



Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

Razón reseña:
**Anual y Cambio de
Clasificación y Tendencia**

A n a l i s t a

Eduardo Valdés S.

Tel. (56-2) 433 5200

eduardo.valdes@humphreys.cl

Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente

Diciembre 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 ¹
Tendencia	Estable ²
Estados Financieros	Septiembre 2012
Administradora	Banchile Administradora General de Fondos S.A.

Opinión

Fundamento de la clasificación

Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente (FI Banchile Plusvalía Eficiente) tiene como objetivo principal la inversión en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario. Específicamente, centrará sus inversiones en una cartera diversificada de suelos rurales, urbanos periféricos y de zonas industriales que posean un alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales de Santiago, donde se implementará una gestión activa que busque generar plusvalía al aumentar el potencial de desarrollo inmobiliario de esos suelos.

El fondo es administrado por Banchile Administradora General de Fondos S.A (Banchile AGF), sociedad filial del Banco de Chile. Inició sus operaciones el 19 de enero de 2011, con un plazo de duración es de siete años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) más 18 meses para su liquidación.

Humphreys subió la clasificación de **FI Banchile Plusvalía Eficiente** desde "*Primera Clase Nivel 4*" a "*Primera Clase Nivel 3*" principalmente porque en los últimos meses ha mejorado el cumplimiento de los requerimientos especificados en su reglamento interno, donde mantiene una cartera de inversiones conformada principalmente por activos inmobiliarios; su endeudamiento no excede el 100% del patrimonio y, adicionalmente, la evolución del patrimonio del fondo ha ido en aumento. Cabe destacar también que 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.

Por otra parte, 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, contando con un manual interno que rige el accionar y operatividad en caso de que este tipo de situaciones se presenten.

¹ Clasificación anterior: Primera Clase Nivel 4.

² Tendencia anterior: En Observación.

La cartera del fondo está conformada en un 95,92% en inversiones inmobiliarias (correspondientes a los terrenos Mariscal, Quilín y Los Quillayes, ubicados en San Bernardo Peñalolén y la Dehesa) y un 3,97% en títulos de deuda.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "*Estable*"³, ya que no se vislumbran en el corto plazo situaciones que hagan cambiar los actuales factores que definen la categoría asignada a las cuotas del fondo.

En el mediano plazo, la clasificación podría verse favorecida si se logra conformar una cartera de inversiones compatible con los objetivos del fondo y con 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 Plusvalía Eficiente es administrado por Banchile AGF, sociedad filial del Banco de Chile (99,98% es propiedad de la entidad y 0,02% de Banchile Asesorías Financieras). 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.

Al 30 de septiembre de 2012, Banchile administraba 79 fondos mutuos y ocho fondos de inversión. El total de patrimonio administrado en fondos de inversión ascendió a US\$ 410,2 millones, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 4,31%, siendo el fondo Chile Small Cap el de mayor volumen, con un patrimonio de US\$ 309,5 millones⁴.

El cuadro presenta la distribución por tipo de fondos mutuos administrados por Banchile AFG a septiembre de 2012.

³ Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

⁴ La última información sobre fondos de inversión publicada por la SVS a la fecha del informe es al 30 de junio de 2012.

Distribución por tipo de fondos	
Corto plazo	57,7%
Mediano y largo plazo	28,0%
Mixtos	4,0%
Capitalización	5,4%
Libre inversión	1,4%
Estructurados	2,8%
Calificados	0,8%

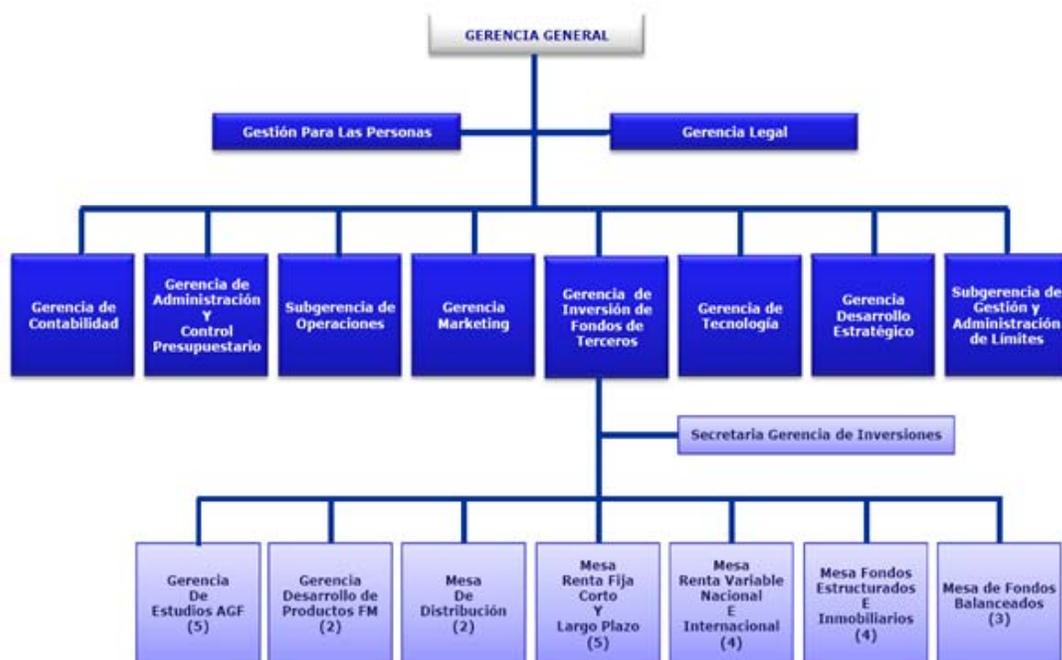
Estructura organizacional

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, 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.

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.

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), donde se encuentra un análisis detallado en el Informe de Clasificación de Banchile Administradora General de Fondos.

Fondo y cuotas del fondo

FI Banchile Plusvalía Eficiente ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 18.815 y las instrucciones obligatorias impartidas por la SVS.

El patrimonio del fondo se conformará con aportes de personas naturales y jurídicas. Su reglamento interno fue autorizado por Resolución Exenta N°663 con fecha 01 de diciembre de 2010 por parte de la SVS.

Según la modificación de la Ley 18.815, la administración de los fondos de inversión será ejercida por sociedades anónimas especiales, donde los fondos no pueden poseer directamente activos inmobiliarios a contar del 1 de enero de 2012. **FI Banchile Plusvalía Eficiente** ya constituyó una sociedad inmobiliaria con fecha de escritura 21 de julio de 2011 y traspasó el terreno comprado a ésta sociedad donde es propietario en un 99,99%.

Objetivos del fondo

FI Banchile Plusvalía Eficiente tiene como objetivo principal la inversión de recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio

inmobiliario. Específicamente centrará sus inversiones en una cartera diversificada de suelos rurales, urbanos periféricos y suelos en zonas industriales que posean un alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales en Santiago, a los cuales se les implementará gestión buscando generar plusvalía en el valor del suelo al aumentar su potencial de desarrollo inmobiliario.

La información general del fondo, se detalla a continuación:

Antecedentes generales del fondo	
Nombre del Fondo	Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente
Plazo de Duración	7 años a contar de la aprobación del Reglamento Interno por parte de la SVS, más 18 meses para su liquidación
Renovación	No contempla

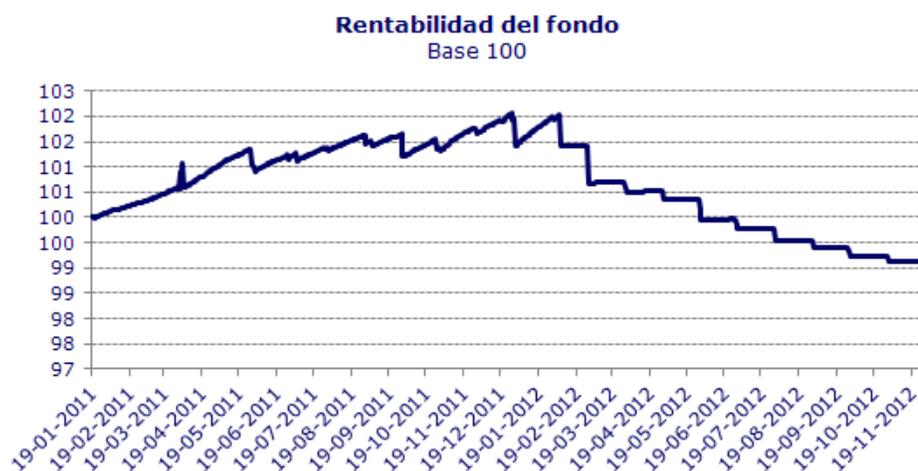
Activos elegibles para inversión

- Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario.
- Cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo.
- Acciones y derechos de sociedades 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.
- 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.
- Efectos de comercio emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.
- 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.

Desempeño histórico del fondo

FI Banchile Plusvalía Eficiente inició sus operaciones en enero de 2011. A continuación se observa la evolución del valor de la cuota desde enero de 2011 a noviembre de 2012, donde se reflejan las valorizaciones efectuadas a los activos que conforman el fondo.

Durante este periodo la evolución de las cuotas ha mostrado una variación promedio negativa de 0,053% mensual, con una desviación estándar de 0,36%.



Liquidez del fondo

Se deberá mantener una reserva de liquidez de a lo menos un 5% del valor de los activos invertidos en activos de fácil liquidación o una capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar ese porcentaje. Esto es con el objeto de contar con recursos líquidos para afrontar los pagos de los gastos del fondo, la comisión de administración y los repartos de dividendos. En el caso de contar con capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar este porcentaje, no registrará el mínimo establecido en activos líquidos.

A septiembre de 2012 la reserva de liquidez era del 4,2% del valor de los activos.

Adicionalmente, la razón financiera de liquidez, definida como activo circulante sobre pasivo circulante, variará entre cero e infinito. Esta razón de liquidez dependerá de la etapa de inversión en que se encuentre el fondo, lo que se detalla a continuación:

- En la etapa de colocación de las cuotas, la razón de liquidez será hasta infinito, toda vez que el total del patrimonio será 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.

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

Liquidez de la cuota

Las cuotas de **FI Banchile Plusvalía Eficiente** se encuentran inscritas en bolsas de valores, con el objeto de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su transacción, las cuotas presentan una liquidez aceptable, observándose transacciones bursátiles durante mayo, agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2011, durante enero y marzo de 2012, y durante septiembre y octubre de 2012.

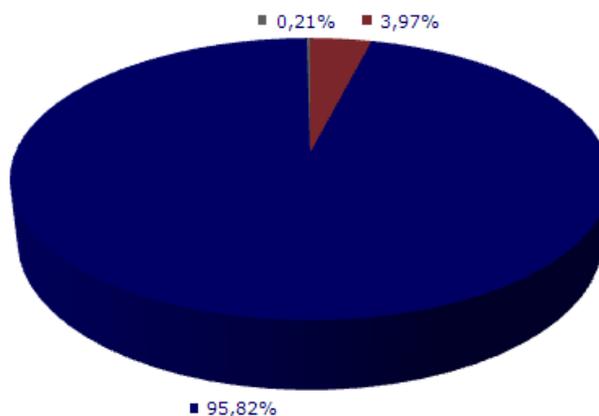
Como una forma de apoyar la liquidez de las inversiones, el fondo puede efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, con el objeto de restituir a sus aportantes, que ejerzan el derecho a retiro durante la vigencia del fondo, la proporción que les corresponda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

Cartera de inversiones

A septiembre de 2012 las inversiones se concentraban mayoritariamente en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias. La cartera de inversiones es la siguiente:

Distribución de inversiones

■ Depósitos de corto y largo plazo ■ Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias ■ Disponible y otros activos



En el gráfico se observa que solo un 0,39% de la cartera está conformado por inversiones en instrumentos de deuda y el 95,3% está invertido en terrenos. Estos terrenos se encuentran en las comunas de San Bernardo (Mariscal), Peñalolén (Quilín) y La Dehesa (Los Quillayes), ocupando una superficie total de 46,7 has.

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

Cartera de inversiones	Mar-11	Jun-11	Sep-11	Dic-11	Mar-12	Jun-12	Sep-12
Disponible	61,36%	4,39%	3,24%	0,52%	4,94%	4,31%	0,21%
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	9,87%	14,43%	17,77%	38,76%	0,38%	0,39%	0,40%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	28,77%	42,85%	40,46%	0,00%	2,02%	0,00%	3,56%
Bienes raíces	0,00%	38,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	0,00%	0,00%	38,13%	60,72%	92,66%	95,30%	95,82%
Otros activos	0,00%	0,00%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	100%						

El fondo debe 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 términos de pesos chilenos, se exhibe en el siguiente gráfico:



Manejo de conflictos de interés

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, el 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.

Por otra parte, cada fondo tiene un administrador asignado, el cual vela por los intereses de sus aportantes vía maximización de los resultados del fondo. Esta segregación evita que los administradores pudieren 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.

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

A septiembre de 2012 los doce mayores aportantes de **FI Banchile Plusvalía Eficiente** concentraban el 100% de las cuotas emitidas, donde un 77,61% corresponde a aportes provenientes de Banchile Corredora de Bolsa S.A.

Aportantes	Porcentaje del fondo
Banchile Corredores de Bolsa S.A.	77,61%
Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.	19,67%
Pablo Eguiguren Hodgson	1,67%
Soc. Agrícola y de Inversiones Bonaz Ltda.	0,59%
Eduardo Bitran Colodro	0,15%
Florencio Sepúlveda Carmona	0,06%
Raúl Croxatto Ovando	0,06%
Luis Humberto Morales Canales	0,05%
Arturo Gajardo Varela	0,04%
Gregorio Lorenzo Caglevic Bakovic	0,04%
Maria Teresa Michelis Echavarría	0,03%
Octavio Emilio Ananias Kunkar	0,03%
Total	100,00%

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.

La administradora deberá comunicar al Comité de Vigilancia y a la SVS cualquier exceso que se produzca dentro del día hábil siguiente al hecho, el cual deberá ser regularizado dentro de los primeros 180 días.

Valorización de las inversiones

La compra y venta de valores o bienes de **FI Banchile Plusvalía Eficiente** está sujeta a las reglas siguientes:

- 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 devengando de acuerdo a las normas contables vigentes.

A la fecha, la cartera de inversión se concentra en pagarés del Banco Central, depósitos de corto y largo plazo, luego, la valorización deberá ajustarse a precios de mercado y las inversiones inmobiliarias de Terrenos Mariscal de acuerdo al precio de negociación.

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. Cualquier exceso sobre estos porcentajes, serán de cargo de la sociedad administradora.

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

Tipo de gastos (M\$)	Mar-11	Jun-11	Sep-11	Dic-11	Mar-12	Jun-12	Sep-12
Gastos de auditorías	-	1.357	2.901	4.649	-	-	1.545
Gastos por publicidad	296	296	296	296	-	297	-
Gastos asesorías	333	33.788	70.696	71.991	2.584	3.881	36.908
Gastos notariales	-	325	825	884	28	116	500
Gastos clasificadoras de riesgo	-	-	2.702	3.801	1.110	2.798	1.090
Otros gastos	537	11.377	13.455	35.774	62	1.071	3.689
Totales	1.166	47.143	90.875	117.395	3.784	8.163	43.732
Porcentaje sobre el activo del fondo	0,0112%	0,4501%	0,8675%	0,6882%	0,0224%	0,0486%	0,2619%

“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 captación es 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

A continuación se presentan la política de diversificación de los valores y bienes permitidos para la inversión del fondo, junto con los correspondientes límites de inversión definidos en el reglamento para cada uno de ellos.

Tipo de Instrumento	Límite
Acciones y derechos de sociedades, controladas por el fondo, cuyo objetivo único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos.	100%
Acciones y derechos de sociedades, no controladas por el fondo, cuyo objetivo único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos.	40%
Bien raíz o proyecto, sea que se trate de un bien específico o de un conjunto o complejo inmobiliario; sea invertido directamente o a través de una sociedad anónima o de cuotas de un fondo de inversión.	40%
Bienes raíces o proyectos ubicados en una misma comuna.	40%
Bienes raíces o proyectos dedicados a los suelos rurales, urbanos periféricos o suelos de zonas industriales.	100%
Concentración en un deudor y sus personas relacionadas.	50%
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, efectos de comercio emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura, mutuos hipotecarios endosables.	40%
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. Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras. Bonos y títulos de deuda de corto plazo de empresas públicas y privadas no inmobiliarias o de infraestructura. 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. Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la SVS.	30%
Concentración en un deudor y sus personas relacionadas.	50%

Anexo N°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 Plusvalía Eficiente** 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.