p. BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

p.p. BANCO DE CHILE

p.p. BANCO BTG PACTUAL CHILE



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.-
SANTIAGO, 20 DE ABRIL DE 2018.-



PAUL UNURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO N° 29
MAC - MER 225 - OF 302
TEL 2633 5225 - 2638 2284
SANTIAGO

RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
26382264-226335225
226397980

16236

mm

REPERTORIO N° 3.908-18

MODIFICACIÓN

CONTRATO DE EMISIÓN DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS DE DEUDA

BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

Como Emisor

CON

BANCO DE CHILE

Como Representante de los Tenedores de Bonos

Y

BANCO BTG PACTUAL CHILE

Como Banco Pagador

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho días del mes de Junio de dos mil dieciocho, ante mí, RAUL UNDURRAGA LASO, abogado y Notario Público de Santiago, titular de la Notaría número veintinueve de Santiago, de este domicilio, calle Mac-Iver número doscientos veinticinco, oficina trescientos dos, Santiago, comparecen: /X/ Don Pedro Antonio Ariztía Fuenzalida, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número quince millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y dos guión ocho, y don Eduardo Gomien Schuler, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y cinco



seiscientos cuarenta y dos guión dos, ambos en representación, según se acreditará, de **BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos**, una sociedad anónima, constituida conforme a las leyes de la República de Chile, Rol Único Tributario número noventa y seis millones novecientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta guión siete, la que a su vez actúa en representación de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro guión K, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso veintidós, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "Emisor"; /ii/ Don **Cristóbal Alberto Larraín Santander**, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula de identidad número trece millones cuatrocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y siete guión cero, y don **Juan Bautista Alejandro Alberdi Monforte**, chileno, viudo, ingeniero civil, cédula de identidad número siete millones noventa y cinco mil doscientos cuarenta y dos guión cuatro, ambos en representación, según se acreditará, de **BANCO DE CHILE**, una sociedad anónima bancaria, constituida conforme a las leyes de la República de Chile, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco, todos domiciliados para estos efectos en calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna y ciudad de Santiago, actuando como representante de los tenedores de bonos, en adelante el "Representante de los Tenedores de Bonos"; y /iii/ Don **David Alejandro Peñaloza Catalán**, chileno, casado, ingeniero forestal, cédula de identidad número trece millones



RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO

MAC - IVER 225 - OF. 302

26382264-226335225

226397980

16237

quinientos setenta mil novecientos treinta y nueve guión cinco, y don Cristián Hernán Venegas-Puga Galleguillos, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número nueve millones quinientos ochenta y un mil novecientos quince guion K, ambos en representación, según se acreditará, de BANCO BTG PACTUAL CHILE, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y dos mil noventa y nueve guión nueve, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso diecinueve, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "Banco Pagador"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas antes mencionadas y exponen: PRIMERO: Por escritura pública de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, otorgada en esta misma Notaría bajo el Repertorio número dos mil doscientos sesenta y cinco guión dieciocho, se celebró un contrato de emisión de bonos desmaterializados por líneas de títulos de deuda /el "Contrato de Emisión", a ser inscrito en el Registro de Valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero /"CMF"/ por hasta el equivalente en pesos a **cinco millones de Unidades de Fomento**, con un período de vigencia de **diez años** contados desde la inscripción de la emisión en el Registro de Valores, en adelante también e indistintamente la "Línea", todo ello de conformidad a lo establecido en el Título XVI de la Ley dieciocho mil cuarenta y cinco sobre mercado de valores y demás normativa vigente de la CMF, en especial, lo establecido en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF. SEGUNDO: En razón de las observaciones formuladas por la CMF por oficios número mil quinientos ochenta y cinco de fecha catorce de



número quince mil cuatrocientos noventa y ocho de fecha quince de junio, ambos del año dos mil dieciocho, los comparecientes vienen por el presente acto en modificar el Contrato de Emisión en los siguientes términos: **/UNO/** El número **/Uno/** de la cláusula Primera se remplaza por el siguiente: **"/Uno/ Definiciones.** Para todos los efectos derivados de la celebración del presente Contrato, los términos en mayúsculas que a continuación se indican, tendrán el sentido que en cada caso se establece: **/i/ Activos de Inversión:** Significa la suma de las cuentas **/i/ Propiedades de Inversión;** y **/ii/ Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía;** ambas contenidas en los estados financieros trimestrales de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos de Inversión aquellos activos de las Filiales que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales; **/ii/ Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes:** Significa todos los Activos de Inversión, excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una garantía en favor de un acreedor, siempre y cuando éste no sea el Emisor o sus Filiales; que estén asociados a una operación de leasing financiero; o que correspondan a la cuenta Activos Intangibles Distintos a la Plusvalía de los estados financieros de las Filiales. Asimismo, se considerarán también Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes, aquellos activos inmobiliarios de las Filiales

RAUL UNDURRAGA LASO
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
26382264-226335225
226397980

16238

que se encuentren en proceso de inscripción de la compraventa, en caso de operaciones de leasing, o de alzamiento de las garantías, en caso de operaciones de crédito, como resultado de haberse efectuado un prepago o pago anticipado total de los financiamientos antes señalados, relacionados a la adquisición de un inmueble por parte de alguna de las Filiales; /iii/ **Agente Colocador**: Significa aquel intermediario con quien el Emisor podrá acordar la colocación de todo o parte de los Bonos, emitidos en conformidad a lo establecido en este Contrato; /iv/ **Banco Pagador**: Significa Banco BTG Pactual Chile; /v/ **Bancos de Referencia**: Significa los siguientes bancos o sus sucesores legales: /i/ Banco de Chile; /ii/ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Chile; /iii/ Banco Santander-Chile; /iv/ Banco del Estado de Chile; /v/ Banco de Crédito e Inversiones; /vi/ Scotiabank Chile; /vii/ Itaú Corpbanca; y /viii/ Banco Security. No obstante, no se considerarán como Bancos de Referencia a aquéllos que en el futuro lleguen a ser relacionados con el Emisor o con BTG; /vi/ **Bonos**: Significa los títulos de deuda a largo plazo, desmaterializados, emitidos conforme al presente Contrato; /vii/ **BTG**: Significa BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, sociedad administradora del Emisor, o la sociedad que la suceda o reemplace en dicha calidad; /viii/ **Bolsa de Comercio**: Significa la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores; /ix/ **CMF**: Significa la Comisión para el Mercado Financiero y/o la entidad que la reemplace y/o sustituya en el tiempo, y asimismo, según corresponda, su antecesora la Superintendencia de Valores y Seguros; /x/ **Contrato de Emisión**: Significa el presente instrumento.



anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo, las Tablas de Desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto; /xi/ DCV: Significa el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores; /xii/ Deuda Financiera Neta Consolidada: Significa la diferencia entre /i/ la suma de las cuentas Otros Pasivos Financieros Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros No Corrientes del Emisor; Préstamos Corrientes del Emisor; Préstamos No Corrientes del Emisor; Otros Pasivos Financieros Corrientes de las Filiales; Otros Pasivos Financieros No Corrientes de las Filiales; Préstamos y Obligaciones, Corrientes de las Filiales; y Préstamos y Obligaciones No Corrientes de las Filiales; y /ii/ la suma de la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Emisor con la cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo de las Filiales. A mayor abundamiento, se deja expresa constancia que dentro de este concepto no se incluyen las deudas que mantengan las Filiales con el Emisor; /xiii/ Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías: Significa la Deuda Financiera Neta Consolidada, excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor de un acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor y en los estados financieros de las Filiales; /xiv/ Día de la Determinación: Tendrá el significado asignado en el numeral /Dos/ de la cláusula Décimo Tercera del presente Contrato; /xv/ Día Hábil Bancario: Significa cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales se vean obligados o estén autorizados por ley, por la



Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, o por fuerza mayor, a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago;

/xvi/ Diario: Significa el diario "El Mercurio de Santiago" o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile;

/xvii/ Documentos de la Emisión: Significan el presente Contrato, el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de la Línea;

/xviii/ Duración: Significa el plazo promedio ponderado de los flujos de caja de un instrumento determinado;

/xix/ Emisión: Significa la emisión de Bonos del Emisor conforme al presente Contrato;

/xx/ Escrituras Complementarias: Significan las respectivas escrituras complementarias del presente Contrato, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales;

/xxi/ Estados Financieros: Significa los Estados Financieros que el Emisor presenta a la CMF conforme a las normas vigentes al efecto;

/xxii/ Filial: Tendrá el significado asignado en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas, respecto del Emisor;

/xxiii/ Gastos Recurrentes: Significa la suma entre las Cuentas /i/ Remuneraciones Del Comité De Vigilancia; /ii/ Remuneración Sociedad Administradora Fija; /iii/ Remuneración Sociedad Administradora Variable Anual; /iv/ Honorarios por Custodia y Administración; /v/ Costos de Transacción; y /vi/ Otros Gastos de Operación; todas contenidas en los Estados Financieros trimestrales;

/xxiv/ IFRS: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera /International Financial Reporting Standards/ que los fondos de inversión



deben utilizar para preparar sus Estados Financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad. Las referencias que en el presente Contrato se realicen a rubros específicos de los actuales Estados Financieros bajo IFRS, se entenderán realizadas a aquéllas en que tales rubros deban anotarse en el instrumento que en el futuro reemplace a los actuales Estados Financieros bajo IFRS, sin perjuicio de llevar a cabo la adecuación establecida en la letra /a/ del numeral /Uno/ de la cláusula Décima siguiente, en caso de ser necesario;

/xxv/ Ingresos Recurrentes: Significa la suma de las cuentas /i/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de la Operación; /ii/ Cobranza de Cuentas y Documentos por Cobrar Proveniente del Flujo de Efectivo Originado por Actividades de Inversión; /iii/ Otros Ingresos de Inversión Percibidos; /iv/ Dividendos Recibidos; y /v/ Resultados en Venta de Instrumentos Financieros; todas contenidas en los Estados Financieros;

/xxvi/ Junta de Tenedores de Bonos: Significa la reunión general de los Tenedores de Bonos previa convocatoria del Representante de los Tenedores de Bonos, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;

/xxvii/ Ley de Impuesto a la Renta: Significa la Ley sobre impuesto a la renta, contenida en el Decreto Ley número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro, y sus modificaciones posteriores;

/xxviii/ Ley de Mercado de Valores: Significa la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco sobre Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores;

/xxix/ Ley de Sociedades Anónimas: Significa la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis sobre Sociedades

Anónimas y sus modificaciones posteriores; /xxx/ Ley del DCV: Significa la Ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de valores, y sus modificaciones posteriores; /xxxi/ LUF: Significa la Ley número veinte mil setecientos doce sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y sus modificaciones posteriores; /xxxii/ Línea: Significa la línea de Emisión de los Bonos a que se refiere el presente Contrato; /xxxiii/ Margen: Significa el número de puntos porcentuales que será determinado por el Emisor, dentro de un plazo de diez días, una vez realizada la colocación, restando de la tasa de colocación del Bono, la suma de la Tasa Referencial a la fecha de colocación y los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria; /xxxiv/ Personas Relacionadas: Significa quienes tengan dicha calidad, en conformidad a lo dispuesto por el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores; /xxxv/ Peso: Significa la moneda de curso legal en la República de Chile; /xxxvi/ Prospecto: Significa el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF, o aquella norma que la reemplace, para efectos de su inscripción en el Registro de Valores; /xxxvii/ Registro de Valores: Significa el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a la normativa aplicable; /xxxviii/ Reglamento del DCV: Significa el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno, y sus modificaciones posteriores; /xxxix/ Representante



de los Tenedores de Bonos: Significa Banco de Chile; /xl/
Rescate Anticipado: Tendrá el significado asignado en el
número /Uno/ de la cláusula Séptima del presente Contrato;
/xli/ Tabla de Desarrollo: Significa el cuadro en el que se
establecen los valores de los cupones de los Bonos en las
respectivas Escrituras Complementarias, conforme a lo
estipulado para estos efectos en la Norma de Carácter General
número treinta de la CMF; /xlii/ Tasa de Carátula: Significa
la tasa de interés que se establezca en las respectivas
Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en la
letra /g/ del numeral /Seis/ de la cláusula Sexta del
presente Contrato; /xliii/ Tasa de Interés Fiscal: Tendrá el
significado asignado en el numeral /Catorce/ de la cláusula
Sexta del presente Contrato; /xliv/ Tasa de Prepago:
Significa el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a
la fecha de prepago más un Margen en caso de contemplarse la
opción de rescate anticipado a que se refiere el número /Uno/
de la cláusula Séptima siguiente. La Tasa de Prepago deberá
determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en
que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. Para estos
efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y
comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al
DCV, la Tasa de Prepago que se aplicará a más tardar a las
diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día
en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado a través de
correo u otro medio electrónico; /xlv/ Tasa Referencial:
Significa aquella tasa determinada a una cierta fecha de la
siguiente manera: se ordenarán desde menor a mayor duración
los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de
instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la

Tesorería General de la República de Chile para operaciones en Unidades de Fomento o en Pesos, e informados por la "Tasa Benchmark: Uno y Veinte PM" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /"SEBRA"/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Para el caso de aquellos Bonos que fueron emitidos en Unidades de Fomento, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "UF-cero dos", "UF-cero tres", "UF-cero cuatro" "UF-cero cinco", "UF-cero siete", "UF-diez", "UF-veinte", "UF-treinta", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio, obteniéndose un rango de Duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos-cero dos", "Pesos-cero tres", "Pesos-cero cuatro" "Pesos-cero cinco", "Pesos-cero siete", "Pesos-diez", "Pesos-veinte", "Pesos-treinta", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de Duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /"on the run"/ de la categoría correspondiente. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas, considerando los instrumentos cuya Duración sea similar a la del Bono colocado. Para efectos, se entenderá que tienen una duración similar al



colocado, /x/ el primer papel con una duración lo más cercana posible pero menor a la duración del Bono a ser rescatado, e /y/ el segundo papel con una duración lo más cercana posible pero mayor a la duración del Bono a ser rescatado. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el Rescate Anticipado. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark: una y veinte pm" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del SEBRA, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos a más tardar diez Días Hábiles Bancarios antes del día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado, que solicite al menos a tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya Duración corresponda a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que deberán estar vigentes el noveno Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado. El Representante de

RAUL UNDURRAGA LASO

NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
MAC - IVER 225 - OF. 302
26382264-226335225
226397980

16242

los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor dentro de un plazo de dos Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha en que el Emisor le haya dado el aviso señalado precedentemente. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto aquellos errores que son claros y patentes y que pueden ser detectados de la sola lectura del instrumento. Caben dentro de este concepto los errores de transcripción o copia, de cálculo numérico y el establecimiento de situaciones o calidades que no existen y cuya imputación equivocada se demuestra fácilmente con la sola exhibición de la documentación de sustento. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, incluido el detalle de su cálculo, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el Rescate Anticipado.; **/xlvi/ Tenedores de Bonos:** Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al presente Contrato; y **/xlvii/ Unidad de Fomento o UF:** Significa la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del artículo treinta y cinco de la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o la que oficialmente la sucede



reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precio del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo." /DOS/ La letra /a/ del número /Uno/ de la cláusula Sexta es reemplazada por la siguiente: "/a/ El monto máximo de la presente Emisión por línea será el equivalente en Pesos a cinco millones de Unidades de Fomento, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en Unidades de Fomento o Pesos nominales. En consecuencia, en ningún momento el valor nominal del conjunto de los Bonos emitidos con cargo a la Línea que simultáneamente estén en circulación, podrá exceder el monto de cinco millones de Unidades de Fomento." /TRES/ Se reemplaza el número /Cuatro/ de la cláusula Sexta por el siguiente: "**/Cuatro/ Plazo de vencimiento de la Línea de Bonos.** El plazo de duración de la presente Línea comenzará en la fecha de su inscripción en el Registro de Valores y se extenderá hasta el día veinticinco de julio de dos mil veinticinco, plazo dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea." /CUATRO/ Se sustituye el /Uno/ de la cláusula Séptima, que pasa a quedar como se indica a continuación: "**/Uno/ Rescates anticipados.** Salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la respectiva Escritura Complementaria que establezca sus

condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, a contar de la fecha que se indique en dichas Escrituras Complementarias para la respectiva serie o sub-serie, en adelante como "Rescate Anticipado". En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la presente Línea de Bonos, se especificará si los Bonos de la respectiva serie tendrán la opción de Rescate Anticipado al equivalente del saldo insoluto de su capital o si tendrán la opción de ser rescatados al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes según lo establecido en la Tabla de Desarrollo de la respectiva emisión, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. /a/ En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos de una serie o sub-serie determinada, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario Público para determinar cuáles de los Bonos de las series o sub-series respectivas se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos quince días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario Público, publicará por una vez un aviso en el Diario aviso que además será notificado por medio de carta certificada al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV. En tal aviso se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, con indicación de la o las series



series que se rescatarán, el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión de la amortización extraordinaria, o bien se indicará la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, el Notario Público ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos de la serie o sub-serie a ser rescatada que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistieren algunas de las personas recién señaladas. El día del sorteo el Notario Público levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie o sub-serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario Público ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos veinte días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el Rescate Anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez, en el Diario, la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente con indicación del número y serie o sub-serie de cada uno de ellos. **/b/** En caso que el Rescate Anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará, por una vez, un aviso en el Diario, indicando este hecho. Este aviso deberá publicarse a lo menos veinte días antes de la fecha en que se efectúe el rescate. **/c/** Tanto para el caso del Rescate Anticipado parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario deberá indicar la fecha de pago y el valor o fórmula de cálculo del valor a pagar con ocasión

del Rescate Anticipado, o bien, la cláusula de la Escritura Complementaria respectiva donde se establece dicho valor o fórmula de cálculo, si corresponde. /d/ Si la fecha de pago en que debiera efectuarse el Rescate Anticipado no fuera Día Hábil Bancario, se efectuará el primer Día Hábil Bancario siguiente. /e/ Para efectos de publicidad del Rescate Anticipado, en caso de no existir el Diario, la publicación deberá realizarse en el Diario Oficial. /f/ Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago correspondiente. El aviso deberá indicar que los intereses y reajustes de los Bonos sorteados o de los rescatados anticipadamente, cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente." /CINCO/ Se reemplaza el número /Uno/ de la cláusula Novena. De este modo, dicho número queda como pasa a exponerse: "/Uno/ Que es un fondo de inversión cuyo Reglamento Interno fue aprobado mediante resolución número cuatrocientos treinta y siete de fecha veinticinco de julio de dos mil once, de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, hoy la CMF, y cuyo actual texto vigente fue depositado con fecha siete de junio de dos mil dieciocho en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos de la CMF." /SEIS/ En la cláusula Décima, número /DOS/, se reemplaza la letra /f/ por la siguiente: "**/F/ Modificación del plazo de duración y/o disolución anticipada del Emisor.** BTG, como sociedad administradora del Emisor, deberá abstenerse de proponer modificaciones al plazo de duración del Emisor, si como consecuencia de aprobarse dicha propuesta, el plazo de duración del Emisor resultase inferior a



al plazo previsto para el pago de Bonos vigentes." /SIETE/ Se elimina el número /Ocho/ de la cláusula Undécima. **TERCERO:** En todo lo no modificado por el presente instrumento, permanecerán plenamente vigentes las disposiciones del Contrato de Emisión. **Personerías.** La personería de los representantes de **BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, y de esta última para actuar en representación de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN**, consta en la escritura pública de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. La personería de los representantes de **BANCO DE CHILE** consta en las escrituras públicas de fechas veintisiete de marzo de dos mil catorce y diecinueve de julio de dos mil dieciséis, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de los representantes de **BANCO BTG PACTUAL CHILE** consta en las escrituras públicas de fechas veinticinco de julio de dos mil catorce y diecinueve de enero de dos mil diecisiete, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. Estas personerías no se insertan a petición de las Partes, por ser conocidas de ellas y del Notario que autoriza. El Notario que autoriza, certifica que la presente escritura pública se encuentra otorgada y extendida en conformidad a las disposiciones de la ley número dieciocho mil ciento ochenta y uno de fecha veintisiete de Octubre de mil novecientos ochenta y dos, publicada en el Diario Oficial número treinta y un mil cuatrocientos veintisiete de fecha veintiséis de Noviembre del año mil novecientos ochenta y dos y se encuentra debidamente anotada en el Libro de Repertorio con esta misma fecha.-

Junio 29 de 2018

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.-
SANTIAGO, 29 DE JUNIO DE 2018.-

RALU JUDORRAGA LASO
NOTARIO PÚBLICO N° 28
MAC - IVER 2251 OF. 302
TEL 2633 4225 - 2638 2284
SANTIAGO

Eduardo Diez Morello
Abogado - Notario Público
34ª Notaría - Santiago de Chile



**COPIA
AUTORIZADA**

Repertorio N° 14.519.-2018
DEC/BTG
Ote: 1129971944
BTG Pactual-Complementaria



**ESCRITURA COMPLEMENTARIA CONTRATO DE EMISIÓN DE BONOS
POR LÍNEA DE TÍTULOS DE DEUDA**

BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN

Como Emisor

CON

BANCO DE CHILE Como

Representante de los Tenedores de Bonos

Y

BANCO BTG PACTUAL CHILE

Como Banco Pagador

EN SANTIAGO DE CHILE, a veinticuatro días del mes de Julio del año dos mil dieciocho, ante mí, **EDUARDO JAVIER DIEZ MORELLO**, Abogado, Notario Público Titular de la Trigésima Cuarta Notaría de Santiago, con oficio en calle Luis Thayer Ojeda número trescientos cincuenta y nueve, Providencia, comparece: **/Uno/** Don **PEDRO ANTONIO ARIZTÍA FUENZALIDA**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número quince millones seiscientos cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y dos guion ocho, y don **EDUARDO GOMIÉN**



SCHULER, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número diecisiete millones ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y dos guion dos, ambos en representación, según se acreditará, de **BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Chile, Rol Único Tributario número noventa y seis millones novecientos sesenta y seis mil doscientos cincuenta guion siete, la que a su vez actúa en representación de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y cuatro guion K, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso veintidós, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "**Emisor**"; /Dos/ Don **CRISTÓBAL ALBERTO LARRAÍN SANTANDER**, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula de identidad número trece millones cuatrocientos setenta y tres mil quinientos cincuenta y siete guion cero, y don **JUAN BAUTISTA ALEJANDRO ALBERDI MONFORTE**, chileno, viudo, ingeniero civil, cédula de identidad número siete millones noventa y cinco mil doscientos cuarenta y dos guion cuatro, ambos en representación, según se acreditará, de **BANCO DE CHILE**, una sociedad anónima bancaria, constituida conforme a las leyes de la República de



Chile, Rol Único Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guion cinco, todos domiciliados para estos efectos en calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna y ciudad de Santiago, actuando como representante de los tenedores de bonos, en adelante el "**Representante de los Tenedores de Bonos**"; y **/Tres/** Don **CRISTIÁN HERNÁN VENEGAS-PUGA GALLEGUILLOS**, casado, chileno, abogado, cédula de identidad número nueve millones quinientos ochenta y un mil novecientos quince guion K, y don **PATRICIO HLAL ÁLVAREZ NIFURI**, chileno, soltero, técnico en finanzas, cédula de identidad número trece millones doscientos cincuenta y cuatro mil diez guion uno, ambos en representación, según se acreditará, de **BANCO BTG PACTUAL CHILE**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y dos mil noventa y nueve guion nueve, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Costanera Sur número dos mil setecientos treinta, piso diecinueve, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago, en adelante el "**Banco Pagador**"; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las respectivas cédulas antes mencionadas y exponen:- **PRIMERO: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES. A. Antecedentes.** Mediante escritura pública de fecha dieciocho de abril del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número



dos doscientos sesenta y cinco guion dieciocho, modificada mediante escritura pública de fecha veintiocho de junio del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio número tres mil novecientos ocho guion dieciocho, el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y el Banco Pagador, celebraron un contrato de emisión de bonos desmaterializados por línea de títulos de deuda, en adelante, indistintamente, el **"Contrato de Emisión"**, la **"Línea de Bonos"** o la **"Línea"**. En virtud del Contrato de Emisión y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo ciento cuatro de la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, de Mercado de Valores, en adelante la **"Ley de Mercado de Valores"**, y demás normativa aplicable de la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante la **"CMF"**, se estableció la Línea de Bonos con cargo a la cual el Emisor puede emitir, en una o más series y dentro de cada serie, en sub-series, Bonos dirigidos al mercado general, hasta por un monto máximo equivalente en Pesos a cinco millones de Unidades de Fomento, sin perjuicio que los Bonos que se coloquen con cargo a la Línea podrán expresarse en Unidades de Fomento o en Pesos, de acuerdo con lo que se establezca en la respectiva Escritura Complementaria. En todo caso, en ningún momento el monto en Unidades de Fomento del conjunto de los Bonos



emitidos con cargo a la Línea que simultáneamente estuvieren en circulación podrá exceder a la referida cantidad. La Línea de Bonos se inscribió en el Registro de Valores de la CMF bajo el número novecientos dos con fecha once de julio de dos mil dieciocho. **B. Definiciones.** Los términos en mayúsculas no definidos en este instrumento tendrán los significados indicados en la cláusula Primera del Contrato de Emisión. Cada uno de tales significados es aplicable tanto a la forma singular como plural del correspondiente término. **C. DCV.** Atendido que los Bonos que se emitirán con cargo a la Línea de Bonos serán desmaterializados, el Emisor designó al Depósito Central de Valores S.A. Depósito de Valores, en adelante el "DCV", como depositario de los Bonos, de conformidad con el contrato de Registro de Emisiones Desmaterializadas de Valores de Renta Fija e Intermediación Financiera, otorgado con fecha primero de marzo de dos mil dieciocho.- **SEGUNDO: EMISIÓN DE LOS BONOS SERIES A Y B.** **A. Emisión.** De acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Sexta del Contrato de Emisión, los términos particulares de la emisión de cualquier serie de Bonos se establecerán en una Escritura Complementaria. De conformidad con lo anterior, por el presente instrumento, el Emisor acuerda emitir bajo el Contrato de Emisión dos series de Bonos denominadas Serie A y Serie B, en adelante la



"Serie A" y la "Serie B", respectivamente, todas con cargo a la Línea de Bonos. Los términos y condiciones de los Bonos Serie A y Serie B son los que se establecen en esta Escritura Complementaria y en el Contrato de Emisión. A mayor abundamiento, las estipulaciones del Contrato de Emisión serán aplicables en todas aquellas materias que correspondan y que no estén expresamente reglamentadas en esta Escritura Complementaria. **B. Características de los Bonos Serie A y Serie B. /i/ Monto a ser colocado. /a/** La Serie A considera Bonos por un valor nominal total de hasta dos millones quinientas mil Unidades de Fomento. **/b/** La Serie B considera Bonos por un valor nominal total de hasta sesenta y siete mil quinientos millones de Pesos, que a la fecha del presente instrumento equivalen a dos millones cuatrocientas ochenta y un mil novecientas cincuenta y una coma seis mil ciento cincuenta y cinco Unidades de Fomento. Sin perjuicio de las limitaciones respecto de los Bonos colocado o en circulación descritas en la cláusula Primera del presente instrumento, la colocación de los Bonos correspondientes a la Serie A y Serie B, emitidos en conformidad al presente instrumento, deberá además cumplir con la limitación consistente en que el Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie A y a la Serie B, por un valor nominal máximo de hasta dos millones quinientas mil

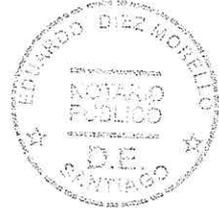


Unidades de Fomento. Al día de otorgamiento de la presente Escritura Complementaria, el valor nominal de la Línea de Bonos disponible es de cinco millones de Unidades de Fomento. **/ii/ Series en que se divide la Emisión y Enumeración de los títulos.** Los Bonos de la presente emisión se dividen en las siguientes series: **/a/ Serie A:** Los Bonos Serie A se enumeran desde el número uno hasta el número cinco mil, ambos inclusive. **/b/ Serie B:** Los Bonos Serie B se enumeran desde el número uno hasta el número seis mil setecientos cincuenta, ambos inclusive. **/iii/ Número de Bonos de cada serie.** **/a/** La Serie A regulada en esta escritura comprende la cantidad de cinco mil Bonos. **/b/** La Serie B regulada en esta escritura comprende la cantidad seis mil setecientos cincuenta Bonos. **/iv/ Valor Nominal de cada Bono.** **/a/** Cada Bono de la Serie A tendrá un valor nominal de quinientas Unidades de Fomento. **/b/** Cada Bono de la Serie B tendrá un valor nominal de diez millones de Pesos. **/v/ Plazo de Colocación de los Bonos.** **/a/** El plazo de colocación de los Bonos Serie A será de tres años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie A. De corresponder, los Bonos Serie A que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto. **/b/** El plazo de colocación de los Bonos Serie B será de tres años contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que



autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie B. De corresponder, los Bonos Serie B que no se colocasen en dicho plazo quedarán sin efecto. **/vi/ Plazo de vencimiento de los Bonos.** **/a/** Los Bonos Serie A vencerán el día quince de junio de dos mil veintitrés. **/b/** Los Bonos Serie B vencerán el día quince de junio de dos mil veintitrés. **/vii/ Tasa de Interés.** **/a/** Los Bonos Serie A devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del uno coma nueve por ciento anual, que calculado sobre la base de años de trescientos sesenta días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de ciento ochenta días, equivale a una tasa semestral de cero coma nueve mil cuatrocientos cincuenta y cinco por ciento. Los Bonos Serie A devengarán intereses a partir del día quince de junio de dos mil dieciocho y se pagarán en las fechas que se indican en la Tabla de Desarrollo referida en la letra **/a/** del párrafo **/viii/** siguiente. **/b/** Los Bonos Serie B devengarán sobre el capital insoluto expresado en Pesos, un interés del cuatro coma nueve por ciento anual, que calculado sobre la base de años de trescientos sesenta días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de ciento ochenta días, equivale a una tasa semestral de dos coma cuatro mil doscientos siete por ciento. Los Bonos Serie B devengarán intereses a partir del día quince de junio de dos mil dieciocho y

Eduardo Diez Morello
Abogado - Notario Público
34ª Notaría - Santiago de Chile



se pagarán en las fechas que se indican en la Tabla de Desarrollo referida en la letra /b/ del párrafo /viii/ siguiente. **/viii/ Cupones y Tabla de Desarrollo. /a/** Los Bonos de la Serie A regulada en esta Escritura Complementaria llevan diez cupones para el pago de intereses y amortizaciones del capital, de los cuales los nueve primeros serán para el pago de intereses y el cupón restante para el pago de intereses y amortización del capital. Se deja constancia que, tratándose en la especie de una emisión desmaterializada, los referidos cupones no tienen existencia física o material, siendo referenciales para el pago de las cuotas correspondientes y que el procedimiento de pago se realizará conforme a lo establecido en el Contrato de Emisión y en el Reglamento Interno del DCV. Las fechas de pago de intereses y amortizaciones de capital, lo mismo que los montos a pagar en cada caso, son los que aparecen en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie A que se **protocoliza con esta misma fecha y en esta misma Notaría bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura pública, como Anexo A,** y que se entiende formar parte integrante de esta Escritura Complementaria para todos los efectos legales. Si las fechas fijadas para el pago de intereses o de capital recayeren en un día que no fuere Día Hábil Bancario, el pago respectivo se hará al Día Hábil Bancario



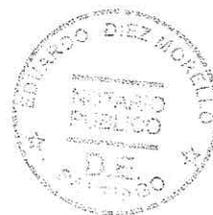
siguiente. **/b/** Los Bonos de la Serie B regulados en esta Escritura Complementaria llevan diez cupones para el pago de intereses y amortizaciones del capital, de los cuales los nueve primeros serán para el pago de intereses y el cupón restante para el pago de intereses y amortización del capital. Se deja constancia que, tratándose en la especie de una emisión desmaterializada, los referidos cupones no tienen existencia física o material, siendo referenciales para el pago de las cuotas correspondientes y que el procedimiento de pago se realizará conforme a lo establecido en el Contrato de Emisión y en el Reglamento Interno del DCV. Las fechas de pago de intereses y amortizaciones de capital, lo mismo que los montos a pagar en cada caso, son los que aparecen en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie B que **se protocoliza con esta misma fecha y en esta misma Notaría bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura pública, como Anexo B,** y que se entiende formar parte integrante de esta Escritura Complementaria para todos los efectos legales. Si las fechas fijadas para el pago de intereses o de capital recayeren en un día que no fuere Día Hábil Bancario, el pago respectivo se hará al Día Hábil Bancario siguiente. **/ix/ Fechas o períodos de rescate anticipado.** El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie A y Serie B, en



los términos dispuestos en el numeral /Uno/ de la cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día quince de junio de dos mil veintiuno. El valor de rescate de los Bonos Serie A y Serie B corresponderá al mayor valor entre /i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, y /ii/ el valor presente de los flujos de intereses y capital restantes de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie A o en la Tabla de Desarrollo de los Bonos Serie B, según corresponda, excluidos los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días y años de trescientos sesenta días; en ambos casos se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de prepago. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago de los Bonos Serie A y Serie B, el Margen será igual a cero coma dos por ciento. **/x/ Moneda de Pago:** Los intereses y el capital de los Bonos Serie A y Serie B deberán ser pagados en Pesos. **/xi/ Reajustabilidad: /a/** Los Bonos emitidos de la Serie A y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento. **/b/** Los Bonos emitidos de la Serie B y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de



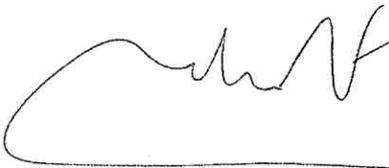
intereses, estarán denominados en Pesos nominales y, por consiguiente, no tendrán reajustabilidad alguna. **/xii/ Uso de los Fondos.** **/a/** Los fondos provenientes de la emisión de la Serie A serán destinados en su totalidad al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en su totalidad a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa. **/b/** Los fondos provenientes de la emisión de la Serie B serán destinados en su totalidad al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en su totalidad a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa. **/xiii/ Agente Colocador.**



Conforme lo indica la letra /m/ numeral /Seis/ de la cláusula Sexta del Contrato de Emisión, los agentes colocadores de los Bcnos Serie A y Serie B serán BBVA Corredores de Bolsa Limitada y BTG Pactual Chile S.A. Corredores de Bolsa.- **TERCERO: NORMAS SUBSIDIARIAS:-** En todo lo no regulado en la presente Escritura Complementaria se aplicará lo dispuesto en el Contrato de Emisión.- **CUARTO: RÉGIMEN TRIBUTARIO:-** Los Bonos de la Serie A y Serie B no se acogerán a lo dispuesto en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo primero del Decreto Ley número ochocientos veinticuatro, publicado en el Diario Oficial de fecha treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro.- **QUINTO: DOMICILIO Y ARBITRAJE:-** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia en todas aquellas materias que no se encuentren expresamente sometidas a la competencia del Tribunal Arbitral que se establece en el número Dos de la Cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión.- **PERSONERÍAS:-** La personería de los representantes de **BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS**, y de esta última para actuar en representación de **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE INVERSIÓN**, consta en la escritura pública de fecha



doce de marzo de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. La personería de los representantes de **BANCO DE CHILE** consta en las escrituras públicas de fechas veintisiete de marzo de dos mil catorce y diecinueve de junio de dos mil dieciséis, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de los representantes de **BANCO BTG PACTUAL CHILE** consta en las escrituras públicas de fechas veinticinco de junio de dos mil catorce y diecinueve de enero de dos mil diecisiete, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente. Las personerías que se indican no se insertan, por ser conocidas de los comparecientes y del Notario que autoriza.- Minuta redactada por el abogado don Sebastian Monge.- En comprobante y previa lectura firma los comparecientes.- Doy Fe. Repertorio N° 14.519.º 2018.- Protocolizado N. 4.518, que consta de 02 Fojas.




PEDRO ANTONIO ARIZTÍA FUENZALIDA

p.p. **BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE
FONDOS**

p.p. **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE
INVERSIÓN**



Eduardo Diez Morello

Abogado - Notario Público

34° Notaria - Santiago de Chile

Esta hoja corresponde a: Escritura Complementaria Contrato de Emisión de Bonos Por Línea de Títulos de Deuda, entre BTG PACTUAL RENTAS INMOB. II FONDO DE INV., CON BANCO DE CHILE Y BANCO BTG PACTUAL CHILE, de Fecha 24 de Julio de 2018.- Repertorio N. 14.519.-2018



EDUARDO GOMIEN SCHULER

p.p. **BTG PACTUAL CHILE S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE
FONDOS**

p.p. **BTG PACTUAL RENTAS INMOBILIARIAS II FONDO DE
INVERSIÓN**



CRISTÓBAL ALBERTO LARRAÍN SANTANDER

p.p. **BANCO DE CHILE**

JUAN BAUTISTA ALEJANDRO ALBERDI MONFORTE

p.p. **BANCO DE CHILE**



X

CRISTIÁN HERNÁN VENEGAS-PUGA GALLEGUILLOS

p.p. **BANCO BTG PACTUAL CHILE**

PATRICIO HLAL ÁLVAREZ NIFURI

p.p. **BANCO BTG PACTUAL CHILE**

Firmas:6

Copias:3

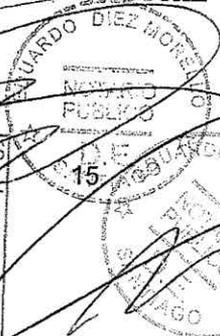
AUTORIZO ESTA COPIA QUE ES
TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

34°
NOTARIA

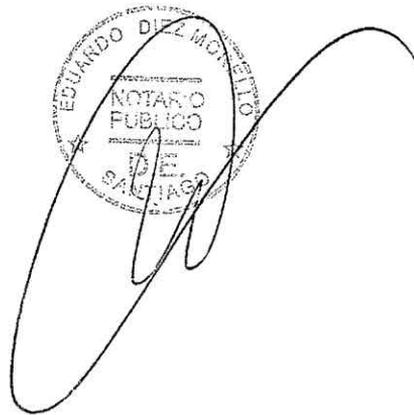
24 JUL 2018

SANTIAGO
DE
CHILE

EDUARDO DIEZ MORELLO
NOTARIO PUBLICO



INUTILIZADA



PROTOCOLIZADO

REGISTRO N°

14. J19

DOCUMENTO N°

4. J18

FECHA

24 JUL 2018



ANEXO A

SERIE A

Valor Nominal	UF 500
Cantidad de bonos	5.000
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	1,9000%
Tasa de interés semestral	0,9455%

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
2	2		15/06/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
3	3		15/12/2019	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
4	4		15/06/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
5	5		15/12/2020	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
6	6		15/06/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
7	7		15/12/2021	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
8	8		15/06/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
9	9		15/12/2022	4,7275	0,0000	4,7275	500,0000
10	10	1	15/06/2023	4,7275	500,0000	504,7275	0,0000



ANEXO B

SERIE B

Valor Nominal	\$10.000.000
Cantidad de bonos	6.750
Intereses	Semestrales
Fecha inicio devengo de intereses	15/06/2018
Vencimiento	15/06/2023
Tasa de interés anual	4,9000%
Tasa de interés semestral	2,4207%

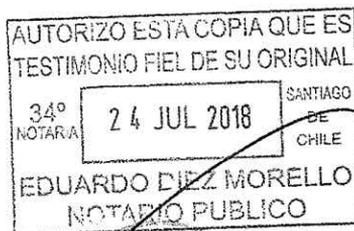
Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo Insoluto
1	1		15/12/2018	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
2	2		15/06/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
3	3		15/12/2019	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
4	4		15/06/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
5	5		15/12/2020	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
6	6		15/06/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
7	7		15/12/2021	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
8	8		15/06/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
9	9		15/12/2022	242.070,0000	0,0000	242.070,0000	10.000.000,0000
10	10	1	15/06/2023	242.070,0000	10.000.000,0000	10.242.070,0000	0,0000

Dicho documento consta de 02 FOJAS

que dejo agregado al final de mis registros
bajo el Repertorio número 14. J 19

Documento 4. J 18 Santiago

24 JUL 2018



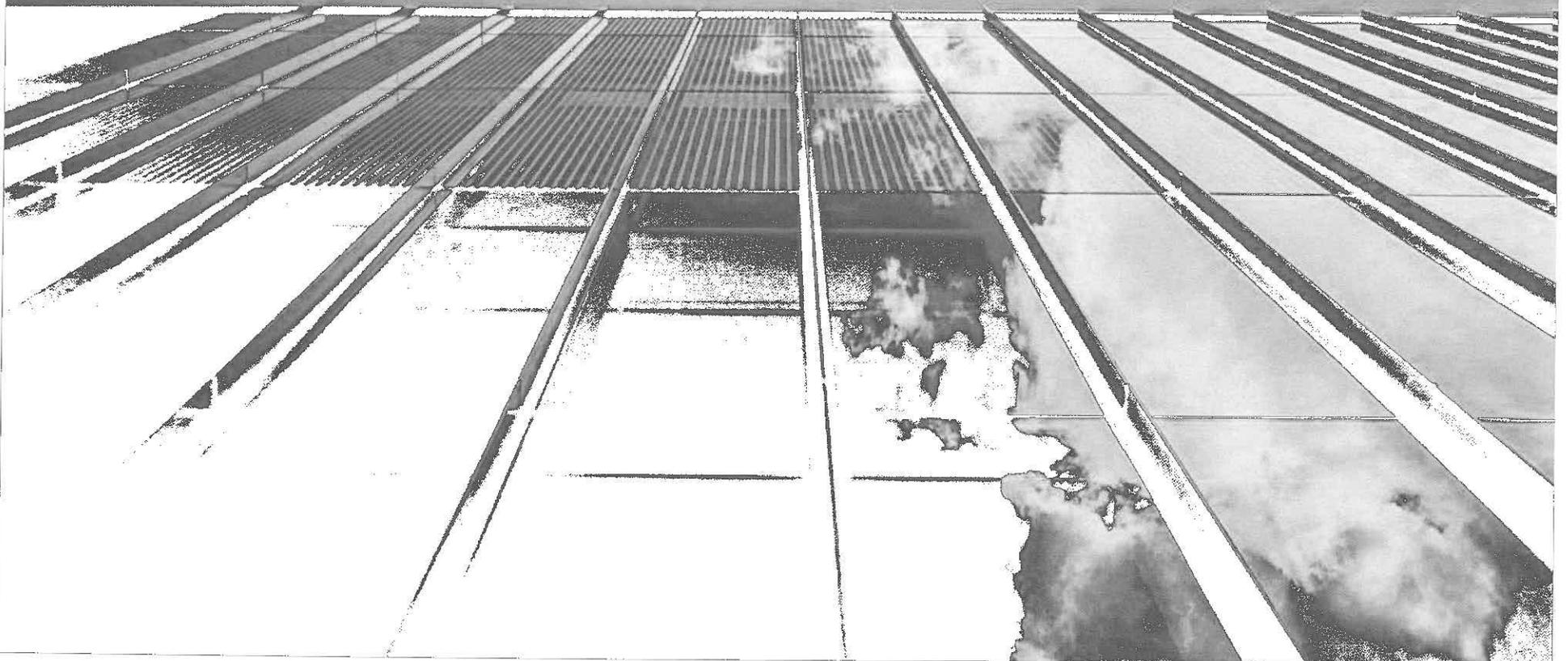
Asesores Financieros y Agentes Colocadores



Emisión de Bonos Corporativos

BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II F.J.

Agosto 2018



Declaración de Responsabilidad

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

LA INFORMACIÓN RELATIVA AL O LOS INTERMEDIARIOS, ES DE RESPONSABILIDAD DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este documento ha sido preparado por BBVA Asesorías Financieras S.A. (en adelante "BBVA") y BTG Pactual Chile Asesoría Financiera Ltda. (en adelante "BTG Pactual", y en conjunto con BBVA, el "Asesor Financiero") y BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión (en adelante, "Fondo Rentas II", la "Compañía" o el "Emisor"), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por la propia Compañía e información pública, la cual no ha sido verificada independientemente por el Asesor Financiero y, por lo tanto, el Asesor Financiero no se hace responsable de ella.

Tabla de Contenidos

Presentación del Fondo Rentas II a Inversionistas

SECCIÓN 1	Introducción al Fondo Rentas II	4
SECCIÓN 2	Consideraciones de Inversión	11
SECCIÓN 3	Situación Financiera	20
SECCIÓN 4	Características de la Emisión	23
ANEXOS		
	Anexo A: Portafolio BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión	26
	Anexo B: Rentabilidad BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión	33
	Anexo C: Datos de Contacto	35

SECCIÓN 1

Introducción al Fondo Rentas II



Imagen: Edificio de Oficinas Torres del Parque

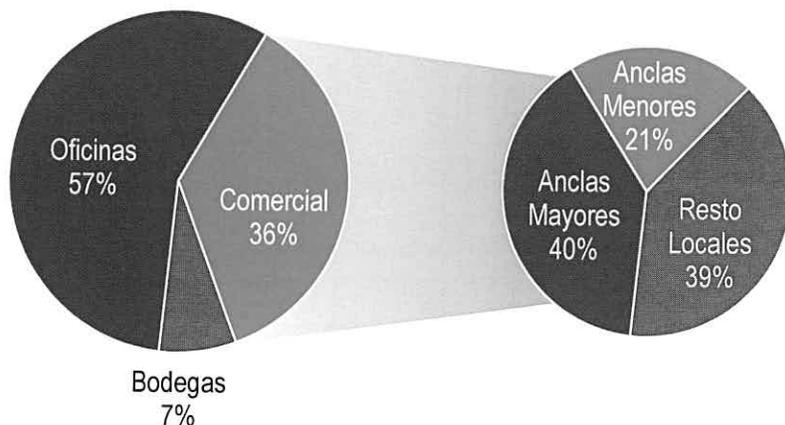
Fondo Rentas II en Una Mirada

Fondo de inversión líder del mercado, con un portafolio de renta inmobiliaria comercial distribuido en 34 activos ubicados en Chile y cerca de 300 mil m² arrendables

Activos

Oficinas	<ul style="list-style-type: none"> • 10 propiedades • 124.831 m² de GLA⁽¹⁾
Centros Comerciales	<ul style="list-style-type: none"> • 23 propiedades • 95.086 m² de GLA⁽¹⁾
Bodegas	<ul style="list-style-type: none"> • 1 parque de bodegas industriales • 77.325 m² de GLA⁽¹⁾

Composición y Arrendatarios⁽²⁾



Notas:

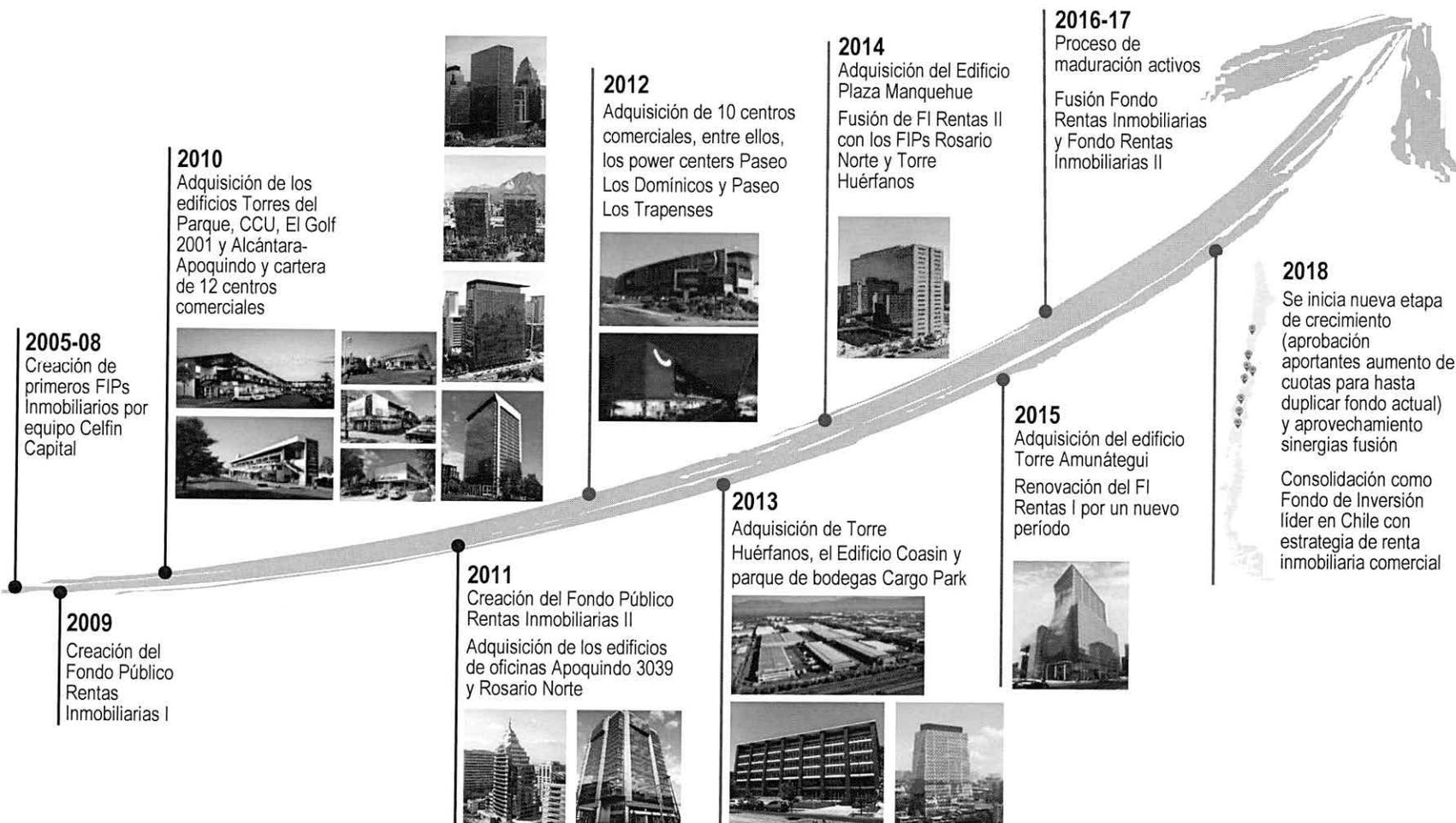
1. GLA: Gross Leasable Area, corresponde al área arrendable con la que cuenta cada activo
2. Medición en base a ingresos por renta incluyendo rentas en gracia sobre la renta total del portafolio
3. Dividend Yield calculado en base al último reparto trimestral informado, anualizado, sobre el valor bursátil al 30 de Junio de 2018
4. Monto correspondiente a amortización de capital en las cuotas de financiamiento de los próximos 12 meses, sobre el valor bursátil al 30 de Junio de 2018

Principales Métricas a Junio de 2018

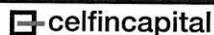
Activos	UF 20,3 millones
Pasivos Patrimonio	UF 11,2 9,1 millones
Número de Propiedades	34 propiedades
Área Arrendable (GLA)	297.243 m ²
Vacancia m ²	5,4%
Vacancia UF	6,0%
Plazo Remanente de Contratos	6,4 años
EBITDA	UF 1,17 millones
Margen EBITDA	82%
Dividend Yield ⁽³⁾ (anualizado)	\$ 1.940 4,0% @ VC \$ 48.298
Amortización deuda ⁽⁴⁾ (año)	\$ 808 1,7% @ VC \$ 48.298
Dividend Yield + Amortización	\$ 2.748 5,7% @ VC \$ 48.298
Capitalización de Mercado	CLP 300.431 millones

Trayectoria BTG Pactual Fondos de Renta Inmobiliaria

Un equipo con más de 10 años de trayectoria en la industria inmobiliaria



Primera Etapa: Celfin Capital



Segunda Etapa: BTG Pactual



Modelo de Negocios del Fondo Rentas II

Modelo mediante el cual el Fondo Rentas II invierte en sociedades filiales, las que a su vez adquieren y gestionan los activos

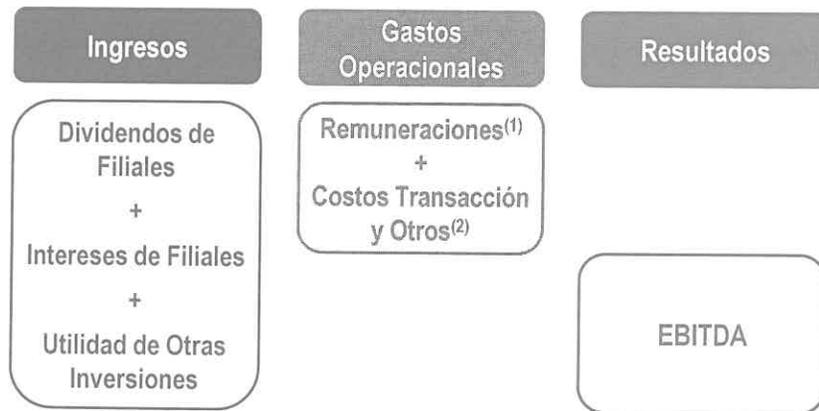
Modelo de Negocios del Fondo Rentas II



Fondo de Inversión Público vs Sociedad Anónima

Fondo de Inversión Rentas II	Sociedad Anónima
Cuotas	Acciones
Aportantes	Accionistas
Asamblea de Aportantes	Junta de Accionistas
Reglamento Interno	Estatutos
Comité de Vigilancia	Directorio
Administradora	Gerencia
Estados Financieros Anuales y Trimestrales	Estados Financieros Anuales y Trimestrales
Plazo de Vencimiento (Renovable)	Plazo Indefinido
No sujeto a impuesto a la renta	Sujeto a impuesto a la renta
Dividendos = 100% ⁽³⁾	Dividendos ≥ 30%

Flujo de Caja del Fondo Rentas II



Notas:

1. Remuneraciones incluye: Remuneraciones del comité de vigilancia, de la Sociedad Administradora, Honorarios por custodia y administración
2. Corresponde a otros gastos de operación, tales como auditoría, asesoría legal, valorizaciones, entre otros
3. 100% de los Beneficios Netos Percibidos, calculados como la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en el ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período



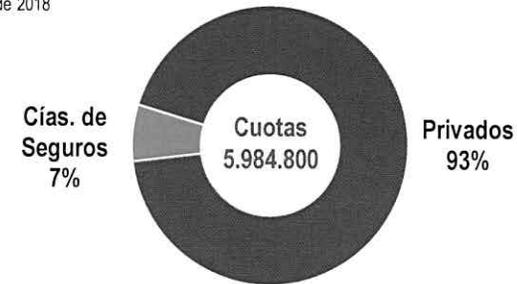
Reglamento Interno y Estructura de Aportantes

Reglamento Interno Fondo Rentas II

Duración	<ul style="list-style-type: none"> Hasta el 25 de Julio de 2025 Plazo prorrogable según acuerdo de los Aportantes en Asamblea Extraordinaria
Aportantes	<ul style="list-style-type: none"> Mínimo 50 Aportantes no institucionales o 1 institucional Aportante no institucional no puede controlar por sí solo $\geq 35\%$ de las cuotas del Fondo
Endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> Hasta por una cantidad equivalente al 200% del patrimonio contable del Fondo Gravámenes y prohibiciones $\leq 99\%$ del activo total
Diversificación Inversiones	<ul style="list-style-type: none"> $\geq 70\%$ de los activos invertidos en sociedades que inviertan en negocios inmobiliarios destinados a la renta en Chile, Perú y Colombia
Liquidez	<ul style="list-style-type: none"> $\geq 1\%$ de los activos del Fondo deben ser de alta liquidez⁽¹⁾
Dividendos	<ul style="list-style-type: none"> 100% de los beneficios netos percibidos⁽²⁾

Estructura de Aportantes

Cifras a Marzo de 2018



#	Nombre o Razón Social	%
1	BTG Pactual Chile S.A. Corredora de Bolsa	83,5%
2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	3,3%
3	Valores Security S.A. Corredora de Bolsa	2,5%
4	Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	1,8%
5	BTG Pactual Chile S.A. Compañía de Seguros de Vida S.A.	1,5%
6	Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	1,4%
7	Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	1,2%
8	BCI Corredora de Bolsa S.A.	1,1%
9	Seguros Vida Security Previsión S.A.	1,0%
10	Mutualidad del Ejército y Aviación	0,8%
11	Banchile Corredores de Bolsa S.A.	0,7%
12	Santander Corredores de Bolsa Limitada	0,4%



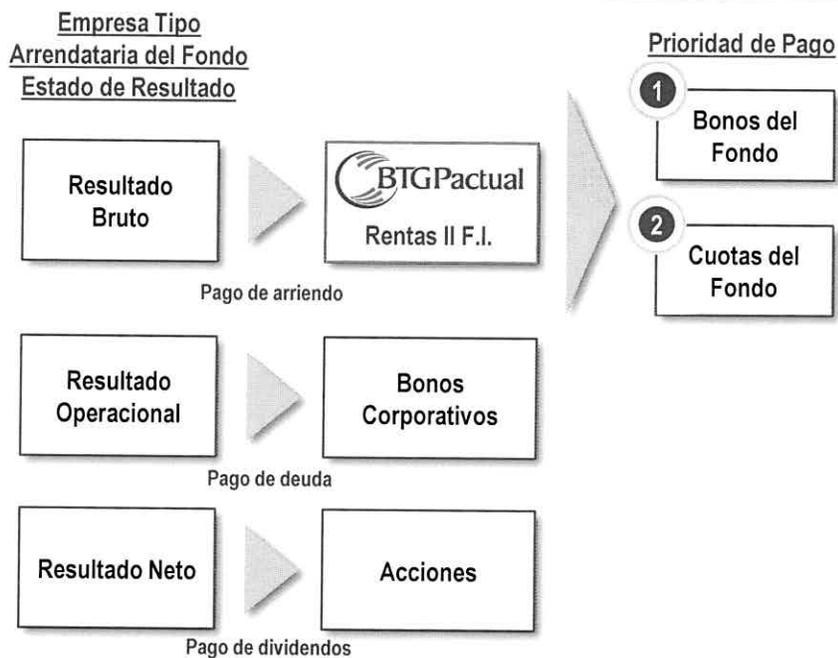
Notas:

- Incluye caja y equivalentes, instrumentos de renta fija con vencimientos inferiores a un año, cuotas de fondos mutuos nacionales de aquellos que invierten el 100% de su activo en instrumentos de renta fija, todo lo anterior del Fondo y filiales, más el monto disponible de las líneas de crédito bancarias con que cuente el Fondo
- Beneficios Netos Percibidos: la cantidad que resulta de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital realizados en el ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el ejercicio

Fuente: Reglamento Interno Fondo Rentas II y Comisión para el Mercado Financiero ("CMF")

Renta Inmobiliaria

Renta Inmobiliaria como Activo Alternativo



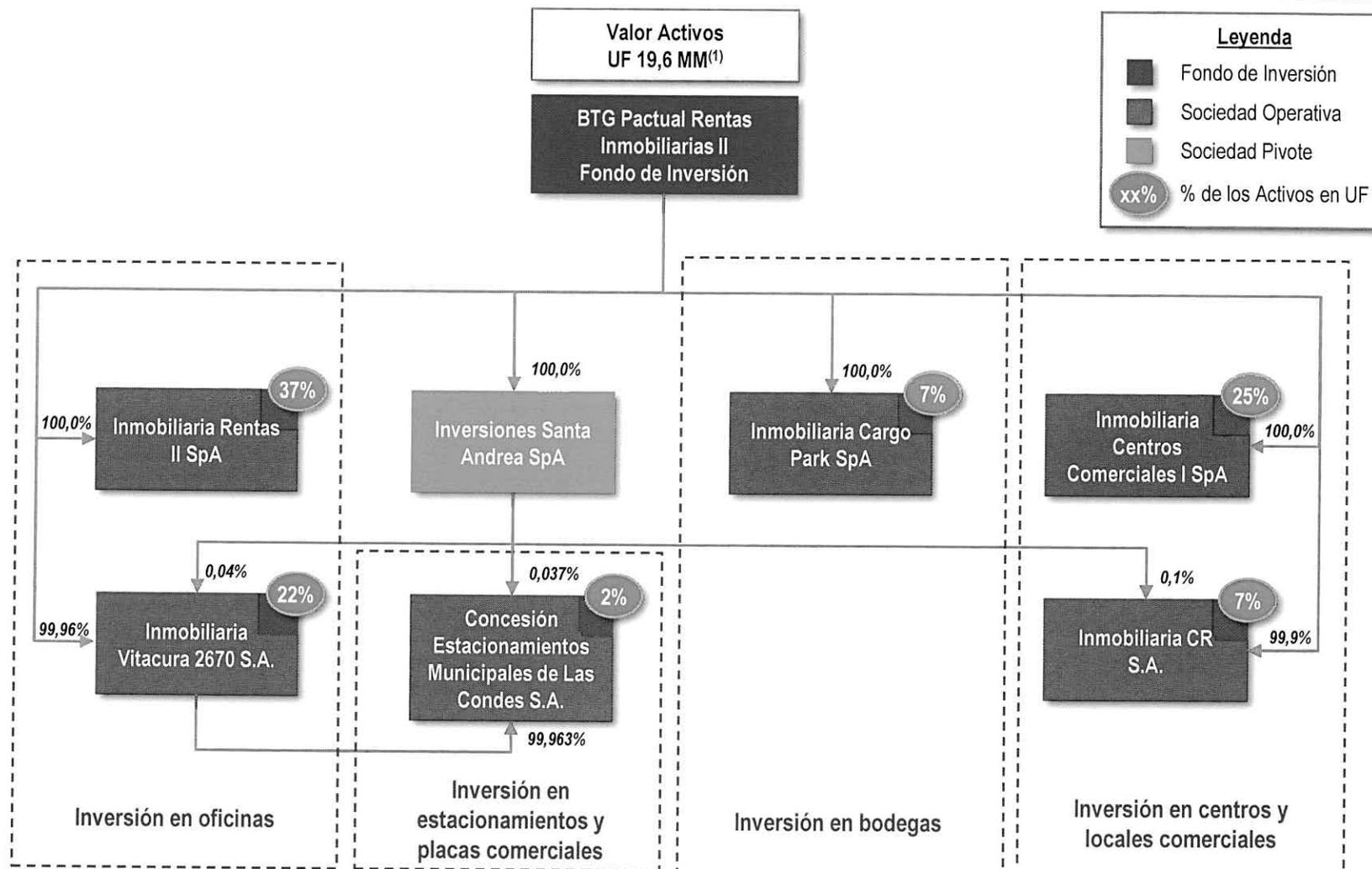
- Flujos del Fondo Rentas II provienen de la primera línea de resultados de las empresas arrendatarias
- Los flujos del Bono del Fondo Rentas II tendrán prioridad de cobro versus distribuciones a los aportantes



Características de Inversión en Renta Inmobiliaria

- Activos Reales**
 - Tangibilidad los convierte en reserva de valor, con baja correlación a Activos Líquidos
- Cobertura Natural Contra Inflación**
 - Rentas indexadas a la inflación de acuerdo a sus respectivos contratos
- Atractiva relación Riesgo - Retorno**
 - Arrendatarios pagan renta antes que dividendos, baja volatilidad y descalce con ciclo económico
- Liquidez**
 - Inversiones de largo plazo. Vehículos con volumen y diversificación favorecen la liquidez por Bolsa
- Leverage**
 - Activos atractivos para financistas de largo plazo, fácilmente apalancables

Estructura Societaria del Fondo Rentas II



SECCIÓN 2

Consideraciones de Inversión

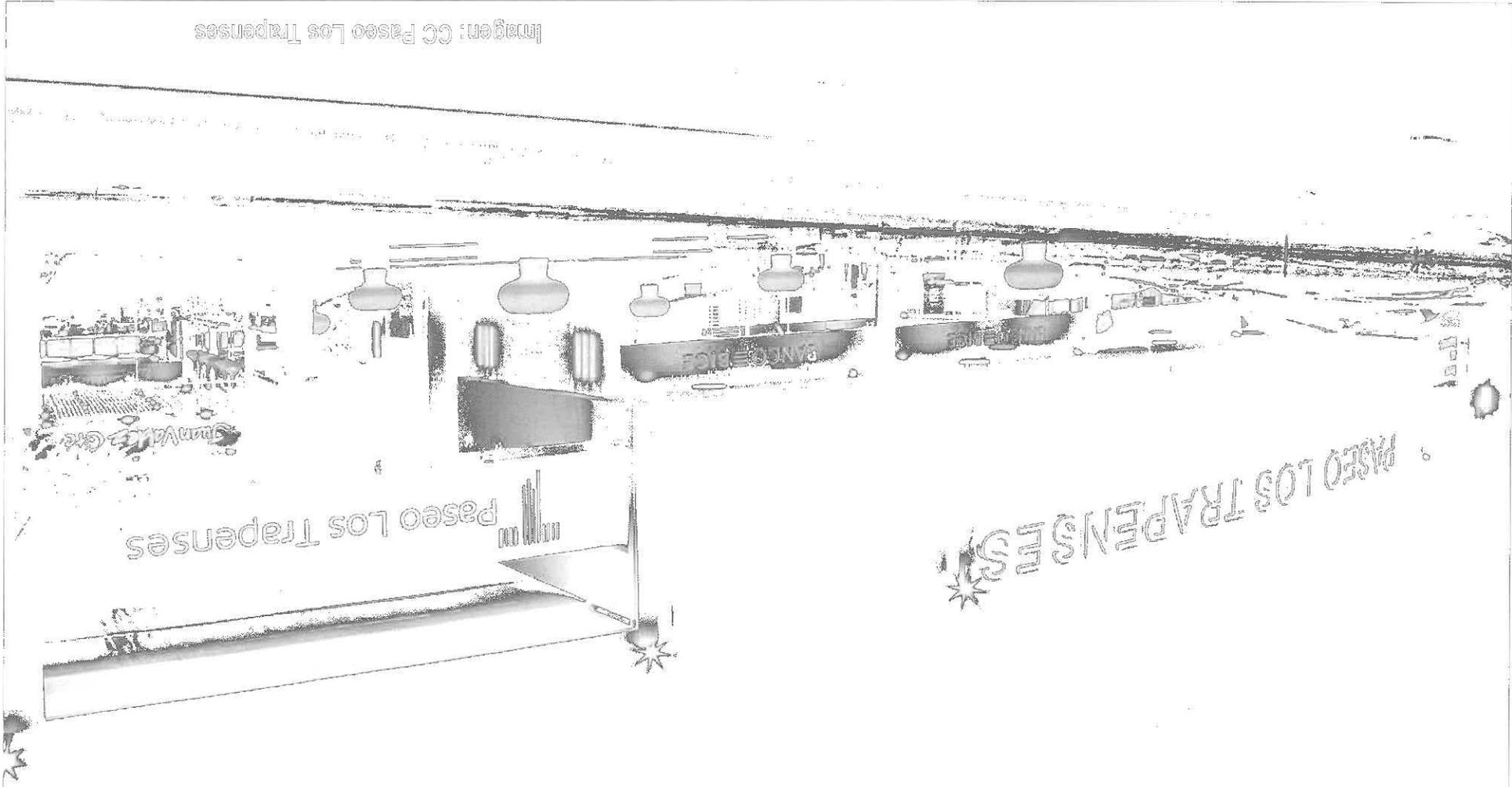


Imagen: CC Paseo Los Trapenses

Consideraciones de Inversión



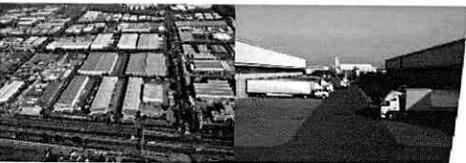
1 Portafolio de activos de primer nivel y diversificados



2 Base de locatarios atomizada y de alta calidad crediticia



3 Flujos operacionales estables y de largo plazo



4 Estrategia de crecimiento acotada a renta inmobiliaria comercial



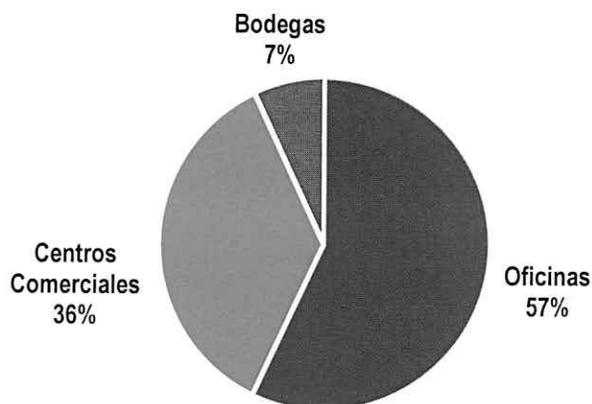
5 Equipo de gestión de destacada experiencia y trayectoria

6 Gobierno Corporativo: Riguroso control interno, externo y directo

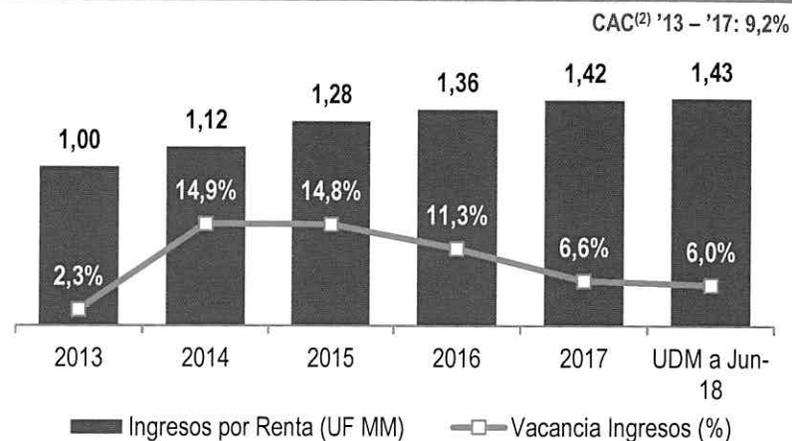
1 Portafolio de Activos de Primer Nivel y Diversificados

Cartera de primer nivel, diversificada por tipo de activo y con ubicación en sectores consolidados, ha permitido al Fondo Rentas II generar constantes resultados crecientes y alcanzar niveles de vacancia de activos en régimen

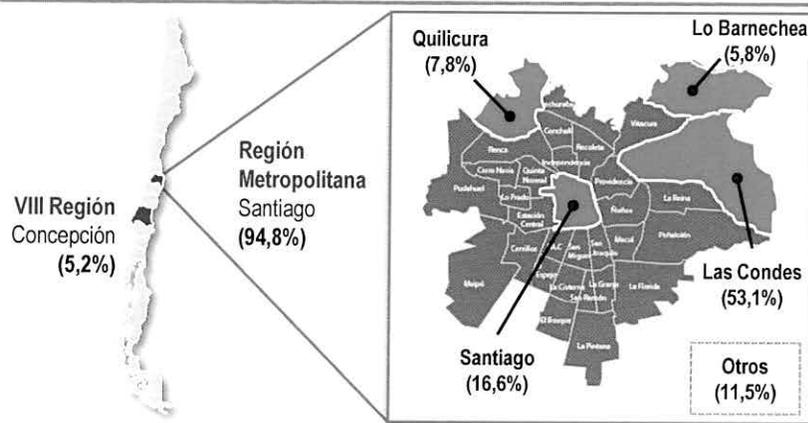
A) Diversificación de la Cartera⁽¹⁾



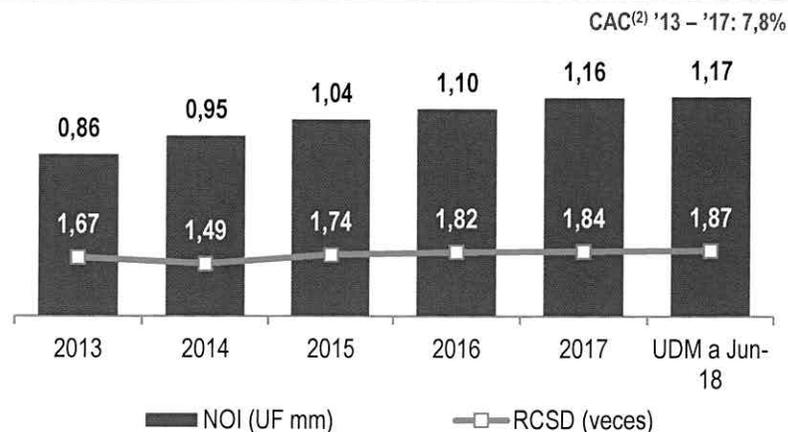
B) Ingresos por Rentas (UF MM) y Vacancia Ingresos (%)



C) Ubicación Geográfica de los Activos⁽¹⁾



D) NOI⁽³⁾ (UF MM) y RCSD⁽⁴⁾ (veces)



Notas:

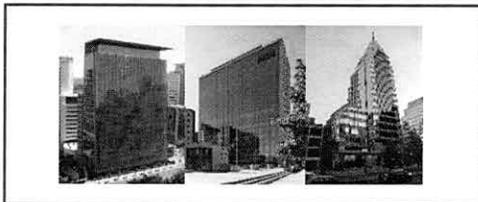
- De acuerdo a últimas cifras de valoración de los activos a Diciembre de 2017, según tasaciones independientes realizadas por Real Source, y por Rodríguez Walker y Asociados
- CAC: Crecimiento Anual Compuesto
- NOI: Net Operating Income = Ingresos por Renta + Ingresos en Gracia - Gastos Administración - Seguros - Contribuciones - Otras Provisiones
- RCSD: Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda = (NOI / Servicio Deuda)

Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018. Gráficos construidos en base a información histórica consolidando Fondos previamente absorbidos por Fondo Rentas II

1 Portafolio de Activos de Primer Nivel y Diversificados

Activos con un diversificado perfil de riesgos, acotan la exposición del Fondo Rentas II al ciclo económico en Chile

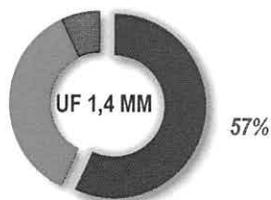
Oficinas



Número de Activos y Área Arrendable

10 Edificios **124.800 m²**
 — 6 con 100% de propiedad
 — 4 con participación en co-propiedad

Exposición del Fondo⁽¹⁾



Vacancia⁽²⁾: 5,3%

Años Remanentes de Contratos: 5,8 años

Riesgo Renta Inmobiliaria

Medio

Calidad crediticia del cliente e inversión en habilitación facilita pago de renta y su permanencia

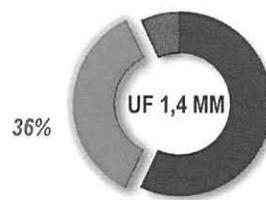
Centros Comerciales



Número de Activos y Área Arrendable

23 Activos **95.086 m²**
 — 4 Power Center: 54.200 m²
 — 17 Strip Center: 40.300 m²
 — 2 Placas Comerciales: 873 m²

Exposición del Fondo⁽¹⁾



Vacancia⁽²⁾: 8,1%

Años Remanentes de Contratos: 8,6 años

Riesgo Renta Inmobiliaria

Bajo / Medio

Tiendas ancla con contratos a largo plazo (~15-20 años) permiten estabilizar flujos y favorecen visitas a locales menores

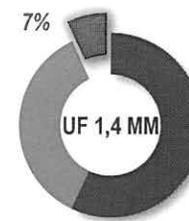
Bodegas



Número de Activos y Área Arrendable

1 Parque de Bodegas **77.300 m²**

Exposición del Fondo⁽¹⁾



Vacancia⁽²⁾: 5,9%

Años Remanentes de Contratos: 1,3 años

Riesgo Renta Inmobiliaria

Alto

Ingresos fuertemente correlacionados con el desempeño de la economía, y con contratos a corto plazo (~2 años)



Notas:

1. Medición en base a ingresos por renta incluyendo rentas en gracia, sobre la renta total del portafolio

2. Vacancia por Ingresos

Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018

② Locatarios Atomizados y de Alta Calidad Crediticia

Compañía	Rating	m ² Arrendados	Participación Según Renta ⁽¹⁾ (%)	Años como Arrendatario
 cencosud	AA-	39.412	7,5%	16
 folabella	AA	18.362	5,2%	1
 HDI Seguros	AA-	6.398	2,9%	3
 afumada	Baa2 (Int.)	3.212	2,3%	16
 Banco de Chile	AAA	4.967	2,1%	13
 Bupa	A+	4.229	2,0%	10
L'ORÉAL	Aa2 (Int.)	3.449	1,9%	7
 KPMG	Sin Rating	3.218	1,7%	7
	Sin Rating	2.825	1,5%	8
 teck	Ba1 (Int.)	2.862	1,5%	3
 COASIN	Sin Rating	4.445	1,4%	3
 Bci	AAA	2.495	1,4%	13
 Cruz Verde	Sin Rating	9.764	1,3%	14
 esmax	Sin Rating	3.977	1,3%	13
 itsanet	Sin Rating	11.487	1,2%	3
 Johnson & Johnson	Aaa (Int.)	2.113	1,1%	9
 SMU	BBB	5.084	1,1%	8
 AFC Chile	Sin Rating	2.812	1,1%	5
 Axis	Sin Rating	9.496	1,0%	14
	Sin Rating	2.551	1,0%	4
Otros	n.a.	~138.000	59,6%	n.a.

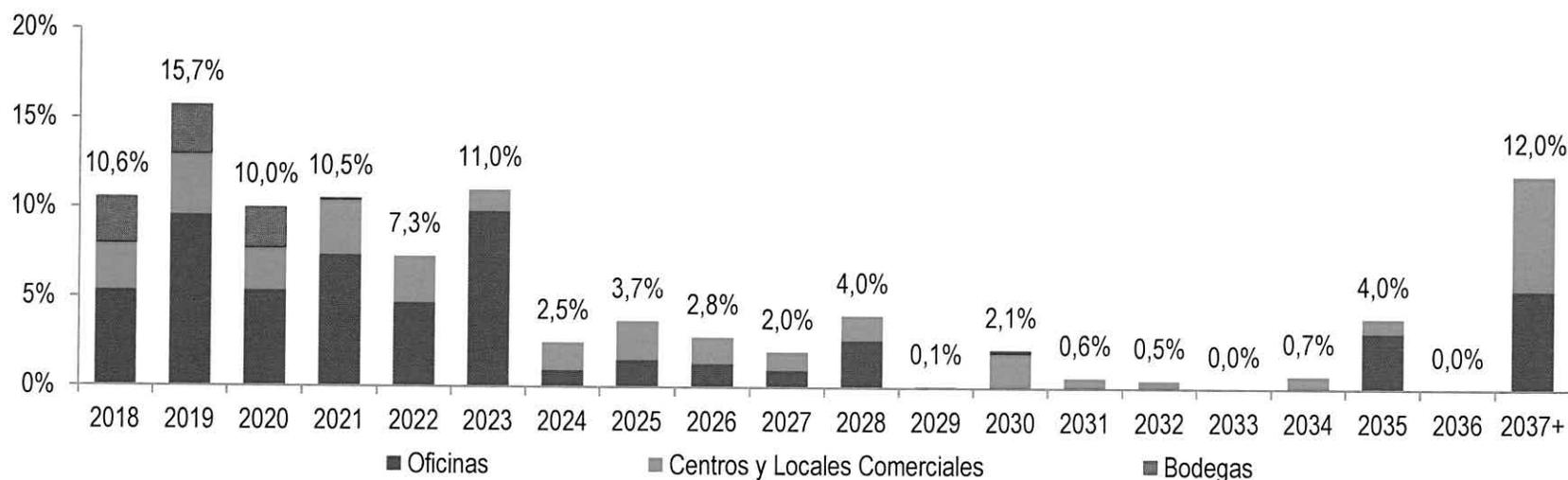
✓ 5 principales clientes representan ~20% de ingresos

✓ 10 principales clientes representan ~29% de ingresos

3 Flujos Operacionales Estables y de Largo Plazo

Predictibilidad de ingresos futuros gracias a una amplia base de contratos de arriendo de largo plazo, con renovación automática en la mayoría de los casos

Perfil de Vencimiento de Contratos



de Contratos

- Más de 500 contratos vigentes
- Clientes de alta calidad crediticia y con baja morosidad



Duración Contratos

- 6,4 años es el plazo remanentes en promedio de los contratos de arriendo
- Destacan: 8,6 años remanentes en centros comerciales y 5,8 en oficinas



Condiciones

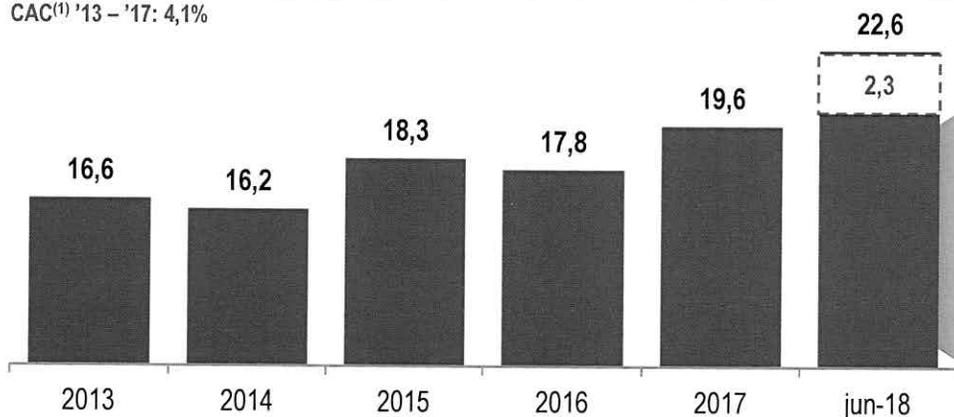
- Renovación automática en la mayoría de los contratos permite asegurar flujos hacia el futuro
- Habilitaciones de arrendatarios se traducen en barreras de salida

4 Estrategia de Crecimiento Acotada a la Renta Inmobiliaria

Sostenido y disciplinado crecimiento mediante adquisición de activos con flujos estabilizados o en verde, junto con una dedicada gestión inmobiliaria, ha permitido al Fondo converger a niveles de vacancia de activos en régimen

Activos Inmobiliarios Bajo Administración (UF MM)

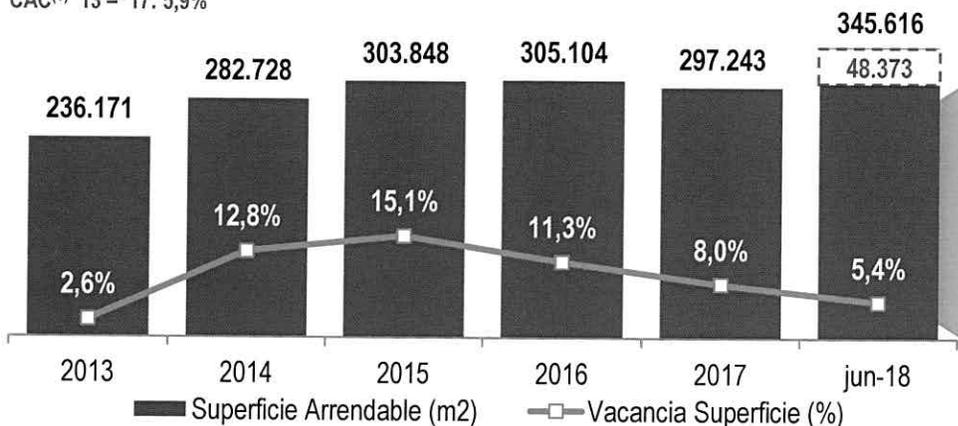
CAC⁽¹⁾ '13 - '17: 4,1%



- Fondo de inversión líder con mandato acotado de inversión en renta inmobiliaria comercial
- Estrategia de adquisición de activos con flujos estabilizados o en verde
 - ✓ Acota riesgos de Aportantes solo a la colocación del activo
 - ✓ Mitiga riesgo de construcción
- Portafolio ha experimentado una **positiva maduración de sus activos**

Evolución de Superficie Arrendable (m²) y Vacancia por Superficie (%)

CAC⁽¹⁾ '13 - '17: 5,9%



- Equipo de Administración con **probada capacidad de gestión inmobiliaria**, y focalizado en la consolidación y optimización de los activos
- Iniciativas de creación de valor han permitido:
 - ✓ Reducir niveles de vacancia
 - ✓ Mejorar condiciones contractuales: tarifas y tipo de arrendatario, entre otros
 - ✓ Incrementar valor de los activos



Notas:

1. CAC: Crecimiento Anual Compuesto

— X —: Activos en proceso de adquisición, con promesa de compraventa firmada, en etapa de due diligence

Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018. Gráficos construidos en base a información histórica consolidando Fondos previamente absorbidos por Fondo Rentas II

5 Equipo de Gestión de Destacada Experiencia y Trayectoria

Distinguido Equipo y Directorio inmobiliario, con destacada experiencia y trayectoria en el sector

BTG Pactual S.A. Administradora General de Fondos

- Posee un **equipo de reconocido track record**, que participa activamente en todas las etapas del proceso de administración de los diversos Fondos
- **Mayor Fondo de Inversión con estrategia exclusiva de rentas inmobiliarias comerciales**
- Equipo Inmobiliario con **~US\$ 1 bn de AuM⁽¹⁾**
- Fondos inmobiliarios especializados (rentas, desarrollo, deuda con colateral inmobiliario)



Área de Real Estate de BTG Pactual

- **Líder en Latinoamérica** en *Asset Management* con US\$ 37 bn en activos y una de las **principales AGF de Chile** con US\$ 4 bn de AuM⁽¹⁾
- **Directorio y equipo de administración con una distinguida trayectoria** en el sector financiero y con vasto conocimiento de la industria
- **Probada experiencia administrando patrimonio** de inversionistas institucionales, respaldada por los numerosos premios obtenidos a lo largo de los años en las diversas clases de activos



Directorio de la Administradora



Luis Óscar Herrera
Presidente AGF
Economista Jefe Región Andina



Rodrigo Pérez Mackenna
Vicepresidente AGF
Vicepresidente BTG Pactual Chile



Fernando Massú
Director AGF
Presidente BTG Pactual Chile



Allan Hadid
Director AGF
Presidente Real Estate Global



Juan Guillermo Agüero
Director AGF
CEO BTG Pactual Chile

Equipo de Administración e Inversiones de Real Estate



Hernán Martín
Gerente General AGF



Pedro Ariztía
Portfolio Manager



Juan Pablo Andrusco
Portfolio Manager



Enzo Parodi
Asset/Property Manager



Fernando Arancibia
Analista de Inversiones



Eduardo Gomien
Analista de Inversiones



Antonino Ostalé
Analista de Inversiones



Rodrigo Zapater
Analista de Inversiones

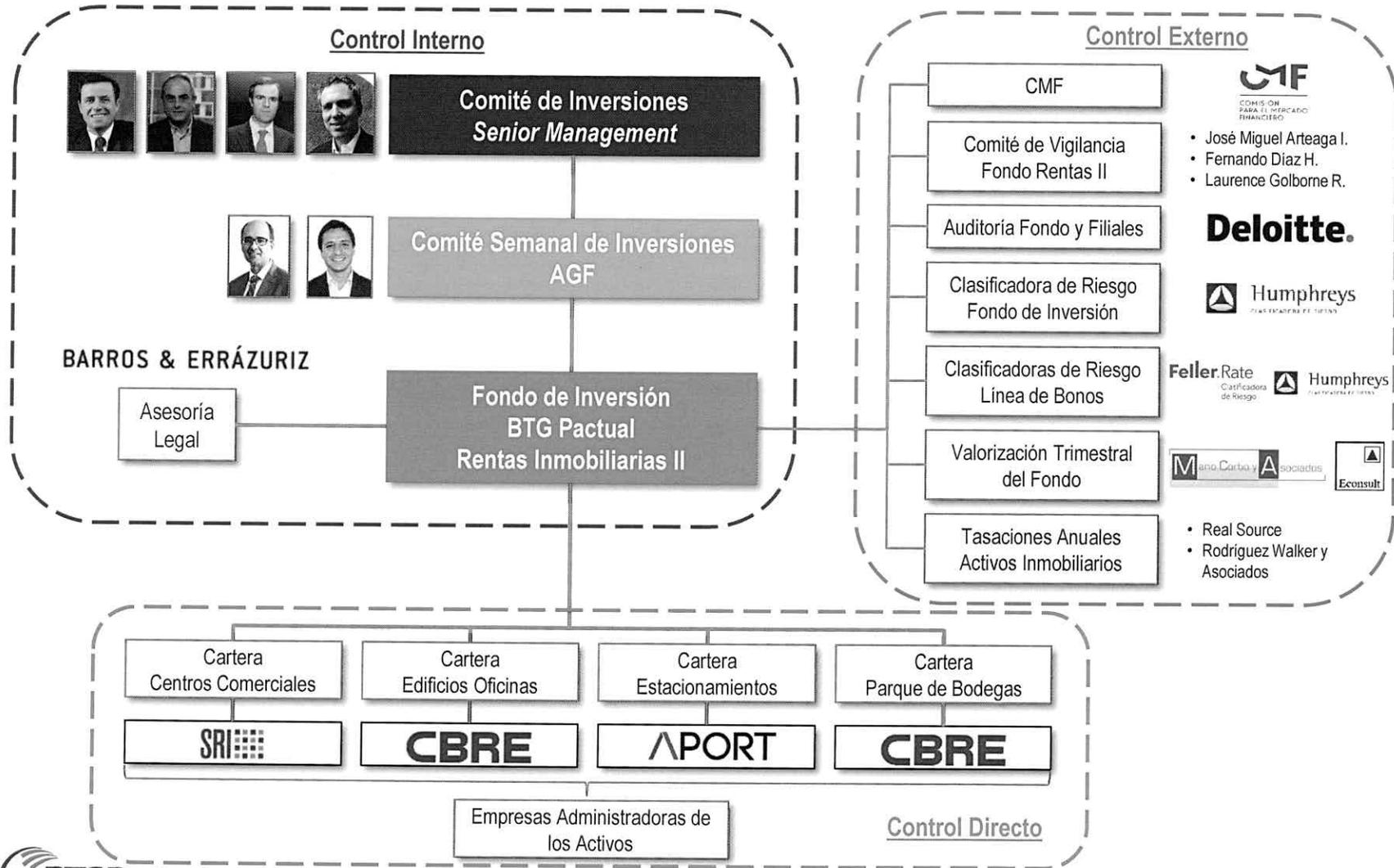


Nota:
1. Assets under Management: patrimonio bajo administración

6 Gobierno Corporativo:

Riguroso Control Interno, Externo y Directo

El Fondo Rentas II es sujeto de rigurosos procesos de Control Interno y Control Externo, y ejerce Controles Directos sobre las empresas que prestan servicios en la administración de los activos



SECCIÓN 3

Situación Financiera

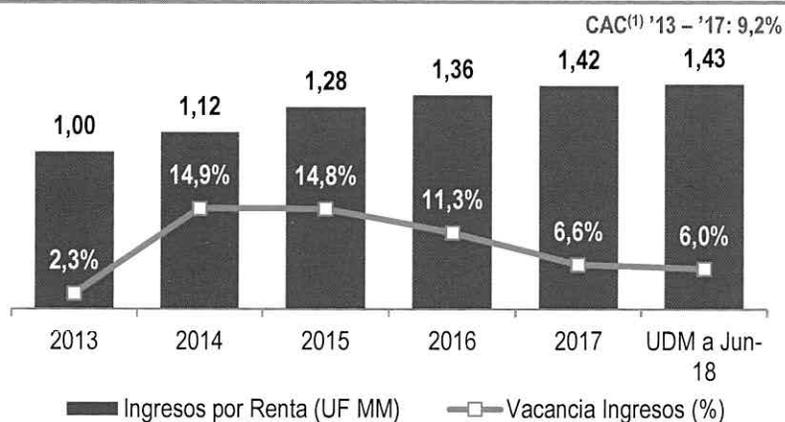


Imagen: Edificio de Oficinas Torre Huelmo

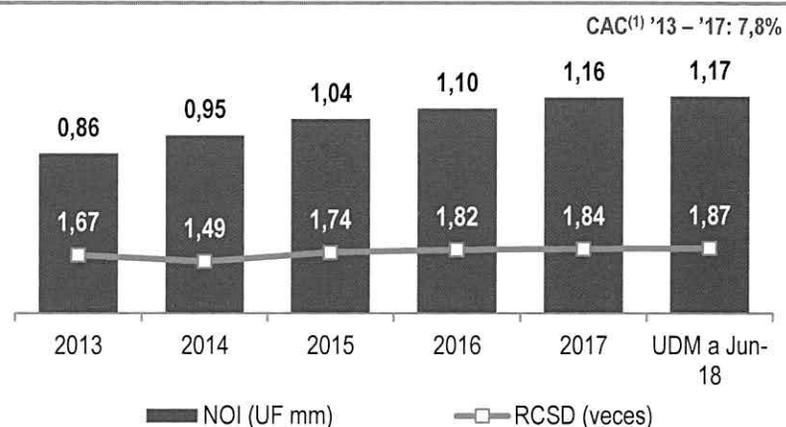
Principales Cifras e Indicadores Financieros

Sólido y estable crecimiento en resultados operacionales, manteniendo un óptimo nivel de endeudamiento

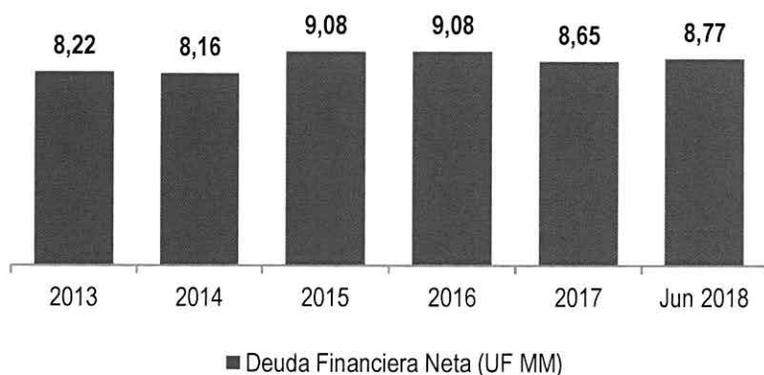
Ingresos por Rentas (UF MM) y Vacancia Ingresos (%)



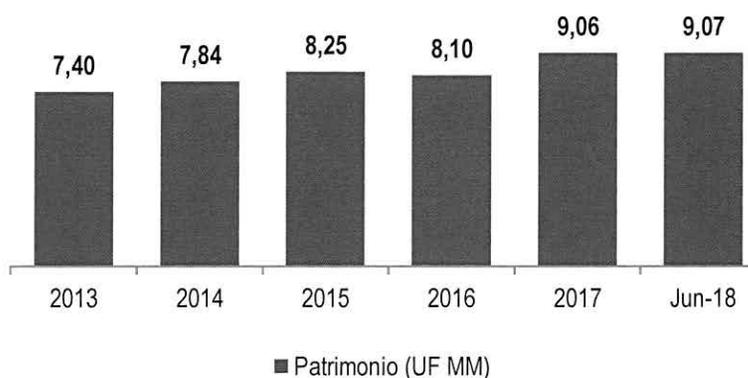
NOI(2) (UF MM) y RCSD(3) (veces)



Deuda Financiera Neta Consolidada (UF MM)



Patrimonio (UF MM)



Notas:

1. CAC: Crecimiento Anual Compuesto

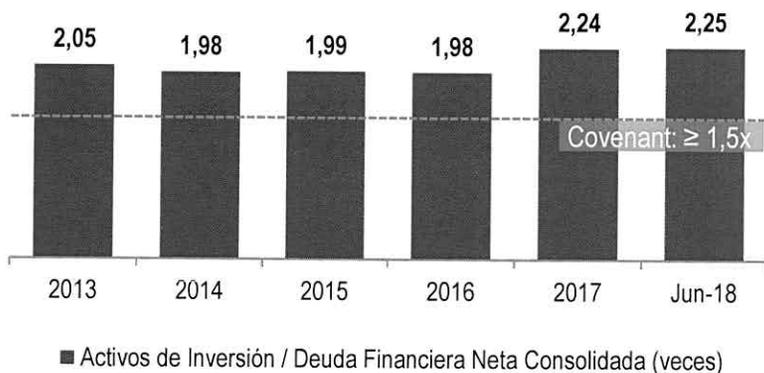
2. NOI: Net Operating Income = Ingresos por Renta + Ingresos en Gracia - Gastos Administración - Seguros - Contribuciones - Otras Provisiones

3. RCSD: Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda = (NOI / Servicio Deuda)

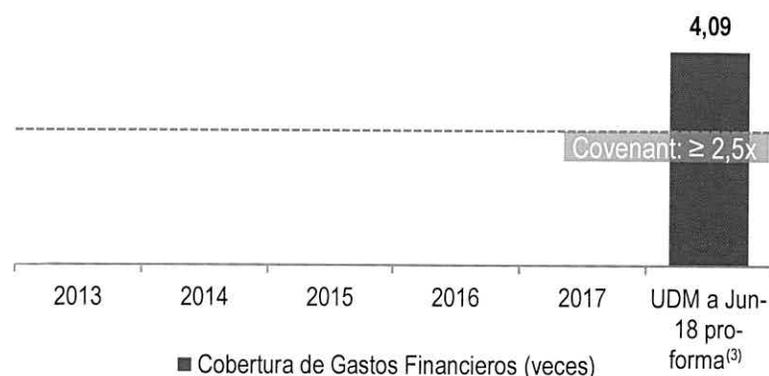
Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018. Gráficos construidos en base a información histórica consolidando Fondos previamente absorbidos por Fondo Rentas II

Principales Resguardos y Perfil de Amortización de Deuda

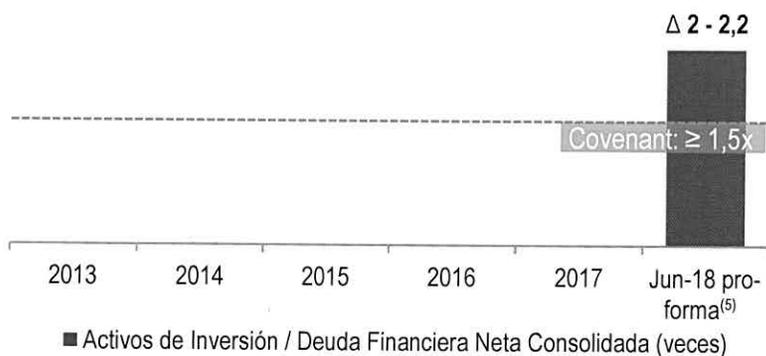
Activos de Inversión⁽¹⁾ / Deuda Financiera Neta Consolidada (veces)



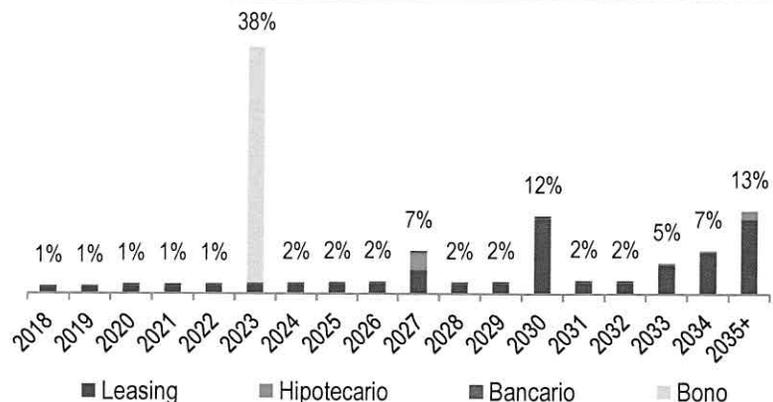
Cobertura de Gastos Financieros⁽²⁾ (veces)



Activos Libres de Gravámenes⁽⁴⁾ (veces)



Perfil de Amortización de Deuda Consolidado (UF MM)



Notas:

1. Activos de Inversión = (Propiedades De Inversión + Activos Intangibles distintos a la plusvalía)
2. Cobertura de Gastos Financieros = ((Ingresos Recurrentes del Emisor - Gastos Recurrentes del Emisor) / Costos Financieros del Emisor)
3. Incluye los costos financieros anuales de la presente emisión a tasa cupón
4. Activos Libres de Gravámenes = (Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes / Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías)
5. Considera que el 100% de la presente emisión financia nuevas adquisiciones y/o refinancia deuda y libera gravámenes al LTV Promedio Ponderado del Fondo

Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018. Gráficos construidos en base a información histórica consolidando Fondos previamente absorbidos por Fondo Rentas II



SECCIÓN 4

Características de la Emisión

 BTGPactual

Imagen: Edificio BTG Pactual

Termsheet de la(s) Serie(s)

Monto Máximo a Colocar	Hasta UF 2.500.000 entre las Series	
Clasificación de Riesgo	AA- (Feller Rate) / AA (Humphreys)	
Serie	Serie A	Serie B
Código Nematécnico	BFIRC-A	BFIRC-B
Monto Máximo por Serie	UF 2.500.000	\$ 67.500.000.000
Plazo	5 años	5 años
Período de Gracia	4,5 años	4,5 años
Amortización	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>
Duración Aproximada ⁽¹⁾	4,79 años	4,50 años
Moneda / Reajustabilidad	UF	CLP
Tasa Cupón	1,90%	4,90%
Intereses	Semestrales	Semestrales
Fecha Inicio Devengo de Intereses	15 de junio de 2018	15 de junio de 2018
Fecha de Vencimiento	15 de junio de 2023	15 de junio de 2023
Fecha Inicio de Prepago	15 de junio de 2021	15 de junio de 2021
Valor Nominal de Cada Bono	UF 500	\$ 10.000.000
Número de Bonos	5.000	6.750
Condiciones de Prepago	Make Whole: Mayor valor entre valor par y Tasa de Referencia + Spread de Colocación – 20pbs	
Uso de Fondos	Los fondos provenientes de la emisión serán destinados en un 100% al plan de inversiones del Emisor, consistente en la adquisición, a través de sociedades en que participa, de inmuebles ubicados en Chile, con la finalidad de destinarlos a la renta. No obstante ello, dadas las características del mercado en que el Emisor participa, es posible que uno o más proyectos de inversión actualmente en evaluación no resulten adjudicados al Emisor. En tal caso, los fondos de la emisión que no sean destinados al plan de inversiones serán destinados en un 100% a refinanciar pasivos del Emisor o de las sociedades en que participa	
Principales Resguardos	Nivel de Endeudamiento ⁽²⁾ \geq 1,5 veces Cobertura de Gastos Financieros ⁽³⁾ \geq 2,5 veces Activos Libres de Gravámenes ⁽⁴⁾ \geq 1,5 veces	

Notas:

1. A partir del 15 de junio de 2018, valorizado a tasa de carátula
2. Calculado como la razón entre Activos de Inversión y Deuda Financiera Neta Consolidada
3. Definida como la razón entre Ingresos Recurrentes del Emisor menos Gastos Recurrentes del Emisor; y la cuenta Costos Financieros del Emisor
4. Definido como la razón entre Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías. A contar de 12 meses después de la primera colocación de Bonos con cargo a la Línea N° 902



Calendario de la Transacción

Agosto 2018				
L	M	W	J	V
30	31	1	2	3
6	7	8	9	10
13	14	15	16	17
20	21	22	23	24
27	28	29	30	31

**Agosto
8 – 14**

Roadshow

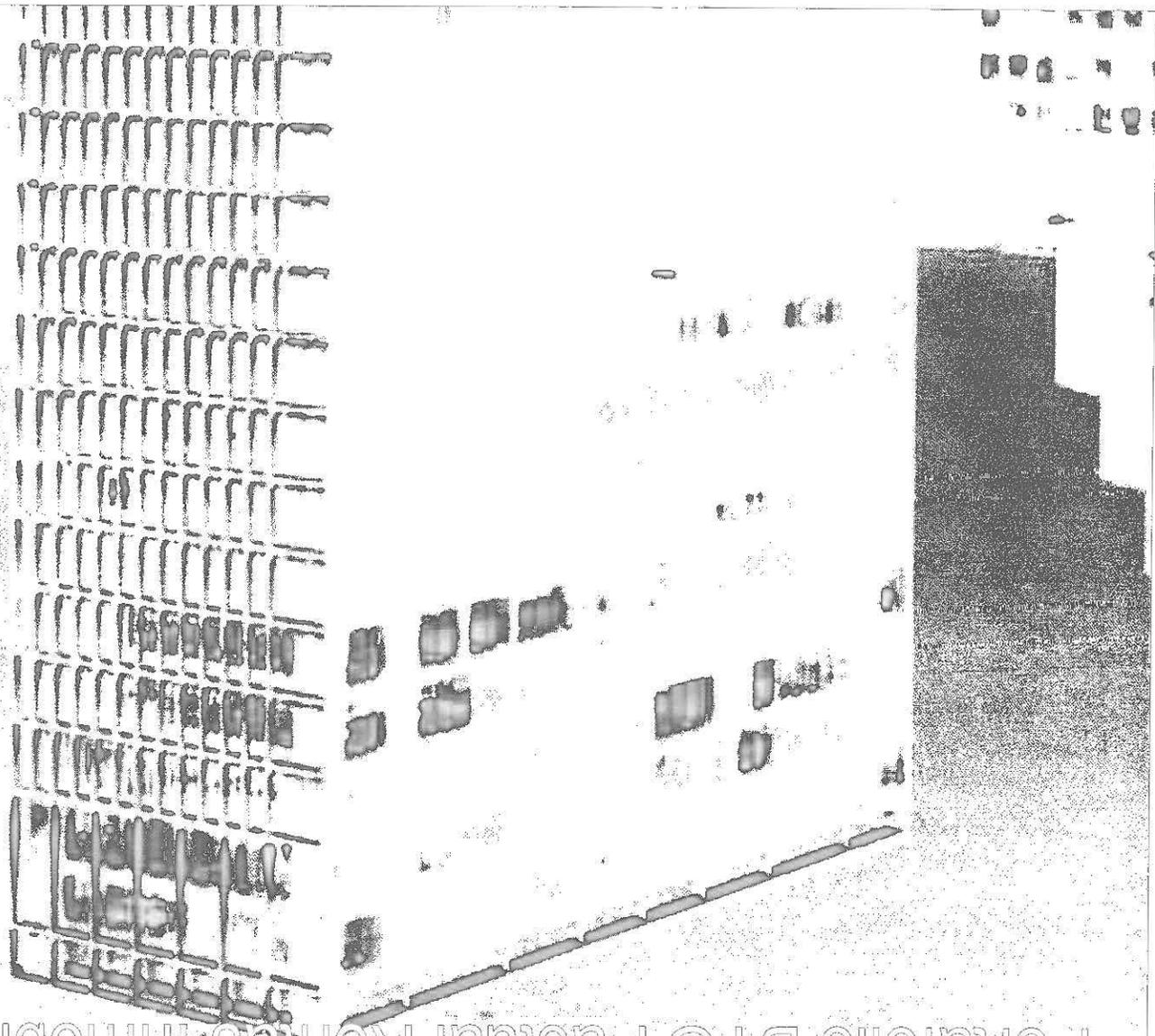
**Agosto
27 – 28**

**Construcción Libro
de Órdenes**

**Agosto
29**

Colocación

Imagen: Edificio CCU



Portafolio BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II F.I.

ANEXO A

Fondo Rentas II | Oficinas



124.800 m² distribuidos en 10 edificios de oficinas, ubicados en mercados consolidados, con arrendatarios de primer nivel y un plazo promedio remanente de contratos de 5,8 años

	Indicadores ¹	Top 3 arrend. ²		Indicadores ¹	Top 3 arrend. ²																																
Apoquindo 3039	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>El Golf</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>6,1%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>5,3%</td></tr> </table>	Mercado	El Golf	Compra	Con flujo	Vacancia	6,1%	Años rem.	2,0	W _i	5,3%	<table border="1"> <tr><td>KPMG</td><td>32%</td></tr> <tr><td>BancoEstado</td><td>14%</td></tr> <tr><td>EMBAJADA DE BRASIL</td><td>12%</td></tr> </table>	KPMG	32%	BancoEstado	14%	EMBAJADA DE BRASIL	12%	Edificio Alcántara	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>El Golf</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>0,0%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>2,8</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>4,4%</td></tr> </table>	Mercado	El Golf	Compra	Con flujo	Vacancia	0,0%	Años rem.	2,8	W _i	4,4%	<table border="1"> <tr><td>L'ORÉAL</td><td>39%</td></tr> <tr><td>Teck</td><td>31%</td></tr> <tr><td>Bci</td><td>15%</td></tr> </table>	L'ORÉAL	39%	Teck	31%	Bci	15%
Mercado	El Golf																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	6,1%																																				
Años rem.	2,0																																				
W _i	5,3%																																				
KPMG	32%																																				
BancoEstado	14%																																				
EMBAJADA DE BRASIL	12%																																				
Mercado	El Golf																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	0,0%																																				
Años rem.	2,8																																				
W _i	4,4%																																				
L'ORÉAL	39%																																				
Teck	31%																																				
Bci	15%																																				
Edificio Golf 2001	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>El Golf</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>0,0%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>9,8</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>1,4%</td></tr> </table>	Mercado	El Golf	Compra	Con flujo	Vacancia	0,0%	Años rem.	9,8	W _i	1,4%	<table border="1"> <tr><td>Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría</td><td>100%</td></tr> </table>	Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría	100%	Edificio CCU	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>El Golf</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>4,1</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>3,0%</td></tr> </table>	Mercado	El Golf	Compra	Con flujo	Vacancia	2,6%	Años rem.	4,1	W _i	3,0%	<table border="1"> <tr><td>Booking.com</td><td>27%</td></tr> <tr><td>SPORTLIFE</td><td>17%</td></tr> <tr><td>Signature</td><td>12%</td></tr> </table>	Booking.com	27%	SPORTLIFE	17%	Signature	12%				
Mercado	El Golf																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	0,0%																																				
Años rem.	9,8																																				
W _i	1,4%																																				
Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría	100%																																				
Mercado	El Golf																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	2,6%																																				
Años rem.	4,1																																				
W _i	3,0%																																				
Booking.com	27%																																				
SPORTLIFE	17%																																				
Signature	12%																																				
Torre Huérfanos	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>Centro</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>En verde</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>0,4%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>3,3</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>8,9%</td></tr> </table>	Mercado	Centro	Compra	En verde	Vacancia	0,4%	Años rem.	3,3	W _i	8,9%	<table border="1"> <tr><td>Banco de Chile</td><td>16%</td></tr> <tr><td>AFC Chile</td><td>12%</td></tr> <tr><td>FISCALIA NACIONAL ECONOMICA</td><td>11%</td></tr> </table>	Banco de Chile	16%	AFC Chile	12%	FISCALIA NACIONAL ECONOMICA	11%	Torre Amunátegui	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>Centro</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>En verde</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>3,5%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>17,4</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>6,1%</td></tr> </table>	Mercado	Centro	Compra	En verde	Vacancia	3,5%	Años rem.	17,4	W _i	6,1%	<table border="1"> <tr><td>falabella.</td><td>82%</td></tr> <tr><td>Ministerio de Salud y F. G. Chile</td><td>12%</td></tr> <tr><td>STARBUCKS COFFEE</td><td>2%</td></tr> </table>	falabella.	82%	Ministerio de Salud y F. G. Chile	12%	STARBUCKS COFFEE	2%
Mercado	Centro																																				
Compra	En verde																																				
Vacancia	0,4%																																				
Años rem.	3,3																																				
W _i	8,9%																																				
Banco de Chile	16%																																				
AFC Chile	12%																																				
FISCALIA NACIONAL ECONOMICA	11%																																				
Mercado	Centro																																				
Compra	En verde																																				
Vacancia	3,5%																																				
Años rem.	17,4																																				
W _i	6,1%																																				
falabella.	82%																																				
Ministerio de Salud y F. G. Chile	12%																																				
STARBUCKS COFFEE	2%																																				

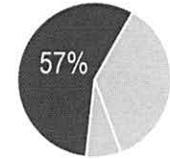
Notas:

1. *ii*/ Vacancia: corresponde a ingresos estimados por espacios disponibles sobre ingresos potenciales totales; *iii*/ Años rem.: corresponde al promedio ponderado de años remanentes de contrato;

ii/ W_i: corresponde al peso relativo de los ingresos potenciales de un activo sobre el total de ingresos potenciales del Fondo

2. Ingresos del arrendatario sobre los ingresos potenciales de cada activo

Fuente: La Administradora



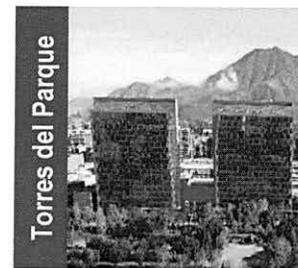
Fondo Rentas II | Oficinas

124.800 m² distribuidos en 10 edificios de oficinas, ubicados en mercados consolidados, con arrendatarios de primer nivel y un plazo promedio remanente de contratos de 5,8 años



Indicadores ¹	
Mercado	NLC
Compra	En verde
Vacancia	22,9%
Años rem.	11,5
W _i	7,7%

Top 3 arrend. ²	
HDI Seguros	46%
Isapre Banmédica	12%
Samsongite	7%



Indicadores ¹	
Mercado	NLC
Compra	Con flujo
Vacancia	2,7%
Años rem.	2,7
W _i	13,0%

Top 3 arrend. ²	
Bupa	14%
BR PETROBRAS	9%
Johnson & Johnson	8%



Indicadores ¹	
Mercado	NLC
Compra	En verde
Vacancia	0,0%
Años rem.	3,7
W _i	3,9%

Top 3 arrend. ²	
Freeport-McMoran Copper & Gold	22%
Río King	16%
SAP	13%



Indicadores ¹	
Mercado	CE
Compra	En verde
Vacancia	8,3%
Años rem.	5,0
W _i	2,5%

Top 3 arrend. ²	
COASIN Group	58%
Walmart	22%
Kimberly-Clark	20%

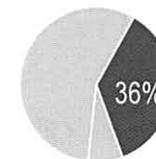


Notas:

1. *i/i* Vacancia: corresponde a ingresos estimados por espacios disponibles sobre ingresos potenciales totales; *ii/i* Años rem.: corresponde al promedio ponderado de años remanentes de contrato; *iii/i* W_i: corresponde al peso relativo de los ingresos potenciales de un activo sobre el total de ingresos potenciales del Fondo

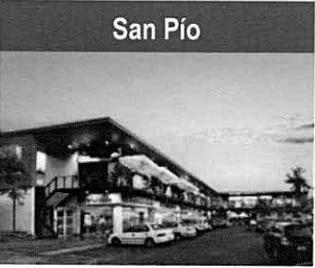
2. Ingresos del arrendatario sobre los ingresos potenciales de cada activo

Fuente: La Administradora



Fondo Rentas II | Centros Comerciales

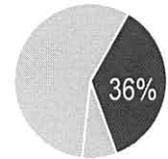
95.086 m² repartidos en 23 centros comerciales con 40% de anclas mayores¹, con buen nivel de ventas UF/m² y un plazo remanente de contratos de 8,6 años

	Indicadores ²	Top 3 arrend. ³		Indicadores ²	Top 3 arrend. ³																																
 <p>Plaza Vivaceta</p>	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>Indep.</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>9,3%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>8,2</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>1,6%</td></tr> </table>	Mercado	Indep.	Compra	Con flujo	Vacancia	9,3%	Años rem.	8,2	W _i	1,6%	<table border="1"> <tr><td> ENSENADA</td><td>25%</td></tr> <tr><td> cencosud</td><td>24%</td></tr> <tr><td> Servi-Car</td><td>10%</td></tr> </table>	 ENSENADA	25%	 cencosud	24%	 Servi-Car	10%	 <p>Plaza Don Carlos</p>	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>La Reina</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>31,1%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>6,5</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>1,2%</td></tr> </table>	Mercado	La Reina	Compra	Con flujo	Vacancia	31,1%	Años rem.	6,5	W _i	1,2%	<table border="1"> <tr><td> cencosud</td><td>33%</td></tr> <tr><td> Ruby Tuesday</td><td>27%</td></tr> <tr><td> Bci</td><td>14%</td></tr> </table>	 cencosud	33%	 Ruby Tuesday	27%	 Bci	14%
Mercado	Indep.																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	9,3%																																				
Años rem.	8,2																																				
W _i	1,6%																																				
 ENSENADA	25%																																				
 cencosud	24%																																				
 Servi-Car	10%																																				
Mercado	La Reina																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	31,1%																																				
Años rem.	6,5																																				
W _i	1,2%																																				
 cencosud	33%																																				
 Ruby Tuesday	27%																																				
 Bci	14%																																				
 <p>San Pío</p>	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>Vitacura</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>18,9%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>4,7</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>1,1%</td></tr> </table>	Mercado	Vitacura	Compra	Con flujo	Vacancia	18,9%	Años rem.	4,7	W _i	1,1%	<table border="1"> <tr><td> fasa</td><td>26%</td></tr> <tr><td> Lo Saldes</td><td>14%</td></tr> <tr><td> sushiban</td><td>11%</td></tr> </table>	 fasa	26%	 Lo Saldes	14%	 sushiban	11%	 <p>Otros CC Santiago</p>	<table border="1"> <tr><td>Mercado</td><td>Varios</td></tr> <tr><td>Compra</td><td>Con flujo</td></tr> <tr><td>Vacancia</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Años rem.</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>W_i</td><td>3,7%</td></tr> </table>	Mercado	Varios	Compra	Con flujo	Vacancia	0,9%	Años rem.	5,1	W _i	3,7%	<table border="1"> <tr><td> fasa</td><td>20%</td></tr> <tr><td> sb</td><td>16%</td></tr> <tr><td> ENE</td><td>10%</td></tr> </table>	 fasa	20%	 sb	16%	 ENE	10%
Mercado	Vitacura																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	18,9%																																				
Años rem.	4,7																																				
W _i	1,1%																																				
 fasa	26%																																				
 Lo Saldes	14%																																				
 sushiban	11%																																				
Mercado	Varios																																				
Compra	Con flujo																																				
Vacancia	0,9%																																				
Años rem.	5,1																																				
W _i	3,7%																																				
 fasa	20%																																				
 sb	16%																																				
 ENE	10%																																				

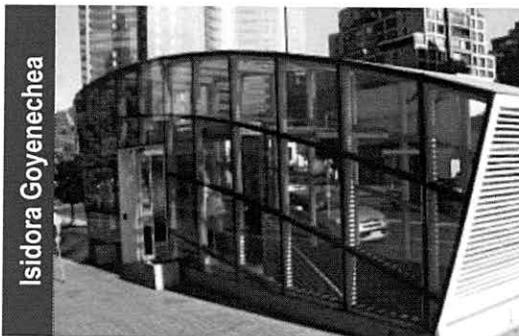
Notas:

1. Corresponden a supermercados, tiendas por departamento, gimnasios, cines y estaciones de servicio
 2. *i/* Vacancia: corresponde a ingresos estimados por espacios disponibles sobre ingresos potenciales totales; *ii/* Años rem.: corresponde al promedio ponderado de años remanentes de contrato; *iii/* W_i: corresponde al peso relativo de los ingresos potenciales de un activo sobre el total de ingresos potenciales del Fondo
 3. Ingresos del arrendatario sobre los ingresos potenciales de cada activo. Se consideraron los ingresos variables promedio de los últimos 12 meses
- Fuente: La Administradora

Fondo Rentas II | Centros Comerciales



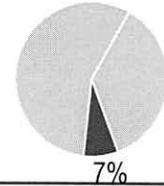
Concesión de Estacionamientos Plaza Perú e Isidora Goyenechea, con placas comerciales que suman 873 m², ubicación privilegiada en un barrio de oficinas prime y con un flujo vehicular constante



Indicadores ¹	
Mercado	El Golf
Compra	Con flujo
Vacancia	0,0%
Años rem.	-
W_i	4,9%



Fondo Rentas II | Parque de Bodegas



Parque de Bodegas de 77.300 m²: ubicación privilegiada con 300 metros de frente a la recién inaugurada y remodelada Ruta 5 Norte tramo Santiago-Lampa, con clientes industriales y logísticos de primer nivel



Indicadores ¹	
Mercado	Quilic.
Compra	Con flujo
Vacancia	5,9%
Años rem.	1,3
W_i	7,3%

Top 6 arrend. ²	
itsanet	15,7%
AXIONLOG	14,0%
FEMSA	13,3%
IDEAL	11,5%
icb	10,1%
ARCHIVES EXPRESS	7,1%

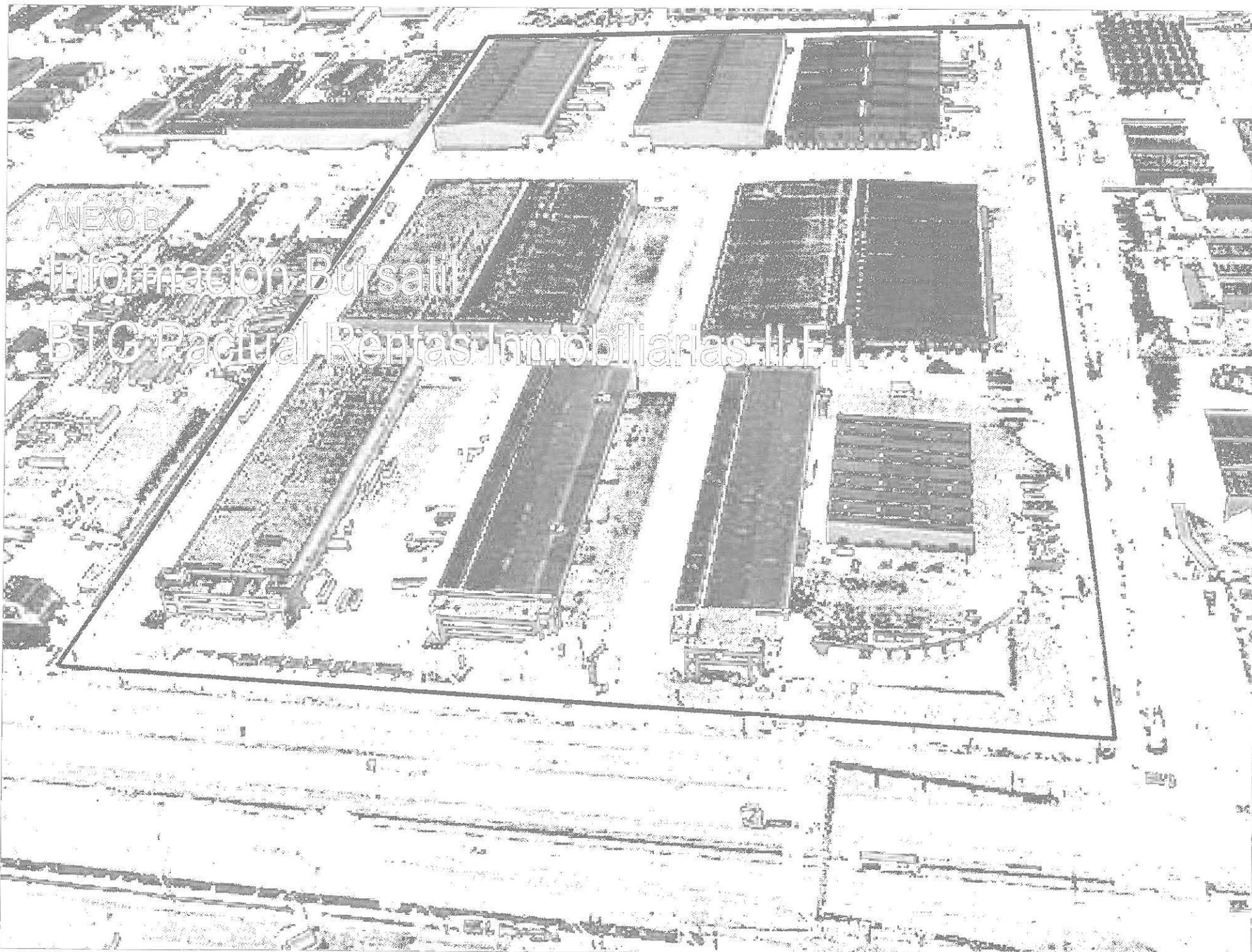


Notas:

1. *ii*/ Vacancia: corresponde a ingresos estimados por espacios disponibles sobre ingresos potenciales totales; *iii*/ Años rem.: corresponde al promedio ponderado de años remanentes de contrato; *iiii*/ W_i : corresponde al peso relativo de los ingresos potenciales de un activo sobre el total de ingresos potenciales del Fondo

2. Ingresos del arrendatario sobre los ingresos potenciales de cada activo

Fuente: La Administradora



ANEXO B

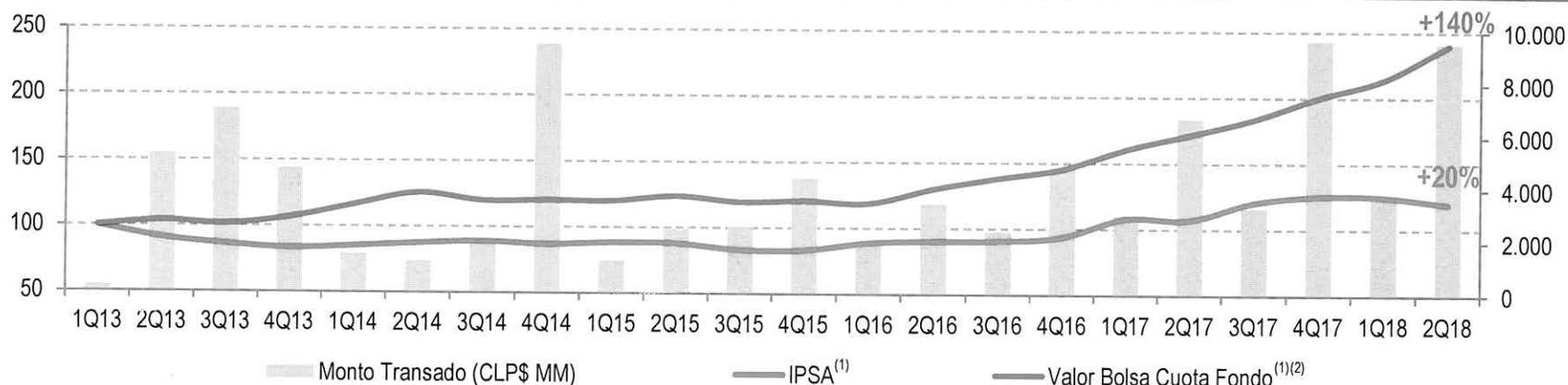
Información Bursátil

BTC Pactual Rentas Inmobiliarias S.U.F.A.

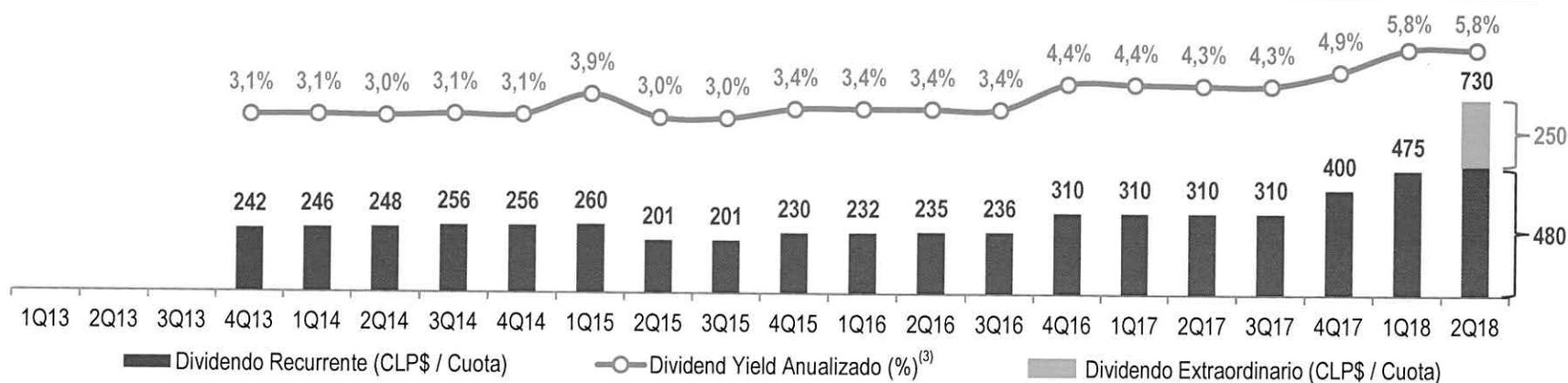
Información Bursátil del Fondo Rentas II

El valor bolsa de la cuota del Fondo ha presentado un crecimiento constante y muy superior al del IPSA, aumentando su valor en 140% desde 2013

Exitoso Desempeño Bursátil



Pago de Dividendos Periódico y en Constante Crecimiento



Notas:

1. Base 100 al primer trimestre de 2013 ("1Q13")

2. Cuota a valor libro ajustada por dividendos

3. Dividend Yield calculado en base al último reparto trimestral informado, anualizado, sobre el total de Aportes del Fondo

Fuente: La Administradora, cifras a Junio 2018

ANEXO C

Datos de Contacto

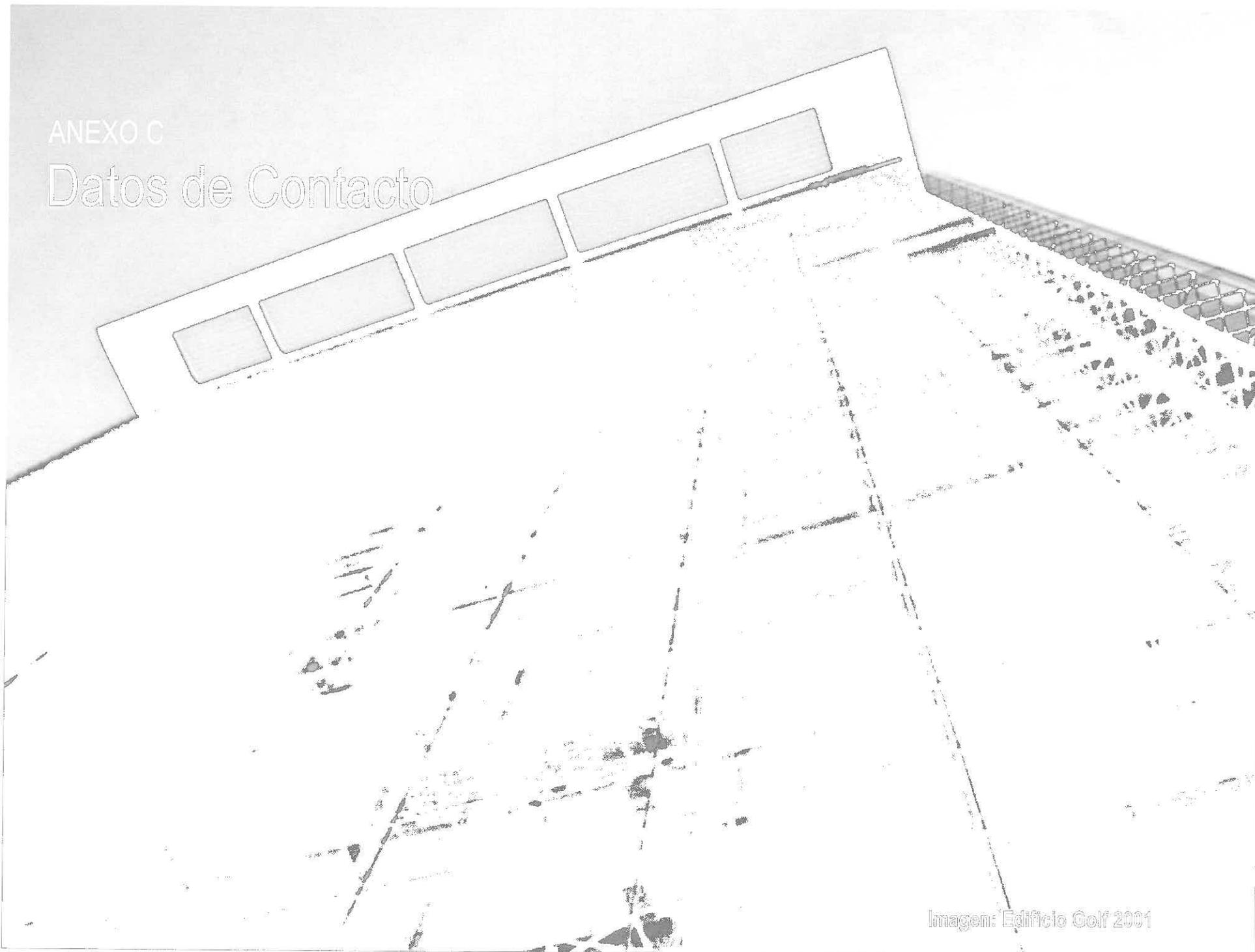


Imagen: Edificio Golf 2001

Datos de Contacto

BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II Fondo de Inversión

Nombre	Cargo	Teléfono	Correo Electrónico
Pedro Ariztia	Portfolio Manager	+56 2 2587 5894	pedro.ariztia@btgpactual.com
Fernando Arancibia	Analista de Inversiones	+56 2 2587 5456	fernando.arancibia@btgpactual.com
Eduardo Gomien	Analista de Inversiones	+56 2 2587 5896	eduardo.gomien@btgpactual.com
Antonino Ostalé	Analista de Inversiones	+56 2 2587 5271	antonino.ostale@btgpactual.com

BBVA Debt Capital Markets

Nombre	Cargo	Teléfono	Correo Electrónico
Deneb Schiele	Executive Director – Head of DCM	+56 2 2679 2456	dschiele@bbva.com
Osvaldo Araya	Associate	+56 2 2663 8287	oarayav@bbva.com
Marco Egidio	Associate	+56 2 2679 1362	megidio@bbva.com

BBVA Corredora de Bolsa

Nombre	Cargo	Teléfono	Correo Electrónico
Sergio Zapata	Director – Responsable Renta Fija	+56 2 2679 2775	szapata@bbva.com
Diego Pino	Vice President – Operador Senior	+56 2 2679 2774	dpinom@bbva.com
Diego Susbielles	Senior Analyst – Operador Senior	+56 2 2679 1472	dsusbielles@bbva.com
Sofia Marmol	Senior Analyst – Operador Senior	+56 2 2679 2774	smarmol@bbva.com

BTG Pactual Chile Investment Banking

Nombre	Cargo	Teléfono	Correo Electrónico
José Ignacio Zamorano	Associate Partner – Head of IBD	+56 2 2587 5437	jose.zamorano@btgpactual.com
Ignacio Guarda	Vice-President IBD	+56 2 2587 5019	ignacio.guarda@btgpactual.com
Sebastián Mardones	Analyst IBD	+56 2 2587 5061	sebastian.mardones@btgpactual.com

Banco BTG Pactual Chile

Nombre	Cargo	Teléfono	Correo Electrónico
Rodolfo Hoffmann	Director Renta Fija	+56 2 2587 5487	Rodolfo.hoffmann@btgpactual.com
Gonzalo Pardo	Analista Renta Fija	+56 2 2587 5227	gonzalo.pardo@btgpactual.com



Asesores Financieros y Agentes Colocadores



Emisión de Bonos Corporativos

BTG Pactual Rentas Inmobiliarias II F.I.

Agosto 2018

