



# Humphreys

CLASIFICADORA DE RIESGO

**Razón Reseña:  
Anual desde Envío Anterior**

Analista  
Eduardo Valdés S.  
Tel. (56-2) 2433 5200  
eduardo.valdes@humphreys.cl

## **Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente**

Diciembre 2013

Isidora Goyenechea 3621 – Piso16°  
Las Condes, Santiago – Chile  
Fono 2433 52 00 – Fax 2433 52 01  
ratings@humphreys.cl  
www.humphreys.cl

Categoría de Riesgo	
Tipo de Instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 3
Tendencia	Estable
Estados Financieros	Septiembre 2013
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, debiera centrar 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 de siete años desde la aprobación del reglamento en la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), más 18 meses para su liquidación.

**Humphreys** clasificó las cuotas del del **FI Banchile Plusvalía Eficiente** en "*Primera Clase Nivel 3*" principalmente porque ha cumplido los requerimientos especificados en su reglamento interno, en el que mantiene una cartera de inversiones conformada principalmente por activos inmobiliarios; con un endeudamiento inferior al 100% de su patrimonio y, adicionalmente, la evolución del patrimonio se ha mantenido estable. 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. Con todo, se reconoce que la diversificación de la cartera es limitada, situación que restringe la categoría de riesgo otorgada.

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.

La cartera del fondo está conformada en un 98,11% en inversiones inmobiliarias (correspondientes Sociedad Banchile Plusvalía Eficiente, dueña de los terrenos Mariscal, Quilín y Los Quillayes<sup>1</sup>, ubicados en San Bernardo Peñalolén y la Dehesa) y un 3,97% en títulos de deuda.

La clasificación de riesgo tiene como limitante la baja 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, ligados al término de los proyectos inmobiliarios, entregan liquidez a los aportantes. Asimismo, las características de los activos del fondo, sin mercado secundario formal, dificultan la valorización de las cuotas. Sin embargo, se reconoce que como alternativa los inmuebles son susceptibles de ser sometidos a tasaciones independientes.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "*Estable*"<sup>2</sup>, ya que no se vislumbran 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 aumentar la diversificación de la cartera de inversión y/o se incrementará la liquidez bursátil de las cuotas.

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.

#### Resumen Fundamentos Clasificación (No considera riesgo de Mercado)

##### Fortalezas centrales

- Reglamento definido en forma adecuada.
- Elevada capacidad de gestión de la AGF (elevada capacidad fiduciaria).

##### Fortalezas complementarias

- Adecuado cumplimiento de objetivos del fondo
- Manejo de conflictos de interés dentro de los estándares de la banca

##### Fortalezas de apoyo

- Diversificación aceptable en términos de número de inversiones.

##### Limitantes

- Fondo con poca historia.
- Alta concentración de sus activos en la Región Metropolitana.
- Activos del fondo sin mercados secundarios
- Baja liquidez de sus cuotas.

<sup>1</sup> En esta última, se tiene participación en una sociedad que es dueña del terreno.

<sup>2</sup> Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.

## 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 controlado por el grupo Luksic, uno de los principales conglomerados económicos del país.

Al 30 de septiembre de 2013, Banchile administraba 84 fondos mutuos y ocho fondos de inversión. El total de patrimonio administrado en fondos de inversión ascendió a US\$ 349,7 millones, cifra que le otorga una participación de mercado en torno al 3,6%, siendo el fondo Chile Small Cap el de mayor volumen, con un patrimonio de US\$ 221,8 millones<sup>3</sup>.

El cuadro presenta la distribución por tipo de fondos mutuos administrados por Banchile AFG a septiembre de 2013.

**Cuadro 1: Distribución de fondos administrados**

Distribución por tipo de fondos	
Deuda corto plazo menor a 90 días	54,7%
Deuda corto plazo mayor a 90 días	6,9%
Mediano y largo plazo	26,7%
Mixto	3,7%
Capitalización	4,1%
Libre inversión	1,0%
Estructurados	1,7%
Calificados	1,1%

## 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

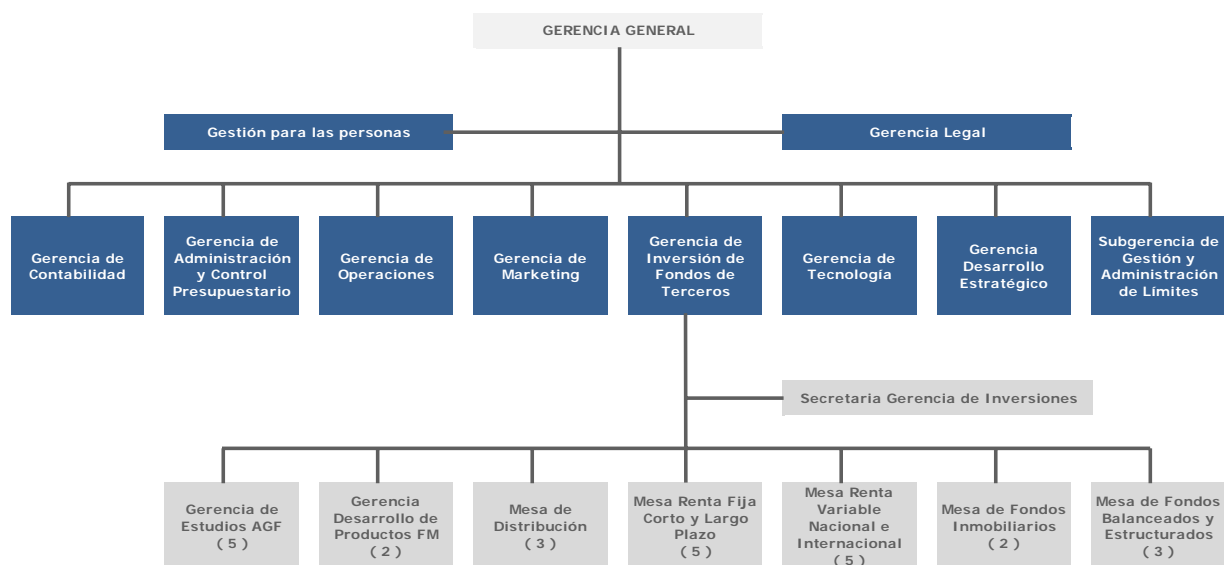
<sup>3</sup> La última información sobre fondos de inversión publicada por la SVS a la fecha del informe es al 30 de junio de 2013.

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](http://www.humphreys.cl)), en la que 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 está conformado 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, en las que, a contar del 1 de enero de 2012, los fondos no pueden poseer directamente activos inmobiliarios. **FI Banchile Plusvalía Eficiente** ya constituyó una sociedad inmobiliaria con fecha de escritura 21 de julio de 2011 y traspasó el terreno comprado a esta sociedad en el que 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 esa fecha a noviembre de 2013, en las que se reflejan las valorizaciones efectuadas a los activos que conforman el fondo.

Durante este período, la evolución de la muestra una variación promedio negativa de 0,107% mensual, con una desviación estándar de 0,296%.



## Liquidez del fondo

Se debe mantener una reserva de liquidez de a lo menos un 5% del valor de los activos, invertidos en instrumentos de fácil liquidación o mantener una capacidad de endeudamiento por el monto mínimo requerido para alcanzar ese porcentaje. Esto, 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.

A septiembre de 2013, la reserva de liquidez era del 1,9% el valor de los activos, inferior al 5% exigido. No obstante, tiene una capacidad de endeudamiento equivalente al 99,9%<sup>4</sup> del patrimonio, situación que le permite dar cumplimiento a lo exigido por el reglamento interno.

<sup>4</sup> Ver política de endeudamiento.

Adicionalmente, de acuerdo con lo propuesto por la sociedad administrada en el reglamento interno, 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 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.

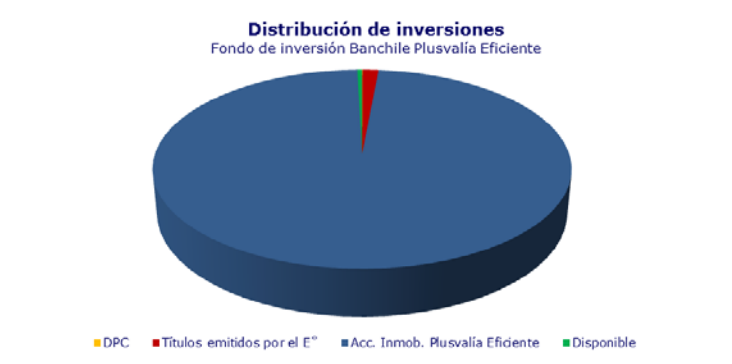
## Liquidez de la cuota

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. Considerando el estándar local, se puede decir que las cuotas de este fondo presentan una liquidez aceptable, observándose transacciones bursátiles durante 15 meses en los últimos dos años.

Como una forma de apoyar la liquidez de las inversiones, el fondo también puede efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

## Cartera de inversiones

A septiembre de 2013 las inversiones se concentraban mayoritariamente en acciones de Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A., filial directa del **FI Banchile Plusvalía Eficiente**. La cartera de inversiones es la siguiente:





En el gráfico se observa que sólo un 0,03% de la cartera está conformada por inversiones en instrumentos de deuda, el 1,4% en títulos emitidos y garantizados por el Estado, el 0,42% en caja, y el 98,1% está invertido en Sociedad Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, dueña de las propiedades de inversión que se mantiene con el propósito de obtener plusvalías.

Al 30 de septiembre de 2013, los terrenos como propiedades de inversión que posee la inmobiliaria son:

Terreno	Superficie	Valor MM\$	Estado
Mariscal, San Bernardo	9,1 Ha	4.022,1	Comercializando
Quilín, Peñalolén	6,8 Ha	6.308,9	Gestión para el cambio normativo
Quillayes, La Dehesa	30,8 Ha	5.609,4	Aprobando últimos estudios
<b>Total</b>	<b>46,7 Ha</b>	<b>15.940,3</b>	

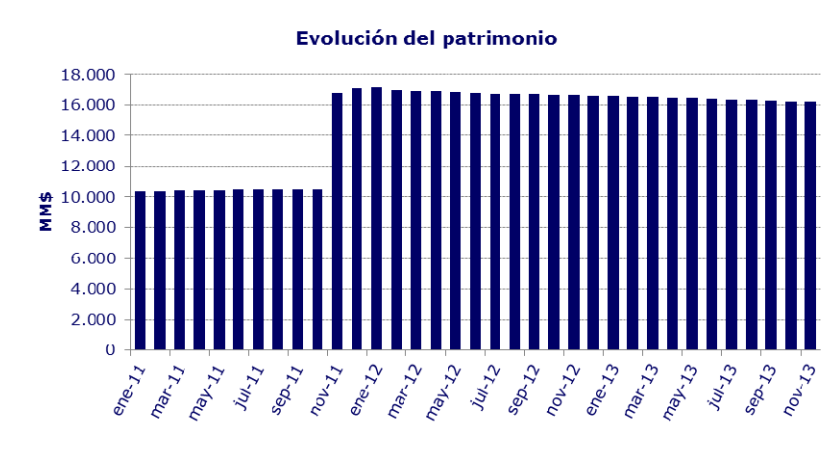
La distribución de la cartera de inversiones del fondo por tipo de instrumentos sobre el total de activos se compone de la siguiente manera:

Cartera de inversiones	Jun-11	Dic-11	Jun-12	Dic-12	Jun-13	Sep-13
Disponible	4,39%	0,52%	4,31%	0,35%	0,27%	0,42%
Depósitos a plazo	14,43%	36,71%	0,39%	3,01%	0,09%	0,03%
Títulos emitidos por el Estado	42,85%	2,05%	0,00%	0,00%	1,82%	1,44%
Bienes raíces	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Acciones no registradas	38,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Acciones de S.A. inmobiliarias	0,00%	60,72%	95,30%	96,64%	97,82%	98,11%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

El fondo debe cumplir con los requisitos mínimos de diversificación contemplados en el reglamento interno, los cuales se especifican en el Anexo N° 3.

## 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, 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 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 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, 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.

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 procesos que regulan la coinversión 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 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. Los criterios utilizados por el directorio de la administradora para resolver un eventual conflicto de interés se pueden ver en el Anexo N°2 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

A septiembre de 2013 doce 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%
Banaz 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 Kuncar	0,03%
<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.

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 principalmente en acciones de la Sociedad Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, entidad dueña de las propiedades en que invierte el fondo. En menor grado invierte en pagarés del Banco Central y depósitos a plazo.

La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente

## 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. 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 2013:

Tipo de gastos (M\$)	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	sep-13
Auditorías	1.357	4.649	0	5.674	2.857	5.773
Publicidad	296	296	297	357	149	298
Asesorías	33.788	71.991	3.881	6.103	1.481	2.648
Notariales	325	884	116	116	0	0
Clasificadoras de riesgo	0	3.801	2.798	5.464	915	2.291
Otros gastos	11.377	35.774	1.071	1.234	41	105
<b>Totales</b>	<b>47.143</b>	<b>117.395</b>	<b>8.163</b>	<b>18.948</b>	<b>5.443</b>	<b>11.115</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,450%</b>	<b>0,688%</b>	<b>0,049%</b>	<b>0,114%</b>	<b>0,033%</b>	<b>0,068%</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 aquélla 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

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

- 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°3

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°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 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 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.