

**HECHO ESENCIAL**  
**AURUS RENTA INMOBILIARIA FONDO DE INVERSIÓN**  
**Inscripción en Registro de Valores N° 321 y 365**

Santiago, 10 de octubre de 2014

Señor  
Carlos Pavez Tolosa  
Superintendente de  
Valores y Seguros  
**Presente**

**Ref.: Comunica HECHO ESENCIAL de Aurus  
Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión.**

De mi consideración:

En mi calidad de Gerente General de **Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión**, sociedad administradora de **AURUS RENTA INMOBILIARIA FONDO DE INVERSIÓN**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 e inciso segundo del artículo 10 de la Ley N° 18.045, y a la Norma de Carácter General N° 30 de esa Superintendencia, y debidamente facultado por el Directorio de Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión, por la presente comunico a Ud. en carácter de Hecho Esencial lo siguiente:

Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión recibió el Informe de Clasificación emitido por Feller Rate Clasificadora de Riesgos para Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión, fechado el 30 de septiembre de 2014, el cual otorgó la siguiente clasificación:

**Clasificación 1ª Clase Nivel 2**

Dentro de los fundamentos que tuvo la Clasificadora de Riesgos para otorgar dicha clasificación a Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión se señala que es *"reflejo de la madurez de su cartera, con alta diversificación y alta capacidad de generación de flujos, cumpliendo plenamente su objetivo de inversión"*.

Se adjunta al Presente Hecho Esencial el Informe de Clasificación emitido por Feller Rate Clasificadora de Riesgos para Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión de fecha 30 de septiembre de 2014.

Lo saluda atentamente,

Juan Carlos Délano Valenzuela  
**Gerente General**  
**Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión**

c.c. Bolsa de Comercio de Santiago.  
c.c. Bolsa Electrónica de Chile;  
c.c. Bolsa de Corredores de Valparaíso.



	Dic. 2013	Oct. 2014
Cuotas	-	1ª Clase Nivel 2

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### Indicadores Financieros

En millones de pesos

	Dic. 12	Dic. 13	Jun. 14
Activos totales	72.281	100.764	102.363
Inversión Inmobiliaria	67.143	99.540	102.362
Patrimonio	60.794	69.970	71.286
Utilidad (pérdida) neta	2.276	2.837	2.842
Rentabilidad cuota+ dividendos*	5,0%	3,1%	5,0%
Valor libro cuotas**	26.059,1	26.405,3	26.902,1

\* Rentabilidad del valor cuota sin provisión de dividendos.

\*\*Cifras en pesos, sin provisión de dividendos

## Fundamentos

Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión está orientado la inversión en activos relacionados al negocio inmobiliario destinados a renta.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" otorgada al fondo es reflejo de la madurez de su cartera, con alta diversificación y alta capacidad de generación de flujos, cumpliendo plenamente su objetivo de inversión. Adicionalmente, considera la gestión de su administradora, la que posee adecuadas estructuras y políticas, con equipos especializados y de amplia experiencia, en línea con la gestión de las inversiones objetivo del fondo.

En contrapartida, la clasificación considera el alto nivel de endeudamiento del fondo y el riesgo inherente al negocio inmobiliario.

El fondo es administrado por Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión, empresa formada en el año 2008 y que, a junio de 2014, manejaba activos a nivel consolidado por cerca de US\$ 470 millones.

La administradora es propiedad, en un 99,99%, de Aurus Gestión de Inversiones SpA, empresa formada por los socios fundadores y los principales ejecutivos de la administradora.

Aurus Renta Inmobiliaria es el mayor fondo de inversión manejado por su administradora, con activos consolidados por más de US\$ 340 millones, representando más de un 70% de los activos gestionados por Aurus.

Por otra parte, a nivel comparativo, el fondo posee un tamaño relevante. A junio de 2014, los US\$ 186 millones de activos (individuales) que poseía el fondo representaban un 7,1% de los fondos de inversión inmobiliarios del mercado.

Durante el periodo revisado, la cartera del fondo estuvo compuesta mayoritariamente por inversiones relacionadas al negocio inmobiliario. Al cierre de junio de 2014, éstas alcanzaban casi un 100% de los activos, representadas por cuentas por cobrar (52,6%) y por acciones de sociedad inmobiliarias relacionadas (47,4%).

El fondo mantiene un portafolio de inversiones con alta diversificación en función de los activos inmobiliarios subyacentes, así como por los distintos tipos de negocios inmobiliarios que abarca. A junio de 2014, la cartera del fondo estaba formada por oficinas (76%), bodegas (12%) y locales comerciales (11%).

En línea con lo anterior, la liquidez de la cartera del fondo ha sido buena, dada por los activos mantenidos en arriendo, los que, a junio de 2014, alcanzaban un 91,5% del total.

El fondo ha exhibido un nivel de endeudamiento superior a comparables, en los periodos analizados, pero manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (50% del patrimonio). Al 30 de junio de 2014, el endeudamiento financiero alcanzaba el 42,8% y los pasivos el 43,6% del patrimonio.

La cuota del fondo exhibe una buena rentabilidad. Desde diciembre de 2009, hasta junio de 2014, la rentabilidad acumulada del fondo, incluyendo dividendos, alcanza un 52,9%.

El fondo tiene fecha de término en abril de 2019, plazo suficiente para recibir buena parte de los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera, madurar los proyectos existentes e incorporar nuevos proyectos.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

#### Fortalezas

- Cartera de inversiones madura, que cumple plenamente con los objetivos del fondo.
- Alta diversificación de las inversiones por activos subyacentes y por tipo de negocio inmobiliario.
- Importante capacidad de generación de flujos, provenientes de los activos inmobiliarios con contrato de arriendo.
- Gestionado por una administradora que posee completas estructuras y amplia experiencia en las inversiones objetivo del fondo.

#### Riesgos

- Alto endeudamiento.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos, aunque mitigado por contratos a largo plazo con arrendatarios.

Analista: Claudio Salin G.  
claudio.salin@feller-rate.cl  
(56) 22757-0463

Cuotas 1ª Clase Nivel 2

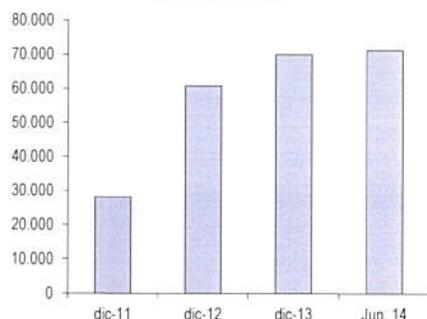
**Características del Fondo**

Junio de 2014

Valor Cuota (\$)	26.902,1
Nº Cuotas	2.649.829
Nº aportantes	70
Total Activos (millones \$)	102.363

**Evolución del patrimonio neto del fondo**

Millones de pesos



**Resumen cartera inversiones fondo**

	Dic. 12	Dic. 13	Jun. 14
Acciones SA Inmobiliarias	57,9%	44,7%	47,4%
Otros activos Inm.	35,0%	54,1%	52,6%
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>93,0%</b>	<b>98,8%</b>	<b>100,0%</b>
Caja y Otros	0,6%	0,0%	0,0%
Inversiones Oferta Pública	6,5%	1,2%	0,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

**OBJETIVOS DE INVERSION**

*Fondo orientado a la inversión en activos relacionados al negocio inmobiliario*

**Objetivos de inversión y límites reglamentarios**

Según su reglamento interno, el Fondo tiene por objeto la obtención de rentas periódicas para los aportantes, para lo cual invertirá sus recursos en sociedades; fondos de inversión y otros valores e instrumentos, vinculados al giro inmobiliario y a los bienes raíces.

Por su parte, la inversión de los recursos del fondo estará orientada a estructurar una cartera de inversiones diversificada y balanceada, ya sea por deudores individuales, por la actividad económica de ellos, por el tipo de activo y su ubicación geográfica.

Con este objetivo, el fondo participará en sociedades y fondos de inversión, estos últimos a su vez a través de sus sociedades filiales y/o coligadas, que adquirirán principalmente propiedades, situadas en Chile, en ubicaciones comerciales, de equipamiento, de esparcimiento e industriales. También podrán las entidades antes mencionadas adquirir bienes raíces para su construcción y desarrollo, los que podrán vender, entregarlos en arrendamiento o leasing, con el fin de obtener rentas de mediano y largo plazo.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del fondo establece:

- i) Al menos un 70% del total de activos en instrumentos objeto de inversión.
- ii) La inversión máxima del fondo, medida en forma directa e indirecta, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 45% de los activos del fondo.
- iii) La inversión máxima en un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, al momento que éste sea adquirido por una sociedad del fondo, no podrá representar más del 30% de la sumatoria de los montos, a valor razonable, de todos los bienes raíces en que el fondo haya invertido en forma indirecta, ponderado por la participación social que mantiene en las sociedades a través de las cuales invierte.
- iv) El fondo debe mantener una reserva de liquidez de 1% de sus activos promedio anual o la capacidad de endeudamiento equivalente.
- v) Endeudamiento máximo de 50% del patrimonio.

Las restricciones antes señaladas no tendrán aplicación durante los 12 meses siguientes a colocaciones de nuevas emisiones de cuotas aprobadas por parte de la Superintendencia ni durante el período de liquidación del Fondo.

**EVALUACION DE LA CARTERA DEL FONDO**

*Cartera cumple con el objetivo de inversión*

**Características del fondo**

Aurus Renta Inmobiliaria es el mayor fondo de inversión manejado por su administradora, con activos consolidados por más de US\$ 340 millones, representando más de un 70% de los activos gestionados por Aurus.

Por otra parte, a nivel comparativo, el fondo posee un tamaño relevante. A junio de 2014, los US\$ 186 millones de activos (individuales) que poseía el fondo representaban un 7,1% de los fondos de inversión inmobiliarios del mercado

**Alto porcentaje de inversión en activos relacionados al negocio inmobiliario**

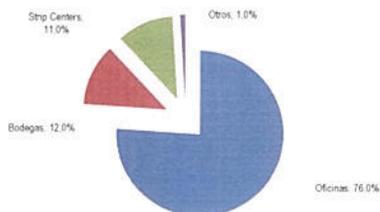
El fondo ha exhibido durante todo el periodo de análisis un alto porcentaje de inversión en su objetivo. Al cierre de junio de 2014, éstas alcanzaban casi un 100% de los activos, representadas por cuentas por cobrar (52,6%) y por acciones de sociedad inmobiliarias relacionadas (47,4%).

Cuotas

1ª Clase Nivel 2

### Diversificación de cartera

31 de marzo de 2014



### Alta diversificación de cartera

Consistentemente en el tiempo, el fondo ha presentado una alta diversificación por activos inmobiliarios y tipos de activos.

A junio de 2014, la cartera subyacente de activos inmobiliarios mantenía una importante dispersión y número de inversiones, con más de 30 propiedades distribuidas en distintas sociedades, con más de 160 arrendatarios.

Asimismo, desde el punto de vista del tipo de negocio inmobiliario, a junio de 2014, la cartera del fondo estaba formada por oficinas (76%), bodegas (12%) y locales comerciales (11%).

Por último, a nivel geográfico, la diversificación del fondo es moderada, debido a que un 88% de sus activos se encuentran ubicados en la Región Metropolitana. Sin embargo, debido al tamaño y relevancia económica de esta región para Chile, existen distintos mercados inmobiliarios en las distintas comunas que la conforman.

### Endeudamiento superior a comparables y buena generación de flujos

El fondo ha exhibido un nivel de endeudamiento superior a comparables, en los periodos analizados, pero esperable dado su objetivo de inversión y manteniéndose bajo el límite reglamentario (50% del patrimonio). Al 30 de junio de 2014, los pasivos del fondo alcanzaban un 43,6% de su patrimonio, de los cuales un 42,8% correspondía a créditos bancarios.

En tanto, el fondo presenta una alta capacidad de generación de flujos, dada sus inversiones inmobiliarias con contratos de arriendo. Esta generación de flujos es la principal fuente de liquidez del fondo y, al 30 de junio de 2014, alcanzaban un 91,5% de los activos.

### Buena rentabilidad acumulada

La cuota del fondo exhibe una buena rentabilidad. Desde diciembre de 2009, hasta junio de 2014, la rentabilidad acumulada del fondo, incluyendo dividendos, alcanza un 52,9%.

Sin embargo, la rentabilidad del fondo es inferior al grupo *benchmark* que usa Feller Rate para caracterizar al segmento en un periodo de 36 meses. Al 30 de junio de 2014, la cuota alcanzaba una rentabilidad acumulada en 36 meses, más dividendos, de 28,6%, mientras que los comparables obtuvieron un 37,2% en igual periodo.

### Adecuada duración del fondo

El fondo tiene fecha de término en abril de 2019, lo cual entrega un periodo de tiempo suficiente para recibir buena parte de los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera y madurar los proyectos existentes y/o nuevos.

Sin perjuicio de lo anterior, entre el 1 de Abril de 2017 y 31 de marzo de 2018, ambos inclusive, la administradora propondrá a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la prórroga del plazo del fondo por periodos que ésta determine.

Cuotas

1ª Clase Nivel 2

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

*Administradora pequeña pero con adecuadas estructuras y equipos de amplia experiencia en administración de fondos*

Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión tiene una estructura completa, dedicada a la gestión de sus fondos, los cuales se diferencian en su orientación y mercados.

El Directorio de Aurus ha estado formado en su totalidad por socios de la administradora, donde cada uno posee la dirección de un área en particular en la cual pueden hacer un importante aporte de acuerdo a su background.

La Gerencia General dirige y coordina el funcionamiento de todas las áreas de la administradora, siguiendo las directrices entregadas por el Directorio.

Debajo de la Gerencia General se encuentran las gerencias de cada fondo, diferenciados por orientaciones y mercado. Cada gerente o portfolio manager de fondos posee un equipo de analistas enfocados en su segmento.

Para la gestión del fondo Aurus Renta Inmobiliaria, el Gerente de Inversiones del fondo posee una estructura conformada por un área comercial, un área de activo fijo, una jefatura de operaciones inmobiliarias y un equipo de analistas financieros y de control de gestión.

El Comité de Inversiones del fondo Aurus Renta Inmobiliaria constituye una instancia colegiada que asesora al Directorio en la toma de decisiones de inversión. Este Comité es designado por el Directorio y su conformación incluye dos directores de la Administradora; el Gerente General y otro gerente de dicha sociedad; dos personas externas, con experiencia en la industria inmobiliaria, y el Gerente del Fondo, quien actúa como secretario. Su quórum para funcionar es de cuatro integrantes, sin considerar al Gerente del Fondo. Su acta debe ser remitida al Directorio para el conocimiento de los acuerdos.

La Gerencia de Operaciones está encargada de la administración, tesorería y contabilidad de la administradora.

Existe un área de riesgo con un Subgerente de Control de Riesgos, y un Director responsable de las materias de cumplimiento y riesgo, quien a su vez preside el Comité de Riesgo de la administradora, cuyo objetivo, organización, atribuciones y funciones están definidas en sus respectivos estatutos.

Los Directores y ejecutivos de la sociedad administradora exhiben un acabado conocimiento y amplia experiencia profesional para la gestión de negocios de los distintos fondos que poseen.

## Valorización de la cartera de inversiones

La valorización de las inversiones que mantiene el fondo se realiza de acuerdo a su manual de procedimientos, cumpliendo con los requerimientos establecidos por normativa, variando de acuerdo con el tipo de inversión.

Los bienes inmuebles de inversión de las sociedades controladas deben valorizarse en virtud de tasaciones realizadas por profesionales expertos, según la recomendación de la NIC 40. Cabe destacar que, según las instrucciones del Oficio Circular N° 592 emitido por la Superintendencia de Valores en abril de 2010, las inversiones en entidades controladas por fondos de inversión deben ser valorizadas mediante el método de la participación en los Estados Financieros separados.

Por su parte, las inversiones entidades asociadas se deben valorizar por el método de la participación, de acuerdo a lo estipulado en la NIC 28.

## Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portfolios

La administradora, en particular el Gerente del fondo, está en permanente contacto con brokers inmobiliarios, corredores de propiedades, gestores de proyectos, desarrolladores inmobiliarios y constructoras en general, en consecuencia, las oportunidades de inversión se

Cuotas

1ª Clase Nivel 2

presentan a través de estos contactos, ya sea, a través de licitaciones públicas o privadas, o derechamente por la creación de nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario.

El proceso de inversión se divide en dos:

— **INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS CONSTRUIDOS**

Los proyectos de inversión en inmuebles son objeto de un minucioso proceso de análisis, evaluación y aprobación, considerando aspectos como la descripción detallada de las propiedades, propietarios, arrendatarios actuales, incluyendo una revisión detallada de los contratos de arriendo, evaluación crediticia de los arrendatarios y un análisis de los seguros y las coberturas necesarias.

Luego, se realiza un análisis financiero de la propuesta, considerando el cumplimiento de los límites internos y reglamentarios del proyecto de inversión.

El Gerente del fondo será el encargado de elaborar una propuesta documentada que contenga todos los puntos anteriores, la cual deberá ser analizada y aprobada por el Comité de Inversiones, y posteriormente ratificada por el Directorio de la Administradora.

La materialización de las inversiones es llevada a cabo de acuerdo a los procedimientos especiales aprobados para tales efectos por el Comité de Riesgo de la administradora.

— **INVERSIÓN EN ACTIVOS INMOBILIARIOS EN DESARROLLO**

El proceso de inversión de activos inmobiliarios en desarrollo incluye todos los aspectos de gestión de desarrollo inmobiliario, comprendiendo elementos tales como la definición de estrategias de uso, las decisiones de inversión que proponga el Gerente de Desarrollo Inmobiliario y acepte el Comité de Inversiones del Fondo y la forma de ejecutar dichas decisiones; el seguimiento, registro y monitoreo de las transacciones por parte de las unidades de apoyo de la Administradora y el registro de la propiedad de los activos. También abarca las actividades destinadas a verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, normativas y del Reglamento Interno del Fondo en lo relativo al proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios.

En conclusión, se observan políticas y procesos completos y detallados estructurados y apropiados para la evaluación de nuevas inversiones y para la gestión de las inversiones ya realizadas.

### **Riesgo Contraparte Operacional**

La administradora posee políticas explícitas y completas para la selección de contrapartes, ya sea para compraventas, arriendos o asociaciones para proyectos.

El Manual de Administración y Control de Riesgos de Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversión define los lineamientos esenciales para la evaluación crediticia de los arrendatarios en el momento de la evaluación de un proyecto de inversión inmobiliario, así como del seguimiento de los mismos en forma posterior a la materialización de las inversiones.

Además, el fondo cuenta con una política de provisiones por riesgo de crédito de las cuentas por cobrar por concepto de arriendos de las sociedades controladas, basada en la permanencia en mora de las facturas. Dicha política forma parte del Manual de Administración y Control de Riesgos de Aurus Renta Inmobiliaria

### **Conflictos de interés**

Feller Rate considera que existe un bajo riesgo potencial de conflicto de interés, entre los distintos fondos de inversión que maneja la administradora.

Aurus S.A. Administradora de Fondos de Inversión estableció un Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés que incluye las disposiciones generales que se deben aplicar con el objeto de que las decisiones de inversión sean adoptadas en el mejor interés de los fondos administrados. Estas políticas comprenden las directrices para la identificación y el tratamiento de los conflictos de interés entre la Administradora y sus personas relacionadas en relación con los fondos, así como los conflictos de interés entre los fondos administrados. Las disposiciones del Manual complementan lo establecido en los Reglamentos Internos de los Fondos en cuanto al manejo de los conflictos de interés.

Se entenderá que existe un "conflicto de interés entre Fondos", cada vez que los reglamentos Internos de dos o más fondos de inversión administrados por la Administradora o sus personas relacionadas, en adelante los "Fondos Relacionados", consideren en su objeto la posibilidad de invertir en un mismo activo o instrumento. Se considerará que existe un "conflicto de interés entre el fondo y la administradora o sus personas relacionadas" por la compra, mantención o liquidación en forma conjunta de una inversión en un emisor (co-inversión); recomendaciones a terceros por la administradora o relacionados respecto de inversión en cuotas de un fondo de dicha administradora; o producto de otras operaciones entre ellos.

Una vez que se identifique el activo en que puedan invertir o desinvertir dos o más fondos, el Directorio de la Administradora deberá tomar la decisión de inversión, analizando los siguientes elementos comparativamente:

- Característica de la inversión;
- Liquidez estimada de la inversión en el futuro respecto de la política de desinversión de cada fondo involucrado;
- Política de inversión establecidos en los reglamentos internos de los fondos Relacionados en cuestión, como asimismo, las demás disposiciones de dichos Reglamentos Internos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- Plazo de duración de los Fondos Relacionados en cuestión; y
- Disponibilidad de recursos que los Fondos Relacionados en cuestión tengan para invertir en el instrumento.

En el caso de que se determine una inversión conjunta por parte de dos o más Fondos Relacionados, el Directorio deberá definir los porcentajes de participación de cada fondo en el respectivo activo.

La Administradora y sus personas relacionadas podrán co-invertir con los fondos de inversión administrados por la administradora, o por alguna sociedad relacionada a ésta, en un mismo activo, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo establecido en los reglamentos internos de los fondos en cuestión, en el Reglamento General de Fondos y a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y su Reglamento, junto con las normas reglamentarias que resulten aplicables.

La Administradora o sus personas relacionadas no podrán co-invertir en condiciones más favorables que aquéllas en que inviertan o co-inviertan el o los fondos, en razón de lo cual la Administradora deberá tener en especial consideración el precio, la oportunidad y las condiciones de adquisición de la inversión, como asimismo los términos de liquidación de la misma.

En los casos que se permita la inversión conjunta de los fondos con la administradora y sus personas relacionadas, será condición el establecer un acuerdo de actuación conjunta entre las partes involucradas, en la medida que las características de la inversión así lo aconsejen.

El Directorio de la administradora es el órgano encargado de autorizar las políticas, siendo además la instancia responsable del tratamiento y resolución de los conflictos de interés. El Directorio designa al Encargado de Cumplimiento y Control Interno (ECCI) con Contralor, con la función de monitorear y validar los mecanismos para el tratamiento y solución de los conflictos de interés, además de supervisar la aplicación de las políticas internas cada vez que se detecten ese tipo de situaciones.

Cuotas

1ª Clase Nivel 2

## PROPIEDAD

*Amplia experiencia de los controladores de la administradora*

La administradora es propiedad, en un 99,99%, de Aurus Gestión de Inversiones SpA, empresa formada por los socios fundadores y los principales ejecutivos de la administradora.

### **Alta experiencia de los socios en el sector financiero y de administración de fondos**

Aurus SA Administradora de Fondos de Inversión nace en enero de 2009 como una necesidad de los socios de contar con un vehículo eficiente para el manejo de sus respectivos patrimonios.

Se conforma a partir de dos grupos empresariales que habían liquidado sus empresas, disponían de liquidez financiera y querían ser parte del proceso de inversión de sus capitales. Se trataba de los ex socios y fundadores de Moneda Asset Management; Antonio Cruz, José Miguel Musalem y Juan Carlos Délano por una parte y los ex dueños del Banco Internacional, los hermanos Alejandro y Sergio Furman. Cada socio asumiría un área de responsabilidad; Antonio Cruz Presidente y responsable del área de mercado de Capitales, José Miguel Musalem del área de capital de riesgo, Roberto Koifman y Sergio Furman del área Inmobiliaria, Juan Carlos Délano, Gerente General de la administración y negocios de la empresa.

### **Alta importancia estratégica de la gestión de fondos**

Aurus SA Administradora de Fondos de Inversión es la principal actividad de sus socios, los cuales, a su vez, participan invirtiendo en los fondos gestionados.

A junio de 2014, la administradora se encuentra posicionada como un importante gestor de fondos de especialidad a nivel local, manejando 5 fondos de inversión con activos consolidados por más de a US\$ 470 millones.

## Consideraciones Acuerdo N° 31

Con el el objetivo de abarcar específicamente los requerimientos definidos en el Acuerdo N° 31 de la Comisión Clasificadora de Riesgo, se presenta el siguiente resumen del texto del informe de clasificación de riesgo.

### Claridad y precisión del objetivo del fondo

El objetivo del fondo definido su reglamento interno es claro y preciso, orientándolo a invertir en activos inmobiliarios, privilegiando aquellas inversiones que generen flujos estables en el tiempo.

### Cumplimiento límites reglamentarios

El reglamento establece que al menos el 70% de los activos deben estar invertidos en el objetivo de inversión, que el fondo podrá endeudarse hasta un 50% del patrimonio y que la inversión máxima del fondo, medida en forma directa e indirecta, en una misma entidad, un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, no podrá exceder del 45% de los activos del fondo. Asimismo, la inversión máxima en un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario, al momento que éste sea adquirido por una sociedad del fondo, no podrá representar más del 30% de la sumatoria de los montos, a valor razonable, de todos los bienes raíces en que el fondo haya invertido en forma indirecta, ponderado por la participación social que mantiene en las sociedades a través de las cuales invierte.

Al 30 de junio de 2014, el fondo cumple con los límites reglamentarios, el 100% de los instrumentos en cartera son consistentes con su objetivo y alcanzaba un 43,6% de pasivos sobre patrimonio.

### Grado de orientación de las políticas y coherencia del reglamento interno

Se observan políticas y procedimientos completos; que considera aspectos inmobiliarios, legales y societarios; y cuyas decisiones son tomadas y aprobadas por equipos con experiencia en distintos ámbitos relacionados al negocio inmobiliario.

El reglamento interno es explícito en clasificar aquellas inversiones no relacionadas al objetivo del fondo, destinadas al manejo de los excedentes de caja y hacer frente a las obligaciones del fondo.

El fondo exhibe una cartera mayoritariamente compuesta por inversiones inmobiliarias, que cumple a cabalidad con los objetivos y límites de inversión del fondo.

### Conflictos de Interés

Los posibles conflictos de interés en la gestión de los fondos inmobiliarios están dados por la asignación de los negocios a los distintos fondos y las eventuales coinversiones que pudieran realizarse entre ellos.

#### — CONFLICTOS DE INTERÉS ENTRE LOS FONDOS ADMINISTRADOS

El reglamento interno del fondo hace mención explícita del "Manual de Tratamiento y Solución de los Conflictos de Interés".

En resumen, el Manual establece lo siguiente:

Una vez que se identifique el activo en que puedan invertir o desinvertir dos o más fondos, el Directorio de la Administradora deberá tomar la decisión de inversión, analizando los siguientes elementos comparativamente:

- Característica de la inversión;
- Liquidez estimada de la inversión en el futuro respecto de la política de desinversión de cada fondo involucrado;
- Política de inversión establecidos en los reglamentos internos de los fondos Relacionados en cuestión, como asimismo, las demás disposiciones de dichos Reglamentos Internos que pudieren afectar la decisión de inversión;
- Plazo de duración de los Fondos Relacionados en cuestión; y
- Disponibilidad de recursos que los Fondos Relacionados en cuestión tengan para invertir en el instrumento.

En el caso de que se determine una inversión conjunta por parte de dos o más Fondos Relacionados, el Directorio deberá definir los porcentajes de participación de cada fondo en el respectivo activo.

El Directorio de la administradora es el órgano encargado de autorizar las políticas, siendo además la instancia responsable del tratamiento y resolución de los conflictos de interés. El Directorio designa al Encargado de Cumplimiento y Control Interno (ECCI) con Contralor, con la función de monitorear y validar los mecanismos para el tratamiento y solución de los conflictos de interés, además de supervisar la aplicación de las políticas internas cada vez que se detecten ese tipo de situaciones.

#### — CONFLICTOS DE INTERÉS CON LA ADMINISTRADORA Y PERSONAS RELACIONADAS

La Administradora y sus personas relacionadas podrán co-invertir con los Fondos de inversión administrados por la

Administradora, o por alguna sociedad relacionada a ésta, en un mismo Activo, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo establecido en los Reglamentos Internos de los Fondos en cuestión, en el Reglamento General de Fondos y a las disposiciones de la Ley N° 20.712 y su Reglamento, junto con las normas reglamentarias que resulten aplicables.

La Administradora o sus personas relacionadas no podrán co-invertir en condiciones más favorables que aquellas en que inviertan o co-inviertan el o los fondos, en razón de lo cual la Administradora deberá tener en especial consideración el precio, la oportunidad y las condiciones de adquisición de la inversión, como asimismo los términos de liquidación de la misma.

En los casos que se permita la inversión conjunta de los fondos con la administradora y sus personas relacionadas, será condición el establecer un acuerdo de actuación conjunta entre las partes involucradas, en la medida que las características de la inversión así lo aconsejen.

### Recursos profesionales de la administración

La administradora tiene una estructura completa, dedicada a la gestión de sus fondos, los cuales se diferencian en su orientación y mercados.

Los directores y ejecutivos de la sociedad administradora son experimentados profesionales del sector financiero, con amplia trayectoria tanto en la administradora y sus fondos.

Los recursos profesionales y estructura de la administradora son suficientes y apropiados para la correcta gestión y manejo de los fondos según sus objetivos de inversión.

### Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones que mantiene el fondo se realiza de acuerdo a su manual de procedimientos, cumpliendo con los requerimientos establecidos por normativa, variando de acuerdo con el tipo de inversión.

Los bienes inmuebles de inversión de las sociedades controladas deben valorizarse en virtud de tasaciones realizadas por profesionales expertos, según la recomendación de la NIC 40. Cabe destacar que, según las instrucciones del Oficio Circular N° 592 emitido por la Superintendencia de Valores en abril de 2010, las inversiones en entidades controladas por fondos de Inversión deben ser valorizadas mediante el método de la participación en los Estados Financieros separados.

Por su parte, las inversiones entidades asociadas se deben valorizar por el método de la participación, de acuerdo a lo estipulado en la NIC 28.

*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 pública recibida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*