



*Estados Financieros*

***FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE***

*Santiago, Chile*

*Al 31 de diciembre de 2022 y 2021*

**CONTENIDO**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.  
RUT Auditores : 83.110.800-2

## Informe del auditor independiente

A los Señores Aportantes de:

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

Banchile Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

[www.hlbsurlatinachile.com](http://www.hlbsurlatinachile.com)

Alfredo Barros Errázuriz 1954, Piso 18, Providencia, Santiago, Chile

TEL: 56 (2) 2651 3000

Surlatina Auditores Ltda. es una firma independiente de HLB, una red global de firmas de auditoría y asesoría independientes, cada una de las cuales es una entidad legal separada independiente y, como tal, no tiene responsabilidad por los actos y omisiones de ningún otro miembro. Para más antecedentes visitar [hlb.global](http://hlb.global)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente al 31 de diciembre de 2022 y el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

### **Énfasis en un asunto – Bases de contabilización**

Tal como se indica en Nota 2.1, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en Sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto, o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni del patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

### **Énfasis en un asunto – Liquidación del Fondo**

Tal como se indica en Nota 1, el Fondo se encuentra en proceso de liquidación y dicho período se extenderá hasta el 1° de junio de 2024. La Sociedad Administradora fue designada como liquidador del Fondo en Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 21 de diciembre de 2017. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

### **Otros asuntos - Estados complementarios**

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de cartera de inversiones, el estado de resultados devengados y realizados y estado de utilidad para la distribución de dividendos contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración del Fondo y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria al 31 de diciembre de 2022 se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.

**Otros asuntos**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 de Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 21 de marzo de 2022.

Santiago, Chile  
20 de marzo de 2023

Marco Opazo Herrera - Socio  
Rut: 9.989.364-8

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the typed name and identification number.

**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresados en miles de pesos)**

<b>ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>Nota</b>	<b>31-12-2022 M(\$)</b>	<b>31-12-2021 M(\$)</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b><u>Activo Corriente</u></b>			
Efectivo y efectivo equivalente	21	4.840	12.743
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	16	-	40.142
Otros activos	18	-	44
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>4.840</b>	<b>52.929</b>
<b><u>Activo no corriente</u></b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales		-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	11.806.519	11.596.038
Propiedades de inversión		-	-
Otros activos		-	-
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>11.806.519</b>	<b>11.596.038</b>
<b>Total Activo</b>		<b>11.811.359</b>	<b>11.648.967</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(Expresados en miles de pesos)**

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	Nota	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 M(\$)
<b>PASIVO</b>			
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos	14	80.281	75.523
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos	18	4.741	24.924
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>85.022</b>	<b>100.447</b>
<b><u>Pasivo no corriente</u></b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Préstamos		-	-
Otros Pasivos Financieros		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-
Remuneraciones sociedad administradora		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-
Ingresos anticipados		-	-
Otros pasivos		-	-
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes		11.785.733	11.785.733
Otras Reservas		-	-
Resultados Acumulados		(237.213)	(244.477)
Resultado del ejercicio		177.817	7.264
Dividendos provisorios		-	-
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>11.726.337</b>	<b>11.548.520</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>11.811.359</b>	<b>11.648.967</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financiero



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(Expresados en miles de pesos)**

<b>ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES</b>	Nota	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
<b>INGRESOS/ PERDIDAS DE LA OPERACION</b>			
Intereses y reajustes		-	-
Ingresos por dividendos		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros		-	-
Resultado por venta de inmuebles		-	-
Ingreso por arriendo de bienes raíces		-	-
Variaciones en valor razonable de Propiedades de inversión		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	10	210.481	47.754
Otros		-	259
<b>Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación</b>		<b>210.481</b>	<b>48.013</b>
<b>GASTOS</b>			
Depreciaciones		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia		(3.600)	(4.500)
Comisión de administración		-	-
Honorarios por custodia y administración		-	-
Costos de transacción		-	-
Otros gastos de operación	33	(17.443)	(32.711)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(21.043)</b>	<b>(37.211)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) de la operación</b>		<b>189.438</b>	<b>10.802</b>
Costos financieros		(11.621)	(3.538)
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuesto</b>		<b>177.817</b>	<b>7.264</b>
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior		-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>177.817</b>	<b>7.264</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Cobertura de Flujo de Caja		-	-
Ajustes por Conversión		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto		-	-
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>177.817</b>	<b>7.264</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO**  
**Por el ejercicio terminado entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022**  
**(Expresados en miles de pesos)**

	31-12-2022									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	
<b>Saldo inicio</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(244.477)</b>	<b>7.264</b>	-	<b>11.548.520</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(244.477)</b>	<b>7.264</b>	-	<b>11.548.520</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	177.817	-	<b>177.817</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	7.264	(7.264)	-	-
<b>Total</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(237.213)</b>	<b>177.817</b>	-	<b>11.726.337</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financiero



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN PATRIMONIO NETO  
Por el ejercicio terminado entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021  
(Expresados en miles de pesos)**

	31-12-2021									
	Aportes	Otras Reservas					Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Total
		Cobertura de Flujo de Caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras	Total				
	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)
<b>Saldo inicio</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(109.073)</b>	<b>(135.404)</b>	-	<b>11.541.256</b>
Cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(109.073)</b>	<b>(135.404)</b>	-	<b>11.541.256</b>
Aportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultados integrales del ejercicio: Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	7.264	-	<b>7.264</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	(135.404)	135.404	-	-
<b>Total</b>	<b>11.785.733</b>	-	-	-	-	-	<b>(244.477)</b>	<b>7.264</b>	-	<b>11.548.520</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**  
**Por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(Expresado en miles de pesos)**

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)</b>	<b>Nota</b>	<b>01-01-2022 31-12-2022 M(\$)</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021 M(\$)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		40.142	(40.142)
Pago de cuentas y documentos por pagar		(6.000)	(1.800)
Otros gastos de operación pagados		(35.182)	(16.073)
Otros ingresos de operación percibidos		-	259
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>(1.040)</b>	<b>(57.756)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Cobro de arrendamiento de bienes raíces		-	-
Venta de inmuebles		-	-
Compra de activos financieros		-	-
Venta de activos financieros		-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		-	-
Pago de cuentas y documentos por pagar		-	-
Otros gastos de inversión pagados		-	-
Otros ingresos de inversión percibidos		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos		-	-
Pago de préstamos		(6.863)	(3.420)
Otros pasivos financieros obtenidos		-	-
Pagos de otros pasivos financieros		-	-
Aportes		-	-
Repartos de patrimonio		-	-
Repartos de dividendos		-	-
Otros		-	-
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>(6.863)</b>	<b>(3.420)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>(7.903)</b>	<b>(61.176)</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		12.743	73.919
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente		-	-
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (*)</b>	<b>21</b>	<b>4.840</b>	<b>12.743</b>

Las notas adjuntas 1 al 37 forman parte integral de estos Estados Financieros



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### Tipo de Fondo

El Fondo de Inversión Banchile Plusvalía Eficiente en adelante “el fondo”, Rut 7205-2, es un Fondo de Inversión público no rescatable, domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de la oficina de la administradora es Enrique Foster Sur 20 Piso 10, Las Condes, Región Metropolitana

#### Objeto del Fondo

El objeto de inversión del Fondo es el de invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, preferentemente a través de aquellos instrumentos señalados en los números 1 y 2 del párrafo B.3.1 del Reglamento Interno y cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario.

Específicamente, las inversiones del Fondo se realizan, en sociedades que a su vez invierten en carteras diversificadas de suelos rurales, urbanos periféricos y suelos en zonas industriales que poseen un alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales en Santiago, a los cuales se les implementan gestiones activas que buscan generar plusvalía en el valor del suelo al aumentar su potencial de desarrollo inmobiliario. La estrategia a seguir, es que las sociedades constituidas por el Fondo o las sociedades en las que invierta el Fondo, utilicen un modelo de inteligencia territorial para la compra de suelos con el objeto de estructurar un portafolio que, mediante un proceso de gestión activa, se le agregue valor. Para dichas inversiones, la Administradora, por cuenta del Fondo puede eventualmente contratar la asesoría de terceros.

La estrategia de inversión considera que durante los 12 primeros meses del Fondo se hayan concretado inversiones de acuerdo al objeto del Fondo por al menos el 60% de los activos del Fondo.

#### Política de Inversión

Para lograr sus objetivos, el Fondo centra la inversión de sus recursos específicamente en los activos enumerados en el párrafo B.3 del Reglamento Interno, referente a las características y diversificación de las inversiones. Al menos el 60% de los activos del Fondo se mantendrá invertido en los instrumentos indicados en los números 1 y 2, de la letra B.3.1 del Reglamento Interno del Fondo.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo puede concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus Estados Financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

La política de inversiones del Fondo no contempla ninguna limitación o restricción a la inversión en valores emitidos o garantizados por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos, descrito en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

#### Depósito Reglamento Interno

Con fecha 16 de diciembre de 2022, fue depositado el Reglamento Interno vigente, en la Comisión para el Mercado Financiero.

#### Modificaciones al Reglamento Interno

##### Ejercicio Actual:

Con fecha 16 de diciembre de 2022, el fondo tuvo la siguiente modificación:

##### Sección I – Otra Información relevante

- Letra I.1. Comunicaciones con los aportantes Se elimina la obligación de elaborar una Memoria anual del Fondo, así como toda referencia a dicho documento

##### Ejercicio Anterior:

No hay modificaciones al reglamento interno.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. INFORMACIÓN GENERAL (continuación)

#### **Inicio de operaciones:**

El Fondo inicio sus operaciones el 19 de enero de 2011, el valor cuota inicial es de \$ 21.000 pesos de Chile.

#### **Duración del Fondo:**

La duración del Fondo es de 7 años a contar de la fecha de aprobación del Reglamento en la Comisión para el Mercado Financiero, decir a contar del 1 de diciembre de 2010. Adicionalmente, se considera un plazo de liquidación de 18 meses.

#### **Liquidación del Fondo:**

En asamblea extraordinaria de aportantes de fecha 21 de diciembre de 2017, se acordó que la Administradora proceda con la liquidación del Fondo, en el mes de abril o mayo del 2018, o antes si se estima necesario, la Administradora deberá citar a una asamblea de aportantes para informar el avance de las gestiones de liquidación de los activos del Fondo.

En asamblea extraordinaria de aportantes de fecha 26 de mayo de 2022, se trató del avance de las gestiones de liquidación del Fondo.

El Fondo se encuentra actualmente en liquidación dado el vencimiento del plazo de su duración, ocurrido el 1° de diciembre de 2017, dicho período se extiende hasta el 1 de junio de 2024.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFIBACHPLU.

Las cuotas del Fondo de inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 301 de fecha 15/12/2010.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por Banchile Administradora General de Fondos S.A. La sociedad administradora pertenece al grupo del Banco de Chile, y fue autorizada por la CMF mediante resolución 188 de fecha 12 de septiembre de 1995.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la administración el 20 de marzo de 2023.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

#### 2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo de Inversión Plusvalía Eficiente han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N° 592 y complementarios basadas en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas financieras difieren de las NIIF por lo siguiente:

#### **Excepciones y restricciones en la aplicación de las Normas IFRS:**

Los Fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre los cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de Estados Financieros consolidados requeridas por la NIC 27. En este sentido, los Fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de Estados Financieros individuales o separados preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

Los presentes Estados Financieros deberían ser leídos en conjunto con los Estados Financieros de la filial no consolidada Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, con la excepción de la revalorización de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

La preparación de Estados Financieros en conformidad a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.

Los Estados Financieros se rigen por la Circular 1.998 de la Comisión para el Mercado Financiero.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados:

##### Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB):

#### 2.2.1 Normas e interpretaciones que han sido adoptadas en los presentes Estados de Situación Financiera del fondo.

A la fecha de emisión de los presentes Estados de Situación Financiera los nuevos pronunciamientos contables emitidos por el International Accounting Standards Board, que han sido adoptados por el fondo, se detallan a continuación:

##### Normas Contables emitidas por el IASB.

###### Enmiendas de alcance limitado

En mayo de 2020 el IASB publicó un paquete de enmiendas de alcance limitado, cuyos cambios aclaran la redacción o corrigen consecuencias menores, omisiones o conflictos entre los requerimientos de las Normas.

Entre otras modificaciones contiene enmiendas a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, las cuales especifican los costos que debe incluir una entidad al evaluar si un contrato causará pérdidas, estos costos incluyen los que se relacionan directamente con el contrato y pueden ser costos incrementales, o una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos.

Estas enmiendas son efectivas a partir del 1 de enero de 2022, el fondo no tuvo impactos en los Estados Financieros producto de la aplicación de estas enmiendas.

###### Mejoras Anuales a los estándares IFRS 2018-2020

En mayo de 2020 el IASB emitió el documento “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”, el cual contiene enmiendas a las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

**NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera** - Filial como adoptante por primera vez: La enmienda permite que una subsidiaria que aplica el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por su controladora, en función de la fecha de transición de la controladora a las NIIF.

**NIIF 9 Instrumentos Financieros** - La enmienda aclara qué comisiones incluye una entidad cuando aplica la prueba del ‘10 por ciento’ en el párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

**NIIF 16 Arrendamientos** - Incentivos de arrendamientos: La enmienda elimina del ejemplo ilustrativo 13 el reembolso de mejoras al arrendador para resolver cualquier posible confusión, que pueda surgir, con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Las mejoras a NIIF 1, NIIF 9 son efectivas a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida. La modificación a NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo que no establece una fecha de vigencia.

La aplicación de estas enmiendas no tuvo impactos en los Estados Financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

##### Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB) (continuación):

##### 2.2.2 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

A continuación, se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el IASB que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2022, según el siguiente detalle:

##### Normas Contables emitidas por el IASB

##### NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos y NIIF 10 Estados Financieros Consolidados.

En septiembre de 2014, el IASB publicó esta modificación, la cual aclara el alcance de las utilidades y pérdidas reconocidas en una transacción que involucra a una asociada o negocio conjunto, y que este depende de si el activo vendido o contribución constituye un negocio. Por lo tanto, IASB concluyó que la totalidad de las ganancias o pérdidas deben ser reconocidas frente a la pérdida de control de un negocio.

Asimismo, las ganancias o pérdidas que resultan de la venta o contribución de una subsidiaria que no constituye un negocio (definición de NIIF 3) a una asociada o negocio conjunto deben ser reconocidas solo en la medida de los intereses no relacionados en la asociada o negocio conjunto.

Durante el mes de diciembre de 2015 el IASB acordó fijar en el futuro la fecha de entrada en vigencia de esta modificación, permitiendo su aplicación inmediata.

El fondo no tendrá impactos en los Estados de Situación producto de la aplicación de esta enmienda.

##### NIC 1 Presentación de Estados Financieros.

En enero de 2020, el IASB incorporó enmiendas para aclarar los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no-corrientes. Los cambios dicen relación con:

- aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no-corrientes se basa en los derechos que existan al final del período de presentación de reporte.
- especifican que la clasificación no es afectada por expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.
- explica que los derechos existen si al final del período de presentación de reporte se cumplió con los acuerdos de pago.
- introduce una definición de 'liquidación' 'settlement' para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia, a la contraparte, de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicio.

La fecha de aplicación de esta enmienda a la NIC 1, es para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, con efecto retroactivo, y aplicación anticipada permitida.

El fondo aplicará estos criterios en la fecha de entrada en vigencia.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

##### Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB) (continuación):

##### 2.2.2 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

A continuación, se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el IASB que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2022, según el siguiente detalle:

##### Normas Contables emitidas por el IASB (continuación)

##### **NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Prácticas N°2. Revelaciones de Políticas Contables.**

En febrero de 2021 el IASB ha publicado modificaciones a la NIC 1 para requerir a las empresas que revelen información material sobre políticas contables, lo anterior con el objeto de mejorar las revelaciones de sus políticas contables y proporcionar información útil a los inversores y otros usuarios de los estados financieros.

Para ayudar a las entidades a aplicar las modificaciones a la NIC 1, el Consejo también modificó la Declaración de Práctica N°2 para ilustrar cómo una entidad puede juzgar si la información sobre políticas contables es material para sus estados financieros.

Las enmiendas a la NIC 1 serán efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Está permitida la aplicación temprana. Si una entidad aplica esas modificaciones a periodos anteriores, deberá revelar ese hecho.

La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.

##### **NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Definición de Estimación Contable.**

En febrero de 2021, el IASB incorporó cambios en la definición de estimaciones contables contenida en la NIC 8, las modificaciones de la NIC tienen por objeto ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Las enmiendas a la NIC 8 serán efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Está permitida la aplicación anticipada.

La aplicación de esta enmienda no generará impactos en los Estados Financieros del fondo.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables emitidos y adoptados, o emitidos que aún no han sido adoptados (continuación):

##### Normas aprobadas y/o modificadas por el International Accounting Standards Board (IASB) (continuación):

##### 2.2.2 Nuevas Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente, (continuación):

A continuación, se presenta un resumen de nuevas normas, interpretaciones y mejoras a los estándares contables internacionales emitidos por el IASB que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2022, según el siguiente detalle:

##### Normas Contables emitidas por el IASB (continuación)

##### **NIC 12 Impuesto sobre la renta. Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción**

En mayo de 2021 el IASB publicó modificaciones a la NIC 12, para especificar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos en transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.

La NIC 12 Impuesto sobre la renta especifica cómo una empresa contabiliza el impuesto sobre la renta, incluido el impuesto diferido, que representa el impuesto a pagar o recuperar en el futuro. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anterior a la enmienda, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo.

Las modificaciones aclaran que la exención no se aplica y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones. El objetivo de las modificaciones es reducir la diversidad en la presentación de informes de impuestos diferidos sobre arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de los estados financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.

La implementación de esta enmienda no tendrá impacto material para el fondo.

##### **NIIF 16 Arrendamientos. Reconocimiento del pasivo por arrendamiento en una venta con retro-arrendamiento**

En septiembre de 2022 el IASB publicó una modificación de la NIIF 16 relacionada con el reconocimiento del pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

La modificación especifica los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para cuantificar el pasivo por arrendamiento que surge en la venta y arrendamiento posterior con el objetivo de que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de presentación de los Estados Financieros que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite la aplicación anticipada.

La administración evaluará el impacto de implementación de esta enmienda para el fondo.



## **FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

#### **Periodo cubierto**

Los presentes Estados Financieros corresponden a los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los Estados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Los Estados de Cambio en el Patrimonio y los Estados de Flujos de efectivo por los ejercicios terminados entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

#### **2.3 Conversión de moneda extranjera**

##### **a) Moneda funcional y de presentación**

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario, a través de construcción y bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros que aporten la gestión del negocio o mediante su ejecución directa.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el Peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los Estados Financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

##### **b) Transacciones y Saldos**

No existen transacciones en moneda extranjera.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1 Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en Patrimonio y, iii) a costo amortizado. Esta clasificación depende de la intención con que se adquieren dichos activos.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

- modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo ha clasificado sus inversiones como a valor razonable con efecto en resultados.

##### 2.4.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo.

El Fondo no mantiene saldos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por este concepto.

##### 2.4.1.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros que se tengan para negociar se valorarán de acuerdo a lo siguiente:

- Se emita principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
- Forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Los pasivos financieros mantenidos para negociar se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrato, será en precio de la transacción que equivaldrá el valor razonable de la contraprestación entregada. Los gastos de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en el resultado integral.
- El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “Otros Pasivos” de acuerdo con NIIF 9.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

##### 2.4.2 Reconocimiento, baja y medición

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría "Activos o pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de "Ingresos por dividendos" cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

##### 2.4.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes de mercado, que aprovechan al máximo los "inputs" (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los "inputs" de entidades específicas.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.4 Activos y pasivos financieros (continuación)

##### 2.4.4 Instrumentos Financieros a valor razonable

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos anteriores, el Fondo registra sus instrumentos financieros, a su valor razonable. En particular, valoriza los instrumentos de deuda, de acuerdo con los siguientes criterios.

Instrumentos de deuda:

Estos instrumentos se valorizan a mercado utilizando la tasa TIR aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo, los cuales se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo.

##### 2.5 Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha adoptado por no presentar Estados Financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Oficio Circular N° 592, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto, se valorizan utilizando el método de la participación.

La inversión del Fondo en subsidiarias incluye el menor valor (goodwill y plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus subsidiarias se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de resultados integrales).

##### 2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

##### 2.7 Cuentas por cobrar y pagar por operaciones

Los montos por cobrar y pagar por operaciones representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha del estado de situación financiera, respectivamente. Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

El Fondo aplicó un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Al 31 de diciembre de 2022, las pruebas de deterioro realizados indican que no existe deterioro observable.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.8 Efectivo y efectivo equivalente

Para la elaboración del estado de flujos de efectivo se toman en consideración los siguientes conceptos:

- Flujos de efectivo: Incluye las entradas y salidas en cuentas corrientes bancarias.
- Flujos operacionales: Corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- Flujos de inversión: Corresponden a la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y equivalentes de efectivo.
- Flujos de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos.

#### 2.9 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija sobre el patrimonio final del fondo de cada período mensual, pagándose dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.

Además, el Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión variable que se devengará solo una vez que el fondo haya distribuido a los aportantes a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado.

Para mayor detalle ver Nota 31 letra a).

#### 2.10 Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

#### Aumentos de capital

Los aumentos de capital del Fondo serán acordados por el Directorio de la sociedad administradora, el que determinará el monto, plazo y precio de la colocación. Las nuevas cuotas deberán ser ofrecidas a lo menos por una vez preferentemente a los aportantes inscritos a la media noche del quinto día hábil anterior a la fecha de colocación de las cuotas respectivas, a prorrata de sus cuotas y por el plazo que el mismo Directorio acuerde.

#### Disminuciones de capital

1. El Fondo podrá realizar disminuciones parciales de capital, por decisión del Directorio de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea de Aportantes, mediante la disminución del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas del Fondo, fin de restituir a los Aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otras fuentes de financiamiento.

2. Las disminuciones de capital señaladas en el presente artículo se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Administradora, o bien mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja.

3. Las disminuciones de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el Reglamento Interno del Fondo, indicando a los Aportantes con derecho a ella, su monto, fecha y lugar o modalidad de pago, con a lo menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

4. Las disminuciones de capital se podrán materializar en cualquier tiempo, en la medida que, ya sea en una o más oportunidades, la Administradora determine que existen los recursos necesarios para ello en los términos que se indican en el presente numeral.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)

#### 2.10 Aportes (capital pagado)

##### Disminuciones de capital (continuación)

5. El pago de cada disminución de capital efectuada de conformidad al presente artículo, deberá efectuarse en la misma moneda en que se lleve la contabilidad del Fondo, y se pagará en efectivo, cheque o transferencia electrónica.

6. En caso que la Administradora decida realizar una disminución de capital mediante la disminución del número de cuotas, el valor de la cuota se determinará tomando el valor Cuota del día hábil bursátil anterior a la fecha de pago de la respectiva disminución de capital, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 10° del Reglamento de la Ley

7. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de materializar y pagar una disminución de capital por el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo o por el 100% del valor cuota de las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el presente número, previamente la Administradora deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria que deberá acordar la liquidación del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneración. Los términos y el plazo en que se pagará la citada disminución de capital, así como la liquidación del Fondo, serán los que en definitiva acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes convocada por la Administradora de acuerdo con lo antes señalado.

#### 2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos netos de la operación se reconocen sobre base devengada del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye intereses y reajustes procedentes de efectivo y efectivo equivalente y títulos de deuda. Adicionalmente bajo este rubro se incluyen los resultados netos por liquidación de posiciones en instrumentos financieros y otras diferencias netas de valores razonables y de cambio.

#### 2.12 Dividendos por pagar

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo a lo menos el 30% de los Beneficios Netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio. Para esos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el período. Este dividendo se repartirá en dinero efectivo, dentro de los 30 días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los Estados Financieros anuales y en todo caso dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual. El reparto de beneficios será informado a los aportantes y al público en general mediante la publicación de un aviso destacado en la página Web de la sociedad administradora. Los beneficios no podrán ser reinvertidos en cuotas del Fondo.

El Fondo podrá distribuir dividendos provisorios por montos superiores a los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos en ese ejercicio, pudiendo imputarse dicho exceso a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos o bien a los resultados de los ejercicios siguientes. En caso de que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, podrá imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos señalada en el párrafo anterior.

Los beneficios devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.



## **FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, (continuación)**

#### **2.13 Tributación**

El tratamiento tributario previsto en el artículo 21 de la Ley de Impuesto a la Renta, en el caso de los Fondos será aplicable únicamente a los desembolsos definidos en el artículo 81 de la Ley 20.712.

Las inversiones del Fondo podrán ser acogidas al artículo 57 bis de la Ley de la Renta, mientras este se encuentre vigente.

#### **2.14 Otros Pasivos**

El Fondo de Inversión incluye en este rubro, provisiones de proveedores de servicios por pagar devengados al cierre del periodo.

#### **2.15 Segmentos**

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño. El Fondo ha establecido no presentar información por segmentos dado que la información financiera utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera aperturas y segmentos de ningún tipo.

### **3. CAMBIOS CONTABLES**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables que afecten la presentación de estos estados financieros, respecto al año anterior.



## **FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO**

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo y disponible en la oficina de la Administradora ubicada en Enrique Foster Sur N° 20 piso 10, Las Condes, en nuestro sitio Web [www.banchileinversiones.cl](http://www.banchileinversiones.cl) y en la página de la Comisión para el Mercado Financiero [www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl)

#### **Objeto del Fondo**

El objeto de inversión del Fondo es el de invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, preferentemente a través de aquellos instrumentos señalados en los números 1 y 2 del párrafo B.3.1 del Reglamento Interno del Fondo y cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario.

Específicamente, las inversiones del Fondo se realizan, en sociedades que a su vez invierten en carteras diversificadas de suelos rurales, urbanos periféricos y suelos en zonas industriales que poseen un alto potencial de reconversión, en áreas subcentrales en Santiago, a los cuales se les implementan gestiones activas que buscan generar plusvalía en el valor del suelo al aumentar su potencial de desarrollo inmobiliario. La estrategia a seguir, es que las sociedades constituidas por el Fondo o las sociedades en las que invierta el Fondo, utilicen un modelo de inteligencia territorial para la compra de suelos con el objeto de estructurar un portafolio que, mediante un proceso de gestión activa, se le agregue valor. Para dichas inversiones, la Administradora, por cuenta del Fondo puede eventualmente contratar la asesoría de terceros.

La estrategia de inversión considera que durante los 12 primeros meses del Fondo se hayan concretado inversiones de acuerdo al objeto del Fondo por al menos el 60% de los activos del Fondo.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

#### Política de inversiones

Para lograr sus objetivos, el Fondo centra la inversión de sus recursos específicamente en los activos enumerados en el párrafo B.3 del Reglamento Interno, referente a las características y diversificación de las inversiones. Al menos el 60% de los activos del Fondo se mantendrá invertido en los instrumentos indicados en los números 1 y 2, de la letra B.3.1. del Reglamento Interno.

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo puede concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus Estados Financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión.

La política de inversiones del Fondo no contempla ninguna limitación o restricción a la inversión en valores emitidos o garantizados por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobiernos corporativos, descrito en el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

#### Duración y nivel de riesgo esperado por los inversionistas

La cartera de inversiones en instrumentos de deuda tendrá una duración mínima de 1 día y máxima de 3.650 días.

El riesgo que asumen los inversionistas está en directa relación con los activos en que invierta el Fondo, el cual está dado principalmente por las siguientes variables:

- a) Riesgo económico: desaceleración de la actividad, alza en las tasas de interés, resurgimiento de la inflación, deterioro de las expectativas, lenta recuperación del empleo.
- b) Riesgo de Políticas de gobierno: disminución de los subsidios al sector, alza de impuestos.
- c) Riesgo sectorial del mercado Inmobiliario: exceso de stock de renta comercial, oficinas, centros de distribución y otros, disminución en la demanda por activos en renta, baja de precio en bienes raíces, alza en los costos de insumos de la construcción.
- d) Riesgo operacional y Riesgo de Contraparte: empresas inmobiliarias y constructoras.

#### Clasificación de riesgo requerida para los instrumentos

Los instrumentos de emisores nacionales en los que invierta el Fondo no requerirán una clasificación de riesgo.

#### Mercados en los que se efectuarán y/o dirigirán las inversiones

El Fondo efectuará y/o dirigirá sus inversiones solo en Chile.

#### Monedas

La moneda en la cual se podrán denominar las inversiones del Fondo y/o que se podrán mantener como disponibles es solo el peso chileno.



## FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

#### Características y diversificación de las inversiones

##### Tipos de Instrumentos

Para lograr sus objetivos, el Fondo centrará la inversión de sus recursos en los instrumentos y valores que se detallan a continuación, debiendo observarse los límites que se indican por tipo de instrumento, en relación al activo total del Fondo:

	<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>% Máximo</b>
1	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 Comisión para el Mercado Financiero	100
2	Cuotas de Fondos de inversión privados cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo;	100
3	Letras de créditos hipotecarios emitidas por Bancos e Instituciones Financieras;	40
4	Efectos de comercio emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura.	40
5	Bonos corporativos de empresas inmobiliarias, bonos de infraestructura, instrumentos securitizados emitidos por empresas inmobiliarias o de infraestructura;	40
6	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;	40
7	Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción	30
8	Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.	30
9	Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras.	30
10	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	30
11	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 Comisión para el Mercado Financiero, diversificados por emisor	30

El Fondo realizará inversiones en otros Fondos, cuyo objeto de inversión contemple sólo aquellos instrumentos permitidos en esta sección, referente a la Política de Inversión y Diversificación. Estos últimos Fondos, a excepción de los señalados en el número 2 de la numeración anterior, deberán contar con una política de diversificación y con límites de inversión que permitan al Fondo cumplir con lo establecido en esta letra, sumándose para estos efectos las inversiones directas que realice el Fondo más aquellas mantenidas indirectamente a través de la inversión en otros Fondos.

##### Límites de inversión y diversificación por emisor

La Administradora velará porque las sociedades en las que invierta el Fondo hagan sus inversiones en activos debidamente diversificados por ubicación y tipo de suelo. La diversificación tendrá por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidas principalmente por concentraciones geográficas de los bienes en cartera, concentraciones en un solo proyecto de plusvalía, y por concentración por tamaño de proyectos de plusvalía.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

#### Límites de inversión y diversificación por emisor (continuación)

La administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones específicas:

- a) La inversión en acciones de sociedades anónimas podrá representar hasta el 100% del activo del Fondo para aquellas que el Fondo controle. En caso de no contar con el control, la inversión en dicha sociedad no podrá representar más del 40% del activo.
- b) La inversión en un bien raíz o proyecto, a través de una sociedad anónima o de cuotas de un Fondo de inversión, no podrá representar más del 40% del activo del Fondo sea que se trate de un bien específico o de un conjunto o complejo inmobiliario.
- c) Las inversiones a través de sociedades o Fondos de inversión, en bienes raíces o proyectos ubicados en una misma comuna no podrán representar más del 40% del activo del Fondo.
- d) Las inversiones, a través de una sociedad anónima o de cuotas de un Fondo de inversión, en bienes raíces o proyectos dedicados a los suelos rurales, urbanos periféricos o suelos de zonas industriales, podrán representar hasta el 100% del activo del Fondo.
- e) La concentración en un deudor y sus personas relacionadas no podrá ser superior al equivalente al 50% del activo total del Fondo.

Las restricciones señaladas en los literales precedentes y las indicadas en la letra B.3.1. del Reglamento Interno, no tendrán aplicación durante el primer año de operaciones del Fondo. Lo mismo, las limitaciones mencionadas no serán aplicables una vez que los recursos del Fondo sean restituidos a su patrimonio con motivo del término de los proyectos inmobiliarios en los que invierta.

Las políticas de diversificación, detalladas anteriormente, respecto de las inversiones del Fondo deberán cumplirse en todo momento independientemente de las formas o vehículos en que el Fondo acceda a ellas.

#### Otras Restricciones a la Inversión

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos anteriores, las inversiones del Fondo estarán sujetas a las siguientes restricciones adicionales:

1. Las sociedades en las que invierta el Fondo no efectuarán adquisiciones o enajenaciones de inmuebles con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora, el carácter de accionista, matriz, filial o bien, sean personas relacionadas. Asimismo éstas no podrán usufructuar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas de valores o bienes de propiedad del Fondo que trata el Reglamento. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración (Directores y Gerente) de la Sociedad Administradora y de las personas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella (Directores y Gerente).
2. Las sociedades en las que invierta el Fondo no celebrarán contratos de arriendo de inmuebles con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora el carácter de accionista, matriz, filial o bien, sean personas relacionadas. Lo mismo se extenderá a las personas que tengan a su cargo la administración de la Sociedad Administradora y de las personas más arriba indicadas que tengan a su cargo la administración de alguna sociedad accionista de ella.
3. Las sociedades en las que invierta el Fondo tampoco adquirirán bienes raíces cuyo anterior propietario hubiere sido una persona relacionada a la Sociedad Administradora, en los términos definidos precedentemente, salvo que transcurran tres años desde su última enajenación, o que dicha operación se informe previamente al Comité de Vigilancia del Fondo y éste no la hubiese rechazado.



# FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)

#### Otras Restricciones a la Inversión (continuación)

4. Las sociedades en las que invierta el Fondo ni el Fondo podrán adquirir valores o activos cuya colocación haya sido encargada a personas o sociedades relacionadas a la Administradora. Lo anterior, no obsta para que puedan adquirir otro tipo de activos de la sociedad que haya encargado la gestión antes señalada, y siempre que no se encuentren incluidos en la colocación encargada.

5. Las sociedades en las que invierta el Fondo ni el Fondo podrán adquirir valores o activos que pertenezcan a sociedades en las que personas o sociedades relacionadas a la Sociedad Administradora hayan realizado asesorías o consultorías en los últimos doce meses, salvo que esta asesoría se haya referido única y exclusivamente a la colocación de valores o activos, caso en el cual sólo regirán las limitantes señaladas en el párrafo anterior. Igual prohibición regirá para los 12 meses siguientes a la enajenación de dichos valores o activos, respecto a las sociedades compradoras.

Queda prohibida la inversión conjunta o coinversión de un Fondo y su Administradora o de un Fondo y personas relacionadas a la Administradora en un emisor, ya sea al momento de su constitución o con posterioridad, cuando el emisor es, o pase a ser, persona relacionada a la Administradora, producto de la inversión de esta última o la de sus personas relacionadas, conforme a lo estipulado en el artículo 100 de la Ley N° 18.045. Por el contrario, si con la inversión del coinversionista del Fondo, el emisor no adquiere el carácter de persona relacionada a la sociedad Administradora, dicha inversión conjunta no estará prohibida.

Si un emisor en el que el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 20.712; esto es, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de ocurrido el hecho y la regularización de la situación deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses, contado desde que se produjo.

#### Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el Reglamento Interno deberán informarse al Comité de Vigilancia y a la Comisión al día hábil siguiente de producido el hecho.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el Reglamento Interno, cuando se produzcan por causas ajenas de la administradora, deberán eliminarse dentro del plazo de 12 meses o dentro de un plazo menor que establezca la Comisión para el Mercado Financiero mediante Norma de Carácter General. Los excesos de inversión producidos por causas imputables a la administradora deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso.

La regularización de los excesos de inversión se realizará mediante la venta de los instrumentos o excedidos o mediante el aumento del patrimonio del Fondo en los casos que esto sea posible.

En caso de no regularizarse los excesos en los plazos indicados, la Administradora deberá citar a Asamblea de Aportantes, a celebrarse dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo en que debieron regularizarse los respectivos excesos, la cual, con los informes escritos de la Administradora y del Comité de Vigilancia, resolverá sobre dichos excesos. Si la junta no se celebra en los términos señalados o en ella no se resuelve sobre los excesos, se procederá sin más trámite a valorizar las inversiones que presenten excesos a \$1.-hasta que se solucione la situación

Producido el exceso, cualquiera sea su causa, no podrán efectuarse nuevas adquisiciones de los instrumentos excedidos.



## **FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **4. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, (continuación)**

#### **Operaciones que realizará el Fondo**

##### **Contratos de derivados:**

El Fondo no podrá celebrar contratos de derivados

##### **Venta corta y préstamo de valores:**

El Fondo no contempla realizar operaciones de venta corta y préstamo de valores

##### **Operaciones con retroventa o retrocompra:**

Sin perjuicio de lo establecido en la letra B.3.1 del Reglamento Interno del Fondo y con el objeto de administrar adecuadamente sus excedentes de caja, el Fondo podrá realizar con bancos e instituciones financieras nacionales operaciones de venta con compromisos de compra y operaciones de compra con compromisos de venta 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. En todo caso, estas operaciones no podrán realizarse con las personas con personas o entidades que tengan, respecto de la Sociedad Administradora, el carácter de accionista, matriz, filial o bien, sean personas relacionadas. Deberán además celebrarse por un plazo que no excederá de 180 días y se podrá invertir en estas operaciones hasta un 5% del activo total del Fondo

##### **Otro tipo de operaciones:**

El Fondo no contempla realizar otro tipo de operaciones.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS

#### 5.1 Gestión de Riesgo Financiero

##### 5.1.1 Políticas y Procedimientos de Gestión de Riesgos

En cumplimiento a la Circular N° 1869 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Banchile Administradora General de Fondos, mantiene una serie de políticas y procedimientos que abordan, entre otras materias, los siguientes aspectos de interés:

- Políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno
- Identificación de Riesgos en las distintas áreas funcionales de la administración de fondos y de la administración de carteras de terceros
- Aspectos organizacionales de la gestión de riesgos y control interno
- Programa de gestión de riesgos y control interno
- Estrategias de mitigación de los riesgos, como asimismo, las funciones de control del Oficial de Cumplimiento.

Además de la identificación y control de los riesgos propios de la actividad de administración de fondos de terceros, el proceso integral de gestión de riesgos de Banchile Administradora General de Fondos considera criterios generales de administración de recursos de terceros, información a los aportantes y clientes, resolución de conflictos de interés y el manejo de información confidencial y de interés para el mercado.

Dentro de las principales políticas y procedimientos que forman parte de las estrategias establecidas para cubrir los aspectos de negocio indicados por las Circulares de la CMF N°1869, N°2108 se destacan:

##### 5.1.2 Política De Inversiones De Las Carteras

Banchile Administradora General de Fondos vela porque la totalidad de las operaciones realizadas por las Mesas de Inversiones cumplan con los márgenes y políticas de inversión establecidas por la normativa vigente y por los Reglamentos Internos de cada fondo.

Existe un Comité de Riesgo de Inversión, que es el encargado de establecer las directrices para las inversiones siendo de su competencia la definición de los mercados e instrumentos elegibles para invertir, la definición de políticas de regularización de excesos y de liquidez, entre otras.

##### 5.1.3. Valorización y Precios de los Instrumentos

Los instrumentos de deuda nacional se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente y los instrumentos de capitalización nacional sus asignaciones se realizan a un mismo precio de cierre, para el caso de los instrumentos de emisores extranjeros se utiliza un proveedor externo.

##### 5.1.4. Política De Custodia De Valores

Las inversiones de recursos de terceros se mantienen en Custodia en el Depósito Central de Valores (DCV) o en Custodia Interna o en Bancos, de acuerdo a la normativa vigente. Para el caso de los instrumentos extranjeros, la Administradora celebra contratos con entidades cuyo principal objeto es el depósito o custodia de valores y que sean fiscalizados por un organismo de similar competencia a la Comisión para el Mercado Financiero.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

#### 5.2 Tipo y Misión del Fondo, Exposiciones al Riesgo y Formas en que Estas Surgen

##### 5.2.1 Características del Fondo

El Fondo de Inversión ha sido organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 18.815 y las instrucciones obligatorias impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

##### 5.2.2. Misión del Fondo

El Fondo está orientado a quienes deseen realizar una inversión a mediano y largo plazo. El fondo centrará sus inversiones en una cartera diversificada de suelos urbanos periféricos, industriales y rurales, que posean un alto potencial de reconversión, ubicados en áreas subcentrales en Santiago, a los cuales se les implementarán gestiones activas que busquen generar plusvalía en su valor al aumentar su potencial de desarrollo inmobiliario. La estrategia a seguir será aplicar un modelo de inteligencia territorial desarrollado por el Observatorio de Ciudades de la Universidad Católica, que valide y respalde la elección de suelos con el objeto de estructurar un portafolio balanceado.

##### 5.2.3 Riesgos Mantenidos en este tipo de Fondo

De acuerdo a su definición el Fondo se encuentra expuesto a los siguientes tipos de riesgos:

a) Riesgo de Crédito: Es el riesgo de que el Fondo incurra en una pérdida debido a que sus contrapartes no cumplieron con sus obligaciones contractuales. Para la administración de este riesgo la Administradora define límites de exposición máximas para cada emisor y contraparte.

b) Riesgo de Mercado: Es el riesgo de enfrentar pérdidas producto de movimientos adversos de los niveles de las variables de mercado. Estas variables o factores de mercado se clasifican en dos grupos:

- Precios spot, como son los tipos de cambio, precios de acciones, precios de productos básicos o también llamados commodities, precios de metales, precios de energía, etc. El Fondo toma riesgo precio asociado al precio de las acciones.
- Tasas de interés de instrumentos de deuda y rendimientos porcentuales de curvas de derivados. El fondo toma riesgo de tasas de interés

Para la administración de este riesgo la Administradora define límites de diversificación, pudiendo ser absolutos o relativos a un benchmark.

##### c) Riesgo de Liquidez

El Riesgo de Liquidez corresponde a las potenciales pérdidas que el Fondo pueda enfrentar en caso de una estrechez de liquidez en los mercados financieros. Esta estrechez puede ocurrir ya sea por una disminución de fondos disponibles que impactan negativamente la capacidad de fondeo o por una disminución de los montos transados de los instrumentos que el fondo posee en sus activos (bonos, depósitos bancarios, etc.) o de los instrumentos derivados. Para la administración de este riesgo la Administradora controla, la política de liquidez de cada fondo establecida en el reglamento interno para asegurar que cumpla al menos con la liquidez mínima.



# FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

#### 5.3 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación. El importe de activos netos atribuibles a partícipes de cuotas en circulación puede variar de manera significativa diariamente ya que el Fondo está sujeto a suscripciones y rescates diarios a discreción de los partícipes de cuotas. El objetivo del Fondo cuando administra capital es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los partícipes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Con el objeto de mantener o ajustar la estructura de capital, la política del Fondo es realizar lo siguiente:

- Observar el nivel diario de suscripciones y rescates en comparación con los activos líquidos y ajustar la cartera del fondo para tener la capacidad de pagar a los aportantes de cuotas en circulación.
- Recibir rescates y suscripciones de nuevas cuotas de acuerdo con el reglamento del Fondo, lo cual incluye la capacidad de diferir el pago de los rescates y requerir permanencias y suscripciones mínimas.
- La administración controla el capital sobre la base del valor de activos netos atribuibles a aportantes de cuotas en circulación.
- Cumplimiento de las exigencias contenidas en el Artículo 5, de la Ley 20.712 el cual establece un patrimonio mínimo de UF 10.000

En este contexto uno de los indicadores a considerar es el índice de apalancamiento. Dado que la estrategia de apalancamiento no ha variado con respecto al periodo anterior, este índice no ha tenido cambio alguno y por tanto sigue siendo un 0%, los pasivos son de corto plazo y son originados por solicitudes de rescates en curso y operaciones pendientes de liquidar.

Por otro lado, a la fecha de los presentes Estados Financieros el Fondo cuenta con un patrimonio de UF 333.979 cumpliendo con los requisitos normativos establecidos.

#### 5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas

El fondo no mantiene clasificaciones de riesgo al cierre del periodo.

##### Riesgo de Mercado y análisis de sensibilidad

Con el objetivo de mostrar el nivel de diversificación, y riesgo que posee el fondo, exhibimos la composición de la cartera de inversión por emisor, tipo de instrumento y moneda. Para estos efectos se considera la cartera de instrumentos financieros y la caja.

Al 31 de diciembre de 2022, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

10 Principales Emisores y efectivo	% Cartera
Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A	99,96%
Caja y Bancos	0,04%

Distribución por Instrumento y efectivo	% Cartera
Acciones de Sociedades Anónimas Cerradas	99,96%
Efectivo Disponible	0,04%

Distribución por Moneda	% Cartera
CLP	100,00%

Con el objetivo de controlar los efectos adversos que pudiera representar cambios de tasas de interés, tipo de cambio y precios de instrumentos financieros, sensibilizamos cada una de las variables en cuestión, según sea el caso, y observamos el impacto de estos en la rentabilidad del valor cuota.

Las inversiones inmobiliarias mantenidas por el fondo en tanto se encuentran expuestas a posibles variaciones en sus precios de comercialización y arriendos. Estas inversiones inmobiliarias representan unos 99,96% del fondo, expresadas en acciones, por tanto, frente a un cambio de un 1% en el precio de las acciones el fondo se verá afectado en un 1%.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**5. RIESGOS FINANCIEROS (continuación)**

**5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de inversiones del fondo estaba compuesta por los siguientes emisores:

<b>10 Principales Emisores y efectivo</b>	<b>% Cartera</b>
Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A.	99,89%
Caja y Bancos	0,11%

<b>Distribución por Instrumento y efectivo</b>	<b>% Cartera</b>
Acciones de Sociedades Anónimas Cerradas	99,89%
Efectivo Disponible	0,11%

<b>Distribución por Moneda</b>	<b>% Cartera</b>
CLP	100,00%

Riesgo de Crédito

El fondo cuenta con un comité de inversiones que revisa los terrenos en los que invertirá recursos el fondo. Es necesario que estos sean escogidos selectivamente a través del comité compuesto por integrantes de vasta experiencia y conocimientos del sector inmobiliario. De esta forma se evalúa con especial cuidado a los potenciales “socios” en los proyectos, privilegiando atributos de seriedad, solides financiera y éxito en proyectos anteriores.

Riesgo de Liquidez

El fondo mantiene un 0,04% de su cartera en activos líquidos, según los criterios establecidos en el reglamento interno, con lo cual es capaz de hacer frente a las obligaciones comprometidas.

Al 31 de diciembre de 2022, la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

Activos

<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1 a 10 días M(\$)</b>	<b>11 a 30 días M(\$)</b>	<b>31 a 90 días M(\$)</b>	<b>91 a 180 días M(\$)</b>	<b>181 a 360 días M(\$)</b>	<b>Mayor a 360 días M(\$)</b>	<b>Sin plazo M(\$)</b>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4.840	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros al VPP	-	-	-	-	-	-	11.806.519
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	-	-
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>4.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.806.519</b>

Pasivos

<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1 a 10 días M(\$)</b>	<b>11 a 30 días M(\$)</b>	<b>31 a 90 días M(\$)</b>	<b>91 a 180 días M(\$)</b>	<b>181 a 360 días M(\$)</b>	<b>Mayor a 360 días M(\$)</b>	<b>Sin plazo M(\$)</b>
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos	-	-	-	-	80.281	-	-
Otras Cuentas	4.741	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>4.741</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.281</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)**

**5.4 Características y Riesgos de las Inversiones Mantenidoas (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2021, la composición de los vencimientos de los activos y pasivos son los siguientes:

**Activos**

Al 31 de diciembre de 2021	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	12.743	-	-	-	-	-	-
Activos Financieros al VPP	-	-	-	-	-	-	11.596.038
Activos a Costo Amortizado	-	-	-	-	-	-	-
Otros Activos	40.186	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>52.929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.596.038</b>

**Pasivos**

Al 31 de diciembre de 2021	1 a 10 días M(\$)	11 a 30 días M(\$)	31 a 90 días M(\$)	91 a 180 días M(\$)	181 a 360 días M(\$)	Mayor a 360 días M(\$)	Sin plazo M(\$)
Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos	75.523	-	-	-	-	-	-
Otras Cuentas	-	-	24.924	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>75.523</b>	<b>-</b>	<b>24.924</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5.5 Estimación del Valor Razonable**

Los instrumentos de deuda se valorizan utilizando la tasa TIR, aplicable para descontar todos los flujos del instrumento respectivo. La matemática de valorización de instrumentos de deuda incorporados en los sistemas de la Administradora, corresponde a la utilizada por la Bolsa de Comercio de Santiago o Bloomberg según corresponda.

Los precios de los instrumentos de capitalización nacional son valorizados con los precios promedios de cierre de las 2 bolsas nacionales, los precios de instrumentos extranjeros son proveídos por un ente externo.

Los instrumentos se valorizan diariamente a mercado utilizando los servicios de un proveedor externo independiente (Riskamerica) metodología empleada por toda la industria, en conformidad a la normativa vigente.

El modelo de valorización del proveedor externo toma en consideración lo siguiente:

1. El precio observado en el mercado de los instrumentos financieros, ya sea derivado a partir de observaciones u obtenido a través de modelaciones.
2. El riesgo de crédito presentado por el emisor de un instrumento de deuda.
3. Las condiciones de liquidez y profundidad de los mercados correspondientes.

De acuerdo con lo anterior la administradora clasifica los instrumentos financieros que posee en cartera en los siguientes niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: Datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Para instrumentos en este nivel la valorización se realiza a partir de parámetro observados en el mercado; precios cotizados para instrumentos similares en mercados activos.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables para el activo o pasivo. Este nivel también incluye instrumentos que son valorizados en base a precios cotizados para activos similares, donde se requiere ajustes o supuestos para reflejar las diferencias entre ellos.



## **FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS**

#### **6.1 Estimaciones contables críticas**

a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no mantiene instrumentos financieros derivados que no son cotizados en mercados activos.

b) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene inversiones que no cotizan en mercado activo o sin presencia bursátil.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

#### **6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen juicios importantes al aplicar las políticas contables que revelar.

**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

a) Activos

<b>Títulos de Renta Variable</b>	<b>31-12-2022 (M\$)</b>	<b>31-12-2021 (M\$)</b>
Acciones de sociedades anónimas abiertas (RVN)	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-
Certificados de depósitos de valores ( CDV )	-	-
Títulos que representen productos	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-
<b>Títulos de deuda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-
Bonos registrados	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-
Otros títulos de deuda	-	-
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Proyectos inmobiliarios	-	-
<b>Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La valorización de estos Instrumentos se encuentra descrita en Nota 2) 2.4.4.

b) Efecto en resultados

Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

	<b>01-01-2022 31-12-2022 (M\$)</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021 (M\$)</b>
<b>Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (incluyendo los designados al inicio)</b>		
Resultados realizados	-	-
Resultados no realizados	-	-
<b>Total ganancias / (pérdidas)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Otros cambios netos en el valor razonable sobre activos designados al inicio a valor razonable con efecto en resultados	-	-
<b>Total ganancias / (pérdidas) netas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**  
**(continuación)**

c) Composición de la cartera

	31-12-2022			
	Nacional (M\$)	Extranjero (M\$)	Total (M\$)	% del total de activos
<b>Títulos de renta variable</b>				
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Títulos de deuda</b>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Inversiones no registradas</b>				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**  
**(continuación)**

c) Composición de la cartera (continuación)

Instrumentos	31-12-2021			
	Nacional (M\$)	Extranjero (M\$)	Total (M\$)	% del total de activos
<b>Títulos de renta variable</b>	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de Fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de Fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Títulos de deuda</b>				
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Letras de crédito de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-
Cartera de crédito o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Inversiones no registradas</b>				
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Acciones en sociedad inmobiliaria	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS (continuación)**

d) El movimiento de los activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se resume como sigue:

<b>Títulos de deuda</b>	<b>31-12-2022 (MS)</b>	<b>31-12-2021 (MS)</b>
Saldo de Inicio al 1 de enero	-	-
Intereses y Reajustes de instrumentos de deuda	-	-
Diferencias de Cambio	-	-
Aumento (disminución neto por otros cambios en el valor razonable)	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Vencimientos	-	-
Otros Movimientos	-	-
<b>Saldo Final</b>	-	-

**8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no mantiene activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

**9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no mantiene inversiones valorizadas a costo amortizado.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Inversión tiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro:

31-12-2022															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gasto	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)	M(\$)
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	pesos	Chile	99,999988	-	330.935	12.634.722	12.965.657	1.159.138	-	1.159.138	11.806.519	717.432	506.951	210.481

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2022											
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación en circulación M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de cierre M(\$)	
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	11.596.038	210.481	-		-	-	-	-	11.806.519	

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

Nombre Sociedad	31-12-2022 (M\$)
Sin información	-



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión tiene inversiones valorizadas por el método de la participación.

La composición de este rubro es la siguiente:

a) Composición del rubro:

31-12-2021															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(S)	Activos no corrientes M(S)	Total Activos M(S)	Pasivos corrientes M(S)	Pasivos no corrientes M(S)	Total Pasivos M(S)	Patrimonio M(S)	Total Ingresos M(S)	Total Gasto M(S)	Resultado del ejercicio M(S)
				Capital	Votos										
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	pesos	Chile	99,999988	-	7.010	11.926.692	11.933.702	337.662	-	337.662	11.596.040	355.353	307.599	47.754

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

31-12-2021											
Rut	Sociedad	Saldo de inicio M(\$)	Participación en circulación M(\$)	Participación en otros resultados integrales M(\$)	resultados no realizados M(\$)	Adiciones M(\$)	Bajas M(\$)	Dividendos Recibidos M(\$)	Otros Movimientos M(\$)	Saldos de cierre M(\$)	
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	11.548.285	47.754	-		-	-	-	(1)	11.596.038	

c) Plusvalías incluidas en el valor de la inversión:

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no posee plusvalías incluidas en el valor de la inversión.

Nombre Sociedad	31-12-2021 (M\$)
Sin información	-



## **FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **11. PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no mantiene propiedades de inversión.

### **12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES**

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no posee cuentas y documentos por pagar por operaciones.

### **13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTOS EN RESULTADOS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**14. PRESTAMOS**

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses.

Prestamos que devengan intereses	Saldo al 31-12-2022		Saldo al 31-12-2021	
	Corriente M(\$)	No corriente M(\$)	Corriente M(\$)	No corriente M(\$)
Préstamos bancarios	80.281	-	75.523	-
<b>Total M(\$)</b>	<b>80.281</b>	<b>-</b>	<b>75.523</b>	<b>-</b>

b) Al 31 de diciembre de 2022 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente:

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva mensual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				Total Corriente al 31-12-2022 (M\$)
							Vencimiento				
							Indeterminado M(\$)	Hasta 1 mes M(\$)	1 a 3 meses M(\$)	3 a 12 meses M(\$)	
Chile	SECURITY	Pesos		1,148%	-	-	-	-	-	80.281	80.281
<b>Total</b>							<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80.281</b>	<b>80.281</b>

Al 31 de diciembre de 2021 el detalle de los préstamos bancarios es el siguiente:

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva mensual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				Total Corriente al 31-12-2021 (M\$)
							Vencimiento				
							Indeterminado M(\$)	Hasta 1 mes M(\$)	1 a 3 meses M(\$)	3 a 12 meses M(\$)	
Chile	SECURITY	Pesos		0,290%	-	-	-	75.523	-	75.523	
<b>Total</b>							<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75.523</b>	<b>-</b>	<b>75.523</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee otros pasivos financieros.

**16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR**

a) Otros documentos y cuentas por cobrar

La composición de este rubro es la siguiente

	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Cuentas por cobrar Sociedad Inmobiliaria	-	40.142
<b>Total</b>	-	<b>40.142</b>

b) Otros documentos y cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee otros documentos y cuentas por pagar.

**17. INGRESOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee ingresos anticipados.

**18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS**

a) Otros activos

La composición de este rubro es la siguiente

	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 M(\$)
Gasto Anticipado	-	44
<b>Total</b>	-	<b>44</b>

b) Otros pasivos

La composición de este rubro es la siguiente:

	31-12-2022 M(\$)	31-12-2021 M(\$)
Provisión de Auditoria	3.841	4.649
Provisión comité vigilancia	900	3.300
Reembolsos por pagar	-	16.975
<b>Total</b>	<b>4.741</b>	<b>24.924</b>

**19. INTERESES Y REAJUSTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el fondo de inversión no posee saldos en este rubro.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no posee instrumentos derivados afectos a contabilidad de cobertura.

**21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE**

La composición del rubro efectivo y efectivo equivalente comprende los siguientes saldos:

	<b>31-12-2022</b> <b>(M\$)</b>	<b>31-12-2021</b> <b>(M\$)</b>
Efectivo en bancos	4.840	12.743
Depósitos a corto plazo	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>4.840</b>	<b>12.743</b>

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

	<b>31-12-2022</b> <b>(M\$)</b>	<b>31-12-2021</b> <b>(M\$)</b>
<b>Conciliación del efectivo y Efectivo Equivalente</b>		
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo Otros	-	-
Total partidas de conciliación del efectivo y efectivo Equivalente	-	-
Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Situación Financiera	4.840	12.743
<b>Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente- Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>4.840</b>	<b>12.743</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**22. CUOTAS EMITIDAS**

Al 31 de diciembre de 2022, las cuotas emitidas del Fondo son las siguientes:

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
Serie única	557.558	21.031,6007

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2022	-	-	557.558	557.558

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	557.558	557.558
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	-	-	<b>557.558</b>	<b>557.558</b>

Al 31 de diciembre de 2021, las cuotas emitidas del Fondo son las siguientes:

Fondo / Serie	Cuotas en circulación	Valor cuota \$
Serie única	557.558	20.712,6791

El detalle del número de cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
31-12-2021	-	-	557.558	557.558

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	557.558	557.558
Emisiones del período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre</b>	-	-	<b>557.558</b>	<b>557.558</b>

**FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE PLUSVALÍA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**23. REPARTO DE PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hubo reparto de patrimonio.

**24. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no hubo reparto de beneficios

**25. RENTABILIDAD DEL FONDO**

Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad del fondo es la siguiente:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	1,5397	1,5397	1,6036
Real	(10,3730)	(10,3730)	(15,8767)

Al 31 de diciembre de 2021, la rentabilidad del fondo es la siguiente:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada (%)		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	0,0629	0,0629	(1,0974)
Real	(6,1407)	(6,1407)	(9,6557)

**26. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota.

**27. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones en acciones acumuladas o cuotas de Fondos de inversión.

**28. EXCESOS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no tiene inversiones excedidas según los límites establecidos en la ley N° 20.712.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**29. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene gravámenes ni prohibiciones.

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, dichos gravámenes y prohibiciones que mantenga el Fondo, no podrán exceder del 100% del activo del Fondo.

Si se produjeran excesos en los pasivos o en los gravámenes y prohibiciones del Fondo, la Administradora comunicará este hecho al Comité de Vigilancia y a la Comisión para el Mercado Financiero, dentro del día hábil siguiente de ocurrido, debiendo regularizar el exceso en un plazo no superior a 180 días desde el momento de haberse producido.

**30. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)**

Al 31 de diciembre de 2022, la custodia de valores es la siguiente:

<b>CUSTODIA DE VALORES</b>						
	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
<b>Entidades</b>	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>
Custodia Física	11.806.519	100,0000	99,9590	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en custodia</b>	<b>11.806.519</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,9590</b>	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2021, la custodia de valores es la siguiente:

<b>CUSTODIA DE VALORES</b>						
	<b>CUSTODIA NACIONAL</b>			<b>CUSTODIA EXTRANJERA</b>		
<b>Entidades</b>	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión Instrumentos Emitidos por Emisores Nacionales</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>	<b>Monto Custodiado M(\$)</b>	<b>% Sobre Total Inversión en Instrumentos Emitidos por Emisores Extranjeros</b>	<b>% Sobre Total de Activo del Fondo</b>
Custodia Física	11.596.038	100,0000	99,5456	-	-	-
<b>Total Cartera de Inversiones en custodia</b>	<b>11.596.038</b>	<b>100,0000</b>	<b>99,5456</b>	-	-	-



## FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 31. PARTES RELACIONADAS

La Remuneración de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Administradora, estará compuesta por una remuneración fija mensual y una variable.

Dichas remuneraciones incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente de conformidad con la ley.

#### a) Remuneración Fija Mensual

Se devengará al cierre de cada período mensual una remuneración fija correspondiente a la suma de:

Un doceavo del 1,19% (IVA incluido) sobre el patrimonio inicial del Fondo de cada período mensual respecto de aquellos activos que se indican en los números 1 y 2 del párrafo B.3.1 del Reglamento Interno del Fondo; y

Un doceavo del 0,357% (IVA incluido) sobre el patrimonio inicial del Fondo de cada período mensual, excluidas de éste aquellos activos señalados en el párrafo precedente.

La suma de ambas remuneraciones fijas podrá ser cobrada por la Sociedad Administradora dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.

#### b) Remuneración Variable

La Sociedad Administradora tendrá derecho, además, a una remuneración variable que se calculará de la siguiente forma:

Esta remuneración se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital pagado por la suscripción de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa real de un 8%, aplicada por el tiempo que medie entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de restitución efectiva del capital reajustado, en adelante “Devolución del Aporte”. Una vez que el Fondo haya completado la Devolución del Aporte, en los términos antes señalados, por toda distribución que se haga a los aportantes, ya sea como dividendo a restitución de capital, en la fecha de liquidación del Fondo o bien antes de dicha fecha, se devengará favor de la Sociedad Administradora una remuneración equivalente al 23,8% de la cantidad distribuida (IVA incluido), la que se pagará al mismo tiempo que se haga la entrega a los aportantes.

En caso de no hacerse pagos a los aportantes por una cantidad superior a la Devolución del Aporte, en los términos indicados, la remuneración variable de la Sociedad Administradora será de \$0.-

En consecuencia, la remuneración variable será calculada conforme al siguiente procedimiento:

$$(VP (FD, \text{ al } 8\% \text{ anual}) - K) * (1 + 8\% \text{ anual})^T \times 23,8\%$$

Donde

VP = Valor presente con tasa de descuento al 8% anual

K = Valor en UF del capital captado de la venta de las cuotas del Fondo.

FD = Flujo en UF de las devoluciones de capital y dividendos del Fondo

T = Tiempo transcurrido entre el inicio de operaciones del Fondo y la fecha de la última devolución de capital y/o dividendo).

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2022 31-12-2022 (M\$)	01-01-2021 31-12-2021 (M\$)	31-12-2022 (M\$)	31-12-2021 (M\$)
Remuneración fija	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31. PARTES RELACIONADAS (continuación)**

b) Tenencia de cuotas por la administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores no mantienen cuotas del Fondo.

c) Transacciones con personas relacionadas

c1) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con la sociedad relacionada Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A. Rut 76.163.937-4, sociedad de la cual tiene el 99,999988% de participación.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M\$
Sin información			-
			-
<b>Total</b>			-

Al 31 de diciembre de 2022, la valorización ha devengado M\$ (210.481) por concepto de ajustes al VPP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

c1) Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con la sociedad relacionada Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A. Rut 76.163.937-4, sociedad de la cual tiene el 99,999988% de participación.

Fecha	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Monto M\$
Sin información			-
			-
<b>Total</b>			-

Al 31 de diciembre de 2021, la valorización ha devengado M\$ (47.754) por concepto de ajustes al VPP, incluidas en el Estado de Resultados Integrales en el ítem Resultados en inversiones valorizadas por el método de la participación.

c2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Inversión no ha efectuado transacciones con otros Fondos administrados por Banchile administradora General de Fondos S.A.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**32. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (LEY N° 20.712)**

La Administradora mantiene póliza de seguro N° 330.220.0032022, con Mapfre Seguros Generales S.A. (Artículo 14 Ley N° 20.712), de acuerdo con el siguiente detalle:

<b>Naturaleza</b>	<b>Emisor</b>	<b>Representante de los beneficiarios</b>	<b>Monto UF</b>	<b>Vigencia (desde - hasta)</b>
Póliza de Seguro	Mapfre Seguros	Banco de Chile	10.000	07-01-2022 – 06-01-2023

**33. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Tipo de gasto</b>	<b>01-01-2022 31-12-2022 (M\$)</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021 (M\$)</b>
Gastos Auditoría	4.095	4.704
Gastos de Asesoría	-	1.188
Otros gastos	13.348	26.819
<b>Total</b>	<b>17.443</b>	<b>32.711</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,1477</b>	<b>0,2808</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

Durante el ejercicio 2022, la composición de la información estadística es la siguiente:

<b>Mes</b>	<b>Valor Libro Cuota (\$)</b>	<b>Valor Mercado Cuota (\$)</b>	<b>Patrimonio M(\$)</b>	<b>N° Aportantes</b>
Enero	20.742,2751	20.742,2751	11.565.021	22
Febrero	20.800,2941	20.800,2941	11.597.370	22
Marzo	20.788,3833	20.788,3833	11.590.729	22
Abril	20.885,8560	20.885,8560	11.645.076	22
Mayo	20.887,8653	20.887,8653	11.646.196	23
Junio	20.898,1161	20.898,1161	11.651.912	23
Julio	20.910,3088	20.910,3088	11.658.710	23
Agosto	20.964,7889	20.964,7889	11.689.086	23
Septiembre	20.995,7900	20.995,7900	11.706.371	23
Octubre	21.007,1235	21.007,1235	11.712.690	23
Noviembre	21.003,7074	21.003,7074	11.710.785	23
Diciembre	21.031,6007	21.031,6007	11.726.337	23

Durante el ejercicio 2021, la composición de la información estadística es la siguiente:

<b>Mes</b>	<b>Valor Libro Cuota (\$)</b>	<b>Valor Mercado Cuota (\$)</b>	<b>Patrimonio M(\$)</b>	<b>N° Aportantes</b>
Enero	20.697,3412	20.697,3412	11.539,968	21
Febrero	20.703,5424	20.703,5424	11.543,426	21
Marzo	20.689,0448	20.689,0448	11.535,342	21
Abril	20.676,2300	20.676,2300	11.528,197	21
Mayo	20.670,1720	20.670,1720	11.524,820	21
Junio	20.661,8534	20.661,8534	11.520,182	21
Julio	20.631,1800	20.631,1800	11.503,079	22
Agosto	20.625,5652	20.625,5652	11.499,949	22
Septiembre	20.595,6987	20.595,6987	11.483,297	22
Octubre	20.649,9142	20.649,9142	11.513,525	22
Noviembre	20.715,7800	20.715,7800	11.550,249	22
Diciembre	20.712,6791	20.712,6791	11.548,520	22



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**35. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo posee control directo sobre la Sociedad Inmobiliaria Plusvalía Eficiente, y es valorizada según lo descrito en Nota 2.5.

**a) Información de subsidiarias y filiales**

Al 31 de diciembre de 2022

31-12-2022															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(S)	Activos no corrientes M(S)	Total Activos M(S)	Pasivos corrientes M(S)	Pasivos no corrientes M(S)	Total Pasivos M(S)	Patrimonio M(S)	Total Ingresos M(S)	Total Gasto M(S)	Resultado del ejercicio M(S)
				Capital	Votos										
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	pesos	Chile	99,999988	-	330.935	12.634.722	12.965.657	1.159.138	-	1.159.138	11.806.519	717.432	506.951	210.481

Al 31 de diciembre de 2021

31-12-2021															
Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Activos corrientes M(S)	Activos no corrientes M(S)	Total Activos M(S)	Pasivos corrientes M(S)	Pasivos no corrientes M(S)	Total Pasivos M(S)	Patrimonio M(S)	Total Ingresos M(S)	Total Gasto M(S)	Resultado del ejercicio M(S)
				Capital	Votos										
76.163.937-4	Inmobiliaria Plusvalía Eficiente	pesos	Chile	99,999988	-	7.010	11.926.692	11.933.702	337.662	-	337.662	11.596.040	355.353	307.599	47.754



## **FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **35. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS (continuación)**

#### **b) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen gravámenes ni prohibiciones.

#### **c) Juicios y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen juicios ni contingencias que informar.

### **36. SANCIONES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ni el Fondo ni la Sociedad Administradora, sus directores y/o administradores han sido objetos de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

### **37. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 06 de enero de 2023 la Sociedad Administradora, designó al Banco de Chile como representante de los beneficiarios de las garantías constituidas de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 20.712.

La garantía constituida para este fondo mediante póliza de seguro de Mapfre Seguros Generales S.A, póliza N° 330-230-0034140 por UF: 10.000 con vencimiento el 05 de enero de 2024.

Entre el 1° de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no existen otros hechos posteriores que informar.



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Estados complementarios**



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**a) Resumen de la cartera de inversión**

RESUMEN CARTERA DE INVERSIONES Descripción	Monto invertido		31-12-2022	% invertido sobre activo del fondo
	Nacional M(\$)	Extranjero M(\$)	TOTAL M(\$)	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-
Carteras de créditos o de cobranzas	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	11.806.519	-	11.806.519	99,9590
Otras inversiones	-	-	-	-
<b>TOTALES (*)</b>	<b>11.806.519</b>	<b>-</b>	<b>11.806.519</b>	<b>99,9590</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**b) Estados de resultado devengado y realizado**

<b>ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO</b>		
<b>Descripción</b>	<b>01-01-2022 31-12-2022 M(\$)</b>	<b>01-01-2021 31-12-2021 M(\$)</b>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>	<b>259</b>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	-	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	-
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	259
<b>PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de menor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>210.481</b>	<b>47.754</b>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	210.481	47.754
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Amortización de mayor valor de inversiones en acciones de sociedades anónimas	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(32.664)</b>	<b>(40.749)</b>
Gastos financieros	(11.621)	(3.538)
Comisión de la sociedad administradora	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	(3.600)	(4.500)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(17.443)	(32.711)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (*)</b>	<b>177.817</b>	<b>7.264</b>



**FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE**  
**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**c) Estados de utilidad para la distribución de dividendos**

<b>ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS</b>		
Descripción	01-01-2022 31-12-2022 M(\$)	01-01-2021 31-12-2021 M(\$)
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>(32.664)</b>	<b>(40.490)</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	259
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(32.664)	(40.749)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(284.966)</b>	<b>(244.477)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	<b>(170.293)</b>	<b>(129.803)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(170.293)	1.640.763
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(1.770.566)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
<b>Pérdida devengada acumulada (menos)</b>	<b>(114.673)</b>	<b>(114.674)</b>
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(114.673)	(1.885.240)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	1.770.566
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b>(317.630)</b>	<b>(284.967)</b>

