



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

## Informe anual

Analista

Eduardo Valdés S.

Tel. (56-2) 433 5200

eduardo.valdes@humphreys.cl

## Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV

Julio 2012

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16°  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 433 52 00 – Fax 433 52 01  
ratings@humphreys.cl  
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 3
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Marzo 2012
Administradora	Banchile Administradora General de Fondos S.A.

## Opinión

### Fundamento de la clasificación

Según consta en su reglamento interno, el **Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV (FI Banchile Inmobiliario IV)** tiene como objetivo invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación, ya sea como negocio inmobiliario, mediante la construcción y desarrollo de bienes raíces, o bien, a través de la participación en sociedades u otras formas de organización, o de asociación, o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

El fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A. (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile, inició sus operaciones el 24 de agosto de 2010. Su plazo de duración es de cinco años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Según datos a la marzo de 2012 el fondo administra un patrimonio ascendiente a US\$ 20 millones, de lo cual el 32,8% estaba invertido en acciones de sociedad inmobiliarias y 67,2% en cuotas de fondos de inversión.

La clasificación de **FI Banchile Inmobiliario IV** en "*Categoría Primera Clase Nivel 3*" se fundamenta principalmente por el cumplimiento que se ha dado a su objetivo de inversión, esto se ve reflejado en marzo de 2012 en donde la cartera del fondo estaba compuesta en su totalidad por activos inmobiliarios (cuotas de fondos de inversión privado y acciones de sociedades anónimas inmobiliarias). Sumado a lo anterior, una de sus fortalezas importantes es la buena capacidad que exhibe la administradora para gestionar sus fondos, según la evaluación interna realizada por la clasificadora.

La administración tiene un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios así como un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés que se presenten, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de que este tipo de situaciones se presenten.

La clasificación de riesgo tiene como limitante la falta de liquidez bursátil de las cuotas; no obstante, se reconoce que es una característica transversal a la industria de fondos de inversión.

Sin perjuicio, los procesos de desinversión, ligado al término de los proyectos inmobiliarios, entregan liquidez a los aportantes.

La perspectiva de clasificación pasa de “En Observación” a “Estable” producto que en el mediano plazo no de vislumbra algún cambio importante en su cartera o en los niveles de cumplimiento de los objetivos planteados.

En el mediano plazo, la clasificación de riesgo podría verse favorecida si el fondo logra mantener su cartera de inversiones en el tiempo acorde a sus objetivos y tenga un nivel de retorno adecuado en relación con los riesgos asumidos.

Para la mantención de la clasificación es necesario que la calidad de la administración no se vea debilitada y que el desarrollo del fondo se enmarque dentro de lo establecido en su propio reglamento.

## Definición categoría de riesgo

### Primera Clase Nivel 3

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

## Antecedentes generales

**FI Banchile Inmobiliario IV** es administrado por Banchile AGF, sociedad filial del Banco de Chile (99,98% es propiedad de la entidad y 0,02% de Banchile Asesoría Financiera S.A.). El banco, a su vez, a través de sociedades de inversión, es controlada por el grupo Luksic, uno de los principales conglomerados económicos del país.

Banchile AGF actualmente administra 77 fondos mutuos y siete fondos de inversión vigentes con un patrimonio administrado que totaliza cerca de US\$ 9.013 millones, según datos a junio de 2012, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 19%. En términos de montos, su principal fondo de inversión es Chile Small Cap, con un patrimonio de US\$ 341 millones.

## Estructura organizacional

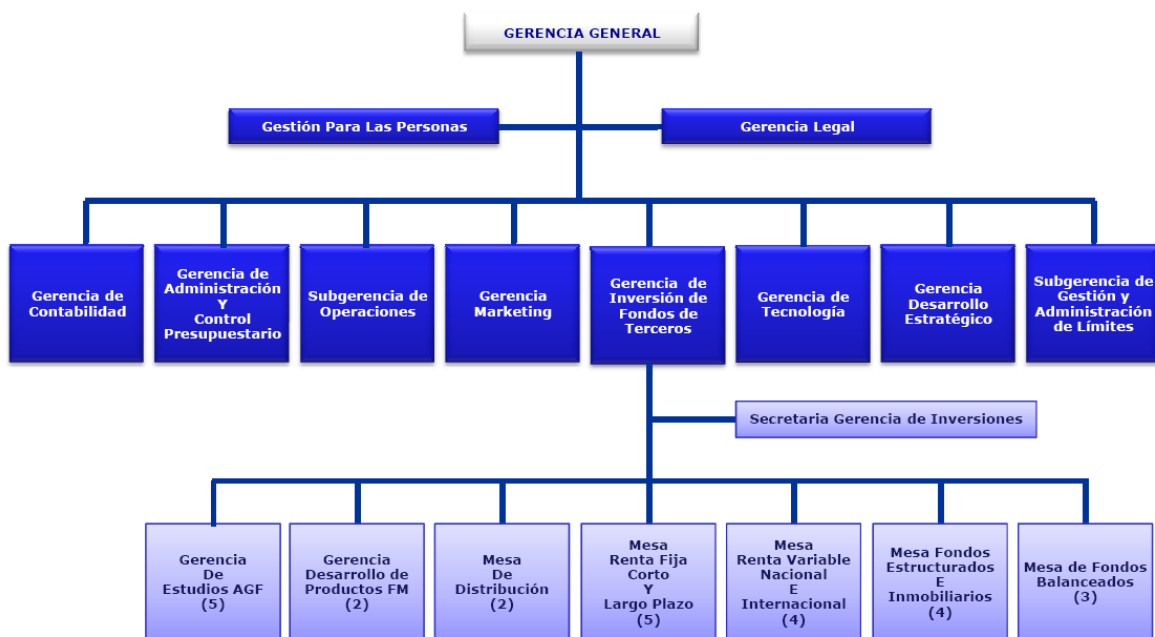
El directorio de la administradora está compuesto por cinco miembros, quienes sesionan mensualmente (dejando formalizado en actas las resoluciones acordadas en las juntas directivas) y que, en términos generales, se caracterizan por mostrar una elevada experiencia en la gestión de activos financieros. Bajo este contexto se destaca que dos de sus miembros participan en el directorio del Banco de Chile, en su calidad de presidente y asesor de dicho directorio, permitiendo con ello un importante traspaso de conocimientos y sinergias operativas entre estas sociedades relacionadas, así como un alineamiento entre los objetivos de ambas entidades.

Nombre	Cargo
Pablo Granifo Lavín	Presidente del Directorio
Alejandro Herrera Aravena	Director
Jorge Tagle Ovalle	Director
Jacob Ergas Ergas	Director
Nicolás Luksic Puga	Director
Andrés Lagos Vicuña	Gerente General

Dentro de las principales funciones del directorio recae la responsabilidad de evaluar y controlar el cumplimiento de todas las estrategias establecidas para los fondos administrados.

Su estructura administrativa, en tanto, se considera robusta y adecuadamente formalizada, con una disponibilidad de recursos que responde correctamente a las necesidades de sus negocios, permitiendo sustentar el normal desempeño de sus funciones.

A continuación se presenta la estructura organizacional de la administradora:



Para obtener mayor información acerca de la administradora, visite nuestra página web ([www.humphreys.cl](http://www.humphreys.cl)), donde se encuentra un análisis detallado en el Informe de Clasificación de Banchile Administradora General de Fondos.

## Fondo y cuotas del fondo

**FI Banchile Inmobiliario IV** está organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 18.815 y las instrucciones obligatorias impartidas por la SVS.

Según la última información disponible, su patrimonio está conformado principalmente con aportes de Banchile Corredores de Bolsa y compañías de seguros de vida, como Cruz del Sur y Banchile, para su que sean invertidos en valores y bienes que señala el Título IV del reglamento interno, que administra Banchile AGF por cuenta y riesgo de los aportantes. Su reglamento interno fue aprobado con fecha 05 de julio de 2010 por parte de la SVS.

## Objetivos del fondo

El objetivo de inversión es invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación, ya sea como negocio inmobiliario, mediante la construcción y desarrollo de bienes raíces, o bien, mediante la participación en sociedades u otras formas de

organización, o de asociación, o contratos con terceros que aporten la gestión del negocio mediante su ejecución directa.

La información general del fondo se detalla a continuación:

<b>Antecedentes generales del fondo</b>	
Nombre del fondo	Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV
Plazo de duración	Cinco años a contar de la aprobación del reglamento interno por parte de la SVS, más 18 meses para su liquidación.

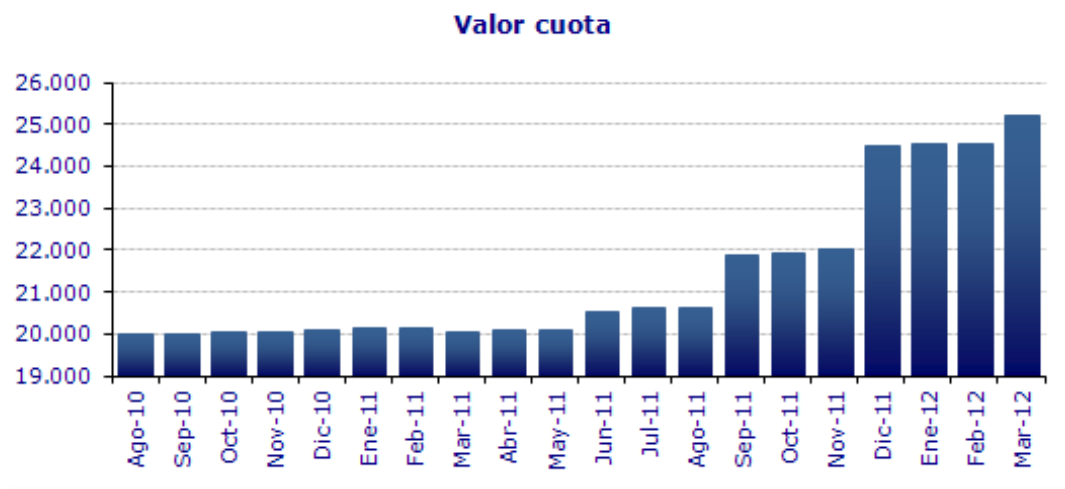
## Activos elegibles para inversión

- Letras de crédito hipotecarias emitidas por bancos e instituciones financieras.
- Bonos corporativos de empresas inmobiliarias, bonos de infraestructura, instrumentos securitizados emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.
- Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo.
- Efectos de comercio emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.
- Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
- Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley número 251, de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, pudiendo estos otorgarse también con recursos propios del fondo.
- Acciones de sociedades anónimas cuyo objetivo único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la SVS.
- Cuotas o derechos en comunidades sobre bienes inmuebles ubicados en Chile.

## Desempeño histórico del fondo

**FI Banchile Inmobiliario IV** inició sus operaciones en agosto de 2010. En el gráfico de más adelante se puede observar la evolución del valor de la cuota desde agosto de 2010 a marzo de 2012, donde se reflejan las valorizaciones efectuadas a los activos que conforman el fondo.

Durante el período comprendido entre marzo de 2011 y 2012, la evolución de las cuotas ha mostrado una rentabilidad promedio mensual de 1,98% con desviación estándar de 3,48%.



## Liquidez del fondo

Debe mantener una reserva de liquidez de a lo menos un 5% del valor de los activos invertidos en instrumentos de fácil liquidación, salvo que el fondo tenga la capacidad de endeudarse en igualdad de condiciones.

A marzo de 2012 el fondo no tiene reserva de liquidez, pero su nivel de endeudamiento es de 0,6% de su patrimonio, lo que le da la holgura suficiente para cumplir con su objetivo.

Las cuotas de **FI Banchile Inmobiliario IV** se extinguirán en la medida que en que finalicen los proyectos inmobiliarios incluidos en este fondo. En este sentido, en la medida que los fondos de desinversión se vayan completando, se irán distribuyendo proporcionalmente entre los aportantes.

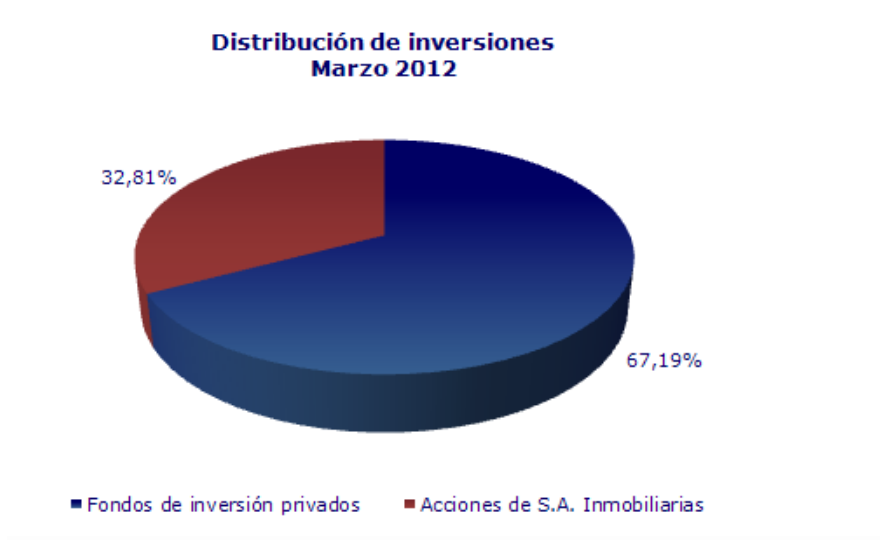
## Liquidez de la cuota

Las cuotas de **FI Banchile Inmobiliario IV** se encuentran inscritas en bolsas de valores, con el objeto de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su transacción; con todo, los títulos presentan una baja liquidez bursátil, es así como durante el periodo comprendido entre mayo de 2011 y abril de 2012 se observaron transacciones en bolsa durante un solo mes.

Como una forma de apoyar la liquidez de las inversiones, el fondo puede efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el objeto de restituir a sus aportantes, que ejerzan el derecho a retiro durante la vigencia del fondo, la proporción que les corresponda en la disminución del capital.

## Cartera de inversiones

A marzo de 2012 las inversiones se concentran en fondos de inversión privados y acciones. La cartera de inversiones es la siguiente:



Los proyectos inmobiliarios del fondo, a marzo del 2012 son:

Proyecto	Porcentaje del fondo	Instrumento
Cumbres de Colón, Las Condes	24,50%	Cuota Fondo de Inversión Privado
Doña Sara, Lo Barnechea	20,50%	Acción S.A. Inmobiliaria
Monteblanco, Ñuñoa	12,30%	Acción S.A. Inmobiliaria
Ana Luisa, San Miguel	11,00%	Cuota Fondo de Inversión Privado
Jardines de Almeyda, Ñuñoa	10,80%	Cuota Fondo de Inversión Privado
San Francisco, Santiago	8,20%	Cuota Fondo de Inversión Privado
Poetas, Rancagua	6,80%	Cuota Fondo de Inversión Privado
Héroes de la Concepción, Pudahuel	5,90%	Cuota Fondo de Inversión Privado

La distribución de la cartera de inversiones por tipo de instrumentos sobre el total de activos se compone de la siguiente manera:

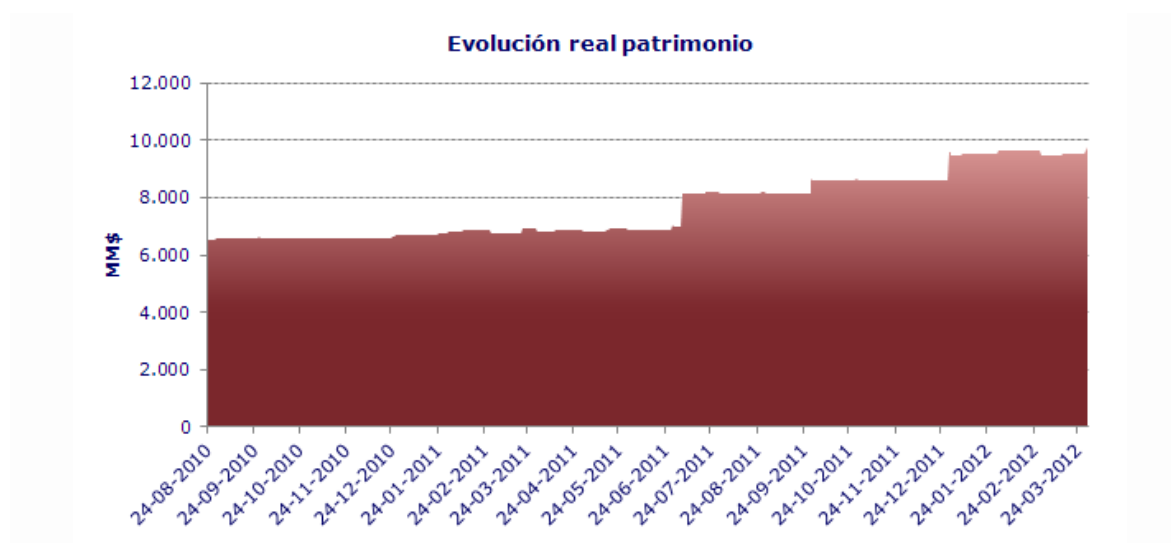


	Sep-10	Dic-10	Dic-11	Mar-12
Disponible	0,49%	1,18%	0,22%	0,00%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	0,00%	0,00%	32,42%	32,81%
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuotas de fondos de inversión privados	30,83%	30,38%	64,07%	67,19%
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	68,68%	68,44%	3,28%	0,00%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros activos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

El fondo debe cumplir con los requisitos mínimos de diversificación contemplados en el reglamento interno, los cuales se especifican en el Anexo 1.

## Patrimonio administrado

La evolución del patrimonio administrado, medido en términos de pesos chilenos, se exhibe en el siguiente gráfico:



## Manejo de conflictos de interés

Los eventuales conflictos de interés que pudieren afectar al fondo se encuentran acotados por las disposiciones legales que afectan a este tipo de negocio, por las restricciones estipuladas en el reglamento interno y por las políticas internas aplicadas por Banchile AGF.

La legislación vigente, en particular la Ley de Fondos de Inversión y su reglamento interno, tienden a controlar principalmente los eventuales conflictos de interés que podrían surgir producto de transacciones con personas relacionadas a la administración del fondo. Cabe destacar que la ley establece la formación de un Comité de Vigilancia que entre sus atribuciones está la de controlar el cumplimiento de las normas vinculadas a este tipo de materias.

Para efectos del tratamiento y manejo de los conflictos de interés que puedan surgir dentro de las operaciones de la administradora, Banchile AGF cuenta con el “Manual de Tratamiento y Solución de Conflictos de Interés”, que se encuentra vigente desde abril de 2008 y establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses.

Dentro del reglamento interno existe un acápite dedicado a los conflictos de interés que pueden surgir entre los fondos, especificando claramente qué se entiende por “conflicto de interés”, en qué situaciones ocurriría y cuales son los procedimientos a seguir en caso de producirse un conflicto, siempre velando por la mejor conveniencia de cada uno de los fondos involucrados.

Se considera que existe un conflicto de interés entre fondos cuando los reglamentos internos de dos o más fondos administrados por Banchile AGF incluyan en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo negocio o instrumento financiero.

Es labor del directorio de la administradora definir un criterio general por el que se establece las características específicas que cada tipo de inversión debe presentar para ser elegible como un valor o bien para un determinado fondo, en conformidad con las políticas que presenten los reglamentos internos de cada uno de ellos.

Si, pese a las definiciones antes mencionadas, los activos fuesen elegibles para uno o más de los fondos de inversión gestionados por la administradora, el directorio debe determinar que fondo invertirá en un determinado valor o bien, debiendo para ello tener en cuenta los criterios establecidos en el Anexo 2. En caso de acordarse la coinversión deberá, además, fijarse el porcentaje en que invertirá cada fondo, tomando en cuenta los factores enunciados anteriormente y los intereses de los aportantes respectivos, cuidando siempre de no vulnerar los intereses de el o los otros fondos de inversión involucrados.

En caso de producirse un conflicto de interés, la administradora es la responsable de solucionarlo, atendiendo a la mejor conveniencia de los fondos involucrados.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar el surgimiento de eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas.

## Aportantes

Al 31 de marzo de 2012 los aportantes de **FI Banchile Inmobiliario IV** concentraban el 100% de las cuotas emitidas, donde un 62,4% corresponde a aportes que provienen de Banchile Corredora de Bolsa S.A. El resto de los aportes proviene de 72 aportantes, siendo dos de ellos institucionales. El riesgo de los aportes es asumido por quien suscribe los papeles, no siendo necesariamente la Corredora de Bolsa.

Aportantes	Porcentaje del fondo
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	62,39%
Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.	13,89%
Banchile Seguros de Vida S. A.	5,55%
Inversiones Ferro Limitada	1,72%
Perla Ana Iriberry Rose-Price	1,38%
Galdámez S.A.	1,29%
Provincia Agustina de Chile	1,29%
Inversiones Aral Limitada	0,85%
Carlos Fernández Calatayud	0,65%
Victoria Eugenia Flórez Flórez	0,65%
Rodolfo Pfeil Pabst	0,65%
María Elena Von der Heyde Manns	0,65%
Otros	9,04%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## Política de endeudamiento

El reglamento no establece restricciones de plazos para las obligaciones o endeudamiento financiero que pueda contraer el fondo. Estos estarán determinados en cada oportunidad por la sociedad administradora, atendiendo las necesidades y proyecciones de inversión.

El endeudamiento máximo no podrá exceder del 100% del patrimonio del fondo. El límite mencionado se aplicará al pasivo exigible y al pasivo de mediano y largo plazo, individualmente considerados. El mismo límite aplicará al endeudamiento en su conjunto.

Los bienes y valores que integren el activo del fondo no podrán estar afectos a gravámenes y prohibiciones de cualquier naturaleza, salvo que se trate de garantizar obligaciones propias del fondo. En todo caso, estos gravámenes no podrán exceder del 100% del activo.

## Valorización de las inversiones

La compra y venta de valores o bienes del **FI Banchile Inmobiliario IV** estarán sujetos a las siguientes reglas:

- Los valores de cotización o transacción bursátil transados en una bolsa de valores serán contabilizados al precio de negociación.
- Los demás valores y bienes deberán ajustarse a precios de mercado, cuidando de no exceder los máximos y mínimos según se trate de adquisiciones o enajenaciones.
- Las operaciones sobre bienes raíces o de cuotas o derechos constituidos sobre ellos, deberán contar con una tasación comercial del inmueble, realizada por peritos inscritos en el Registro de Auditores que mantiene la SVS.
- Los bienes raíces por un monto igual o inferior al menor valor entre el 5% del activo total del fondo y UF 10.000, deberán estar sustentadas con dos tasaciones de peritos independientes.
- Las operaciones de venta con compromisos de compra y las operaciones de compra con compromiso de venta que se realicen sobre títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción, se realizarán de acuerdo a lo señalado en el segundo punto de este acápite, cumpliendo con los límites establecidos en el reglamento interno y no excediendo un plazo de 180 días.
- Cuando el fondo participe en un proyecto de desarrollo inmobiliario y, cualquiera sea la forma jurídica para ello, contabilizará la operación de acuerdo a las normas contables vigentes.

A la fecha el fondo tiene proyectos inmobiliarios; la cartera de inversión se concentra en fondos de inversión privados y acciones, y por lo tanto la valorización de las acciones se contabiliza al precio de negociación y los proyectos inmobiliarios de acuerdo a las normas contables vigentes.

Las inversiones de **FI Banchile Inmobiliario IV** son tasadas una vez al año a valor comercial por peritos independientes, no relacionados con la sociedad, quienes son designados por la asamblea de aportantes. Además, estas inversiones son valorizadas trimestralmente por la administradora, en base a la información y metodología de cálculo entregada por los peritos recientemente mencionados.

Cabe destacar que las inversiones del fondo son valorizados bajo norma contable IFRS, según la circular N° 657 de la SVS, que regula a las sociedades que administran fondos de inversión, fondos de inversión de capital extranjero, y fondo de inversión de capital extranjero de riesgo.

## Gastos de cargo del fondo

El reglamento interno define de manera clara y precisa todos los egresos que serán de su cargo.

En el Anexo N° 3 se detallan los costos y gastos establecidos para el fondo. Los gastos ordinarios que se generen, con excepción de los gastos financieros relacionados con los pasivos del fondo, no podrán exceder anualmente el 2,5% del valor del activo, porcentaje que podría variar sólo por efecto de un incremento en la tasa de impuesto que afecta a los bienes raíces. Los gastos financieros excluidos en el párrafo anterior, por sí solos podrán alcanzar anualmente hasta un máximo de 3,5% del valor promedio del patrimonio del fondo.

A continuación se observan los gastos en miles de pesos desde septiembre de 2010 a marzo de 2012:

Tipo de gastos	Sep-10	Mar-11	Mar-12
Gastos de auditorías	1.655	1.118	1.115
Gastos por publicidad	119	245	-
Gastos asesorías	-	2.954	26.954
Gastos notariales	-	-	-
Honorarios y servicios externos	-	537	-
Otros gastos	1.119	4.725	-
<b>Totales</b>	<b>2.893</b>	<b>9.579</b>	<b>28.069</b>
Porcentaje sobre el activo del fondo	0,046%	0,145%	0,289%

*“La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma.”*

## Anexo 1

La administración del fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones:

Tipo de instrumento	Máximo activo del fondo %
Inversión en un bien raíz o activo inmobiliario	40
Valores emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial o sus personas relacionadas	50
Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile, o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	30
Concentración en un deudor y sus personas relacionadas	50

Las restricciones señaladas no tendrán aplicación durante los dos primeros años de operaciones del fondo. Lo mismo, las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos inmobiliarios en los que invierta.

## Anexo 2

- Las características de la inversión;
- La política de inversión y de liquidez establecida en los reglamentos internos de los fondos en cuestión;
- Otras disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- La diversificación de la cartera de cada uno de los fondos;
- La disponibilidad de recursos que los fondos en cuestión tengan para invertir en el instrumento;
- La liquidez estimada del instrumento en el futuro y,
- El plazo de duración de los fondos en cuestión, tomando en consideración si dicho plazo es renovable o no.

## Anexo 3

### A) Gastos ordinarios:

1. Derechos de intermediación que cobran las bolsas de valores autorizadas y sus impuestos.
2. Comisión de los corredores de bolsa y sus impuestos.
3. Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
4. Impuestos territoriales de los bienes raíces que posea el fondo y cualquier otro impuesto fiscal.
5. Gastos en reparación, conservación y mantención de los activos del fondo para así maximizar la valorización de sus inversiones. Se entenderá incluido en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del fondo cuando esto corresponda.
6. Gastos notariales relacionados con transacciones del fondo.
7. Gastos en Conservador de Bienes Raíces.
8. Seguro de bienes raíces.
9. Gastos financieros relacionados con los pasivos del fondo.
10. Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditorías y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación.
11. Gastos originados por la participación del fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
  - a) Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías.
  - b) Gastos por compra de bases de licitación.
  - c) Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos.
12. Gastos por conceptos de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias.
13. Otros gastos directos relacionados con los bienes del fondo y su normal explotación tales como asesorías inmobiliarias, financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo y publicaciones relativas a los intereses del fondo.
14. Gastos relacionados con las asambleas de aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de la misma.



15. Gastos y remuneraciones del Comité de Vigilancia.
16. Todo gasto, impuesto, tributo, retención, encaje de cualquier tipo o gravamen que afecten las inversiones, reinversiones, rescates y transferencia de recursos del fondo.
17. Gastos de publicaciones a llevar a cabo en conformidad a la ley, reglamento interno, superintendencia, aportantes, comité de vigilancia, etcétera.
18. Comisiones, gastos, y/o remuneraciones que se deriven de la inversión de los recursos del **FI Banchile Inmobiliario IV** en cuotas de fondos de inversión constituirán gastos atribuibles al fondo.
19. Gastos, intereses e impuesto derivados de créditos o boletas o pólizas de garantía que se contraten por cuenta del fondo.

**B) Gastos extraordinarios:**

1. Los gastos correspondientes a *litis expensas*, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos extraordinarios señalados sólo serán de cargo del fondo en tanto ellos no sean imputables a culpa o negligencia de la administradora. Con todo, los referidos gastos no excederán anualmente de 1% del valor del fondo.

2. Los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del fondo y en su contra, y el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos señalados en este numeral estarán limitados al 100% del valor del fondo. En la medida que éstos representen más de un 3% de su valor, para concurrir a ellos, la administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto.

3. Gastos de liquidación del fondo, incluida la remuneración del liquidador. Los gastos extraordinarios referidos en este punto serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.