



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:  
**Anual desde envío anterior**

Analista  
Ignacio Peñaloza F.  
Tel. (56) 22433 5200  
ignacio.penaloz@humphreys.cl

## **Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV**

**Julio 2015**

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16º  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 224335200 – Fax 224335201  
ratings@humphreys.cl  
www.humphreys.cl

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 3
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Marzo 2015
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, 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, e 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), más 18 meses para su liquidación. Las cuotas del fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBACHIN4.

Según datos a marzo de 2015, el fondo administra un patrimonio ascendiente a US\$ 0,2 millones, con activos correspondientes en su totalidad a efectivo y equivalentes a efectivo, ya que todos los proyectos en los que se invirtió han finalizado, con lo que los recursos han sido restituidos y repartidos entre los aportantes, preparando así su proceso de liquidación.

La clasificación de **FI Banchile Inmobiliario IV** en "*Primera Clase Nivel 3*" se fundamenta principalmente por el cumplimiento, durante la historia del fondo, de su objetivo de inversión, concentrándose principalmente en activos inmobiliarios (cuotas de fondos de inversión privado y acciones de sociedades anónimas inmobiliarias), ubicados en distintas comunas de la región Metropolitana y del Libertador General Bernardo O'Higgins. Sumado a lo anterior, destaca la alta capacidad de gestión que posee la administradora en cuanto a su habilidad para gestionar sus fondos, según la evaluación interna realizada por **Humphreys**.

También se destaca que la administración cuenta con un equipo profesional con experiencia y dedicado exclusivamente a los fondos inmobiliarios; así como la mantención de un gobierno corporativo preocupado de administrar y resolver los eventuales conflictos de interés que se presenten, existiendo un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de conflictos.

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 de lo anterior, los procesos de desinversión, ligado al término de los proyectos inmobiliarios, han entregado liquidez a los aportantes. Además se ha considerado la sensibilidad de los proyectos del fondo ante fluctuaciones en la economía.

El reducido número de transacciones de las cuotas en el mercado no permiten establecer si efectivamente el valor de la cuota refleja adecuadamente el valor de mercado del fondo, dificultando estimar el valor de liquidación del mismo. No obstante, de acuerdo a lo informado por la administradora, se han realizado peritajes al valor económico de los activos, los cuales han sido aprobados sin reparos por la auditora.

La perspectiva asignada corresponde a “*Estable*” producto que en el corto plazo no se vislumbra algún cambio hasta que finalice la duración del fondo.

### Resumen Fundamentos Clasificación

#### Fortalezas centrales

- Calidad de la administración.
- Diversificación geográfica, por barrios, de proyectos inmobiliarios.

#### Fortalezas complementarias

- Manejo adecuado de los conflictos de interés.

#### Fortalezas de apoyo

- Límites adecuados de inversión.

#### Riesgos considerados

- Sensibilidad de la demanda por productos inmobiliarios frente a fluctuaciones macroeconómicas.
- Limitada liquidez de las cuotas.

## 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 controlado por el grupo Luksic en asociación con el Citibank, siendo el primero uno de los principales conglomerados económicos del país y el segundo uno de los bancos más grandes a nivel internacional.

Al 31 de marzo de 2015 Banchile AGF administraba 82 fondos mutuos y diez fondos de inversión. El total de patrimonio administrado en fondos de inversión<sup>1</sup> ascendió a US\$ 336,8 millones, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 4,9%, siendo el fondo de inversión Chile Small Cap el de mayor volumen, con un patrimonio de US\$ 147,6 millones.

El siguiente cuadro presenta la distribución por tipo de fondos administrados por Banchile AGF a marzo de 2015:

**Cuadro 1: Distribución de fondos administrados**

Distribución por tipo de fondos	
Deuda corto plazo menor a 90 días	38,5%
Deuda corto plazo mayor a 90 días	5,4%
Mediano y largo plazo	41,1%
Mixto	3,0%
Capitalización	7,1%
Libre inversión	0,1%
Estructurados	0,5%
Calificados	0,7%
Fondos de inversión	3,6%

## 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, aunque preferentemente financieros. Bajo este contexto, se destaca que dos de sus miembros, entre ellos el presidente, también forman parte del directorio del Banco de Chile, 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.

**Cuadro 2: Directorio AGF**

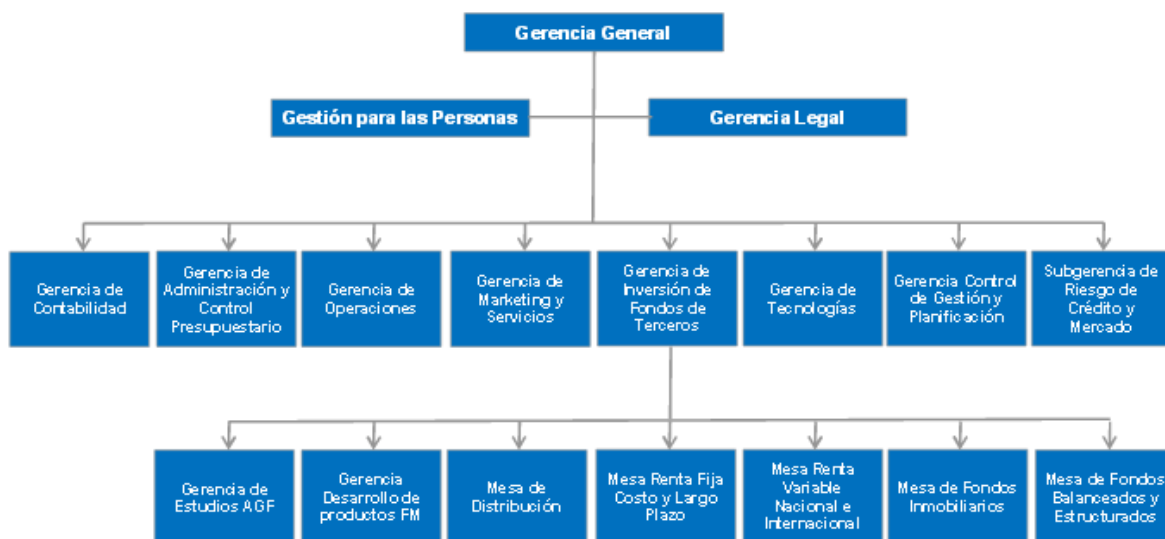
Nombre	Cargo
Jacob Ergas Ergas	Director
Pablo Granifo Lavín	Director
Arturo Tagle Quiroz	Director
Jorge Tagle Ovalle	Director
Nicolás Luksic Puga	Director
Andrés Lagos Vicuña	Gerente General

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, así como la decisión de aceptar, condicionar o rechazar las inversiones a realizar.

<sup>1</sup> A la fecha del informe, la última información sobre fondos de inversión publicada por la SVS correspondía al 31 de diciembre de 2014.

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 AGF.

## Fondo y cuotas del fondo

**FI Banchile Inmobiliario IV** está organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y las instrucciones obligatorias impartidas por la SVS.

A la fecha se encuentra próximo a cumplir sus cinco años de duración, los proyectos han sido totalmente vendidos y su patrimonio ha sido restituido casi en su totalidad

## Objetivos del fondo

El objetivo del fondo 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. Sin perjuicio de ello, actualmente el fondo se encuentra finalizando su etapa de restitución de capital.

La información general del fondo se detalla a continuación:

### Cuadro 3: Antecedentes generales del fondo

Antecedentes generales del fondo	
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.
Renovación	No contempla.

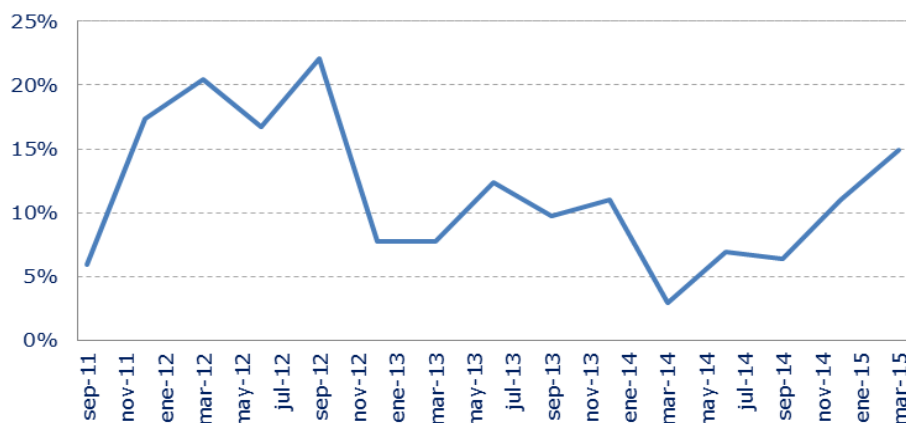
## Activos elegibles para inversión

- 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 siguiente gráfico se puede observar la evolución de la rentabilidad anual del fondo, desde septiembre de 2011 a marzo de 2015, donde se reflejan las variaciones en el valor de las cuotas, producto de las valorizaciones efectuadas a los activos y a la enajenación y liquidación de las obras finalizadas.

**Rentabilidad real 12 meses**  
Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario IV



## Liquidez del fondo

Como política de liquidez, el fondo debe invertir en instrumentos de fácil liquidación al menos el equivalente al 5% del valor total de sus activos, salvo que tenga la capacidad de endeudarse en un monto de igual magnitud.

Las cuotas de **FI Banchile Inmobiliario IV** se extinguirán en el corto plazo, ya que se ha terminado completamente los proyectos inmobiliarios en donde se han invertidos los recursos. Por ello, los recursos de desinversión que se han ido distribuyendo proporcionalmente entre los aportantes. A marzo de 2015, éste mantiene en efectivo e instrumentos de fácil liquidación la totalidad de sus activos.

Adicionalmente, el reglamento interno señala que el nivel de la razón financiera de liquidez, definida como activo circulante sobre pasivo circulante, dependerá de la etapa de inversión en que se encuentre el fondo:

- En la etapa de colocación de las cuotas, la razón de liquidez será hasta infinito, toda vez que el total del patrimonio serán activos circulantes y tenderá a no haber pasivo circulante, ya que los recursos estarán pendientes de ser invertidos.
- En la etapa de inversión (materializado el 100% de la inversión), los activos circulantes disminuirán por lo que la razón tenderá a ser cero, toda vez que la rentabilidad para el aportante depende de la total colocación de los recursos.
- En la etapa de desinversión (recuperación), la administradora recibirá los recursos de vuelta y los invertirá de acuerdo con el reglamento, en activos circulantes, de modo que en esta etapa la razón de liquidez irá incrementándose de cero a infinito.

Cabe señalar que cuando un proyecto era vendido, la sociedad desarrolladora del proyecto (en la medida que hubiese caja) distribuyó el dividendo y capital a los socios. Además se debe recordar que,

una vez finalizado el plazo de duración del fondo, se dispone de un período de 18 meses adicionales para su liquidación. Los tiempos se han cumplido si se toma en cuenta la fecha de finalización de construcción de los proyectos, y su posterior venta.

En el Anexo N°1 se detallan las inversiones que se consideran de fácil liquidación.

## Liquidez de la cuota

Las cuotas de **FI Banchile Inmobiliario IV** se encuentran inscritas en bolsas de valores bajo el nemotécnico CFIBACHIN4, con el objeto de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su enajenación; con todo, los títulos presentan una baja liquidez bursátil, es así como desde enero de 2014 sólo se observaron transacciones en bolsa durante un mes, que representaron el 1,04% del patrimonio del fondo.

## Cartera de inversiones

Durante su existencia, el fondo participó en ocho proyectos habitacionales, ubicados en las regiones Metropolitana y del Libertador Bernardo O'Higgins, los que se encuentran todos finalizados y se muestran a continuación:

**Cuadro 4: Proyectos inmobiliarios**

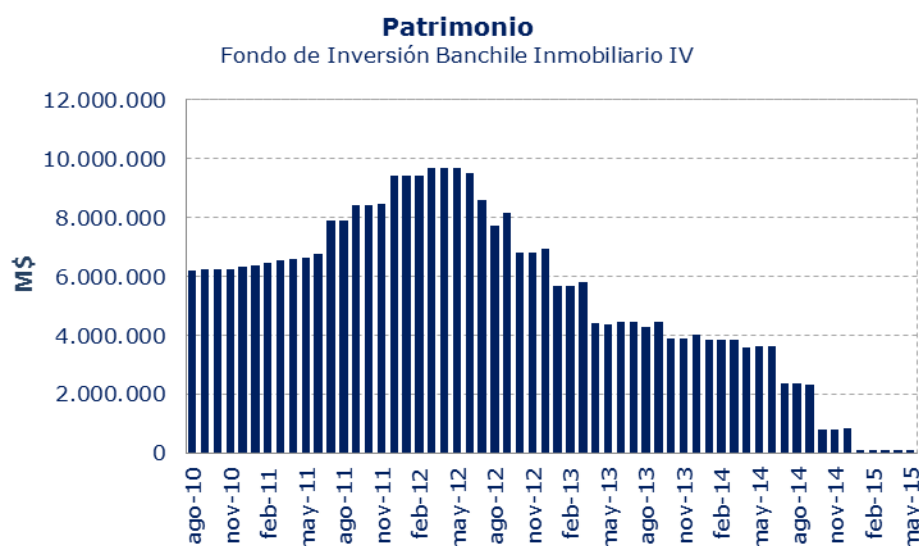
Proyecto	Descripción	Rentabilidad real proyecto	Inversión (UF)	Finalización construcción
<b>Doña Sara</b> (Lo Barnechea)	Una torre de 12 pisos (44 deptos.)	10,8%	75.000	Dic-13
<b>Ana Luisa</b> (San Miguel)	Una torre de 17 pisos (185 deptos.)	11,7%	45.000	Dic-13
<b>San Francisco</b> (Santiago)	Una torre de 23 pisos (394 deptos.)	15,4%	30.000	Nov-12
<b>Poetas</b> (Rancagua)	Dos torres de 5 pisos (172 deptos.)	16,9%	20.972	May-12
<b>Cumbres de Colón</b> (Las Condes)	Dos torres de 19 y 12 pisos (163 deptos.)	16,0%	90.000	Feb-12
<b>Monteblanco</b> (Ñuñoa)	Una torre de 10 pisos (112 deptos.)	21,2%	34.800	Jun-12
<b>Héroes de la Concepción</b> (Pudahuel)	Una torre de 11 pisos (150 deptos.)	10,7%	20.219	Dic-11
<b>Jardines de Almeyda</b> (Ñuñoa)	Una torre de 12 pisos (89 deptos.)	13,2%	35.000	Sep-12



El fondo debía cumplir con los requisitos mínimos de diversificación contemplados en el reglamento interno, los cuales se especifican en el Anexo N°2.

## Patrimonio administrado

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



## Inversión de los excedentes de caja

Según el último reglamento interno disponible, Banchile AGF, por cuenta de **FI Banchile Inmobiliario IV**, debía invertir los excedentes de caja en cuotas de fondos de inversión en instrumentos de deuda de corto plazo con duración menor o igual a 90 días, mutuos y depósitos bancarios a plazos, dependiendo de las necesidades de liquidez del momento.

La sociedad administradora vela por el cumplimiento de las normas de inversión establecidas en la ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.

## Valorización de las cuotas

Los activos del fondo se valorizarán de acuerdo a la legislación vigente. Sobre la base de lo anterior, se calculará el Valor Promedio del Patrimonio y se dividirá por el número de cuotas pagadas a la fecha.

## Política de reparto de beneficios

El reglamento interno establece que se distribuirá anualmente un mínimo de 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, entendiendo como beneficios netos percibidos, la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital, menos las pérdidas y gastos devengados en el período.

Dentro del reglamento interno, quedan correctamente establecidos los principales puntos respecto al reparto de los beneficios, como son los plazos en que deberán efectuarse, los reajustes necesarios en caso de atrasos de los correspondientes pagos, las acciones a seguir en caso de que el fondo tuviese pérdidas y la modalidad del pago.

Al primer trimestre de 2015, todos los proyectos inmobiliarios en los que se invirtió, han finalizado.

El detalle de las disminuciones de capital y reparto de dividendos se expone a continuación:

**Cuadro 5: Distribución de dividendos y disminuciones de capital**

Distribución de dividendos				Disminución de capital		
Fecha	Monto por Cuota	Monto total distribuido (M\$)	Tipo de dividendo	Fecha	Monto por Cuota	Monto total distribuido (M\$)
04-07-2012	738	283.008	Provisorio	02-10-2012	21.226	1.373.954
31-07-2012	2.282	875.101	Provisorio	09-01-2013	21.800	1.247.009
28-08-2012	2.185	837.904	Provisorio	10-04-2013	22.281	995.435
27-09-2012	255	97.787	Provisorio	02-08-2013	20.629	212.167
29-04-2013	1.996	432.954	Definitivo	23-10-2013	21.667	585.845
20-01-2014	1.171	210.249	Definitivo	10-04-2014	21.588	286.758
				10-07-2014	21.985	1.393.565
				10-10-2014	22.839	1.573.244
				09-01-2015	25.230	743.040

## 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, también por las restricciones estipuladas en el reglamento interno y por las políticas internas aplicadas por Banchile AGF.

La legislación vigente, en particular la Ley N° 20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales, junto con 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 para los fondos de inversión 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 posee el "Manual de Tratamiento y Solución de Conflictos de Interés", en adelante el Manual, que se encuentra vigente desde abril de 2008 estableciendo los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses.

De forma complementaria, cuenta con un “Código de Ética” que se alinea con el Manual antes referido y establece que no es aceptable realizar actos y operaciones por parte de los empleados de Banchile AGF, en los que exista conflictos de intereses entre el empleado, Banchile y sus clientes, dado que ello daña la confianza y transparencia de sus actos y decisiones.

En relación a la asignación, mantención y liquidación de inversiones que puedan ser adquiridas por más de un fondo, el manual describe que en la eventualidad que un mismo instrumento de deuda o de capitalización pueda ser considerado susceptible de ser comprado o vendido por más de un fondo, se dará prioridad en la asignación de nuevos títulos a aquel cuya ponderación por tipo de instrumento esté más alejada de la establecida como objetivo de acuerdo con la estrategia de inversión definida por el comité de inversión y a los límites señalados en el reglamento interno respectivo.

Asimismo, tratándose de transacciones de compra y/o venta de un mismo instrumento, se debe procurar que la asignación para cada fondo sea siempre de acuerdo a la tasa promedio ponderada, minimizando cualquier diferencia de precio que pueda existir.

Respecto de los procesos que regulan la coinvertición entre el fondo y la Administradora, el manual estipula que se aplicarán íntegramente las disposiciones pertinentes contenidas en el título XX de la Ley de Valores.

Por otra parte, cada fondo tiene un administrador asignado, el cual vela por los intereses de sus aportantes vía maximización de los resultados del portafolio de inversiones. Esta segregación evita que los administradores pudieran beneficiar a un fondo en desmedro de otro.

Finalmente, existe un encargado de cumplimiento de Banchile que fiscaliza el apego a las normas y disposiciones contenidas dentro del Manual, quien informa al directorio y al gerente general de manera inmediata sobre los incumplimientos significativos que se produzcan dentro de la administradora, además de realizar el seguimiento de los mismos y dar resolución adecuada a los conflictos de interés que puedan surgir. Los criterios utilizados por el directorio de la administradora para resolver un eventual conflicto de interés se pueden ver en el Anexo N°3 de este informe.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar el surgimiento de eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas y dentro de los estándares de exigencia que se observan en el mercado local.

## Aportantes

Al 31 de marzo de 2015, los doce mayores aportantes de **FI Banchile Inmobiliario IV** representaron un 91,5% de las cuotas emitidas, donde un 52,0% correspondió a aportes que provienen de Banchile Corredora de Bolsa S.A. (por cuenta de terceros). El fondo tiene un total de 69 aportantes. El riesgo de los aportes es asumido por quien suscribe los papeles, no siendo necesariamente la Corredora de Bolsa.

**Cuadro 6: Aportantes del fondo**

Aportantes	Porcentaje del fondo
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	52,02%
Seguros Vida Security Previsin S.A.	11,59%
Tomas Guido Pacheco Terceros	11,02%
Maunic Ltda.	5,57%
Banchile Vida S.A.	4,63%
Inversiones Ferro Limitada	1,43%
Perla Ana Iriberry RosePrice	1,15%
Ex Economato Provincial Agustín	1,08%
Galdames S.A.	1,08%
Inversiones Aral Limitada	0,85%
Rodolfo Pfeil Pabst	0,55%
Carlos Fernández Calatayud	0,55%
Otros	8,49%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## Comisión de administración

El reglamento interno contempla una remuneración constituida por una parte fija y otra variable.

Las comisiones históricamente pagadas, se presentan a continuación:

**Cuadro 7: Comisión administradora**

MM\$	2010	2011	2012	2013	2014	mar-15	Total
Comisión	21.390	117.647	623.333	139.400	69.402	14.759	<b>985.931</b>
Dividendos y reparto capital	-	-	3.467.754	3.473.410	3.463.816	743.040	<b>11.148.020</b>
Comisión/Dividendos y capital			17,98%	4,01%	2,00%	1,99%	<b>8,84%</b>

## 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°4 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 diciembre de 2010 a marzo de 2015:

**Cuadro 8: Gastos a cargo del fondo**

Tipo de gasto	2010	2011	2012	2013	2014	mar-15
Servicios profesionales	3.433	4.649	5.674	5.809	6.157	-71
Publicidad	119	2118	565	773	744	345
Asesoría	3.238	44.146	75.782	40.136	81.025	1.722
Notariales	417	180	15	3	173	0
Clasificación de riesgo	1.598	3.798	5.752	2.745	2.452	0
Otros gastos operacionales	1.118	5.202	976	56	0	0
Interés línea de crédito	0	0	1.023	0	0	0
Ajuste remuneración de éxito ejercicio anterior	0	0	0	0	-81.490	0
<b>Total</b>	<b>9.923</b>	<b>60.093</b>	<b>89.787</b>	<b>49.522</b>	<b>9.061</b>	<b>1.996</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,16%</b>	<b>0.64%</b>	<b>1,21%</b>	<b>1,08%</b>	<b>0,67%</b>	<b>1,13%</b>

*"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 N°1

Se entiende por inversiones de fácil liquidación las siguientes:

- 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.
- Depósitos a plazo y otros instrumentos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas, diversificados por emisor.
- Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, diversificados por emisor.
- Bonos y títulos de deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas no inmobiliarias o de infraestructura cuya emisión haya sido registrada por la SVS, diversificados por emisor.
- Cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de corto plazo y cuotas de fondos mutuos de inversión en renta fija de mediano y largo plazo, diversificados por emisor.
- Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la SVS.

## Anexo N°2

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%
La inversión en instrumentos para administrar caja	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. De igual forma, 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 N°3

Criterios utilizados por el directorio de la administradora para resolver en caso de conflicto de interés:

- Las características de la inversión;
- La política de inversión y de liquidez establecida en lo 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 N°4

### 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 estos 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.