

**MEMORIA  
FONDO DE INVERSIÓN  
BCI DESARROLLO INMOBILIARIO**

**2010**

## INDICE

	<u>Página</u>
1.- IDENTIFICACION	3
2.- PRINCIPALES APORTANTES	3
3.- COMITÉ DE VIGILANCIA	4
4.- ADMINISTRACION	4
5.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	4
6.- REMUNERACION COMITÉ DE VIGILANCIA	6
7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS	7
8.- HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	7
9.- ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	7
10.- INFORME TRIMESTRE SEPTIEMBRE- DICIEMBRE 2010	33
11.- PROYECTOS INMOBILIARIOS	42

## 1.- IDENTIFICACIÓN

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario es administrado por BCI Administradora General de Fondos S.A., autorizado por Resolución N° 515 de fecha 06 de noviembre del año 2006 por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los aportes se encuentran expresados en cuotas nominativas, unitarias, de igual valor y características de participación del Fondo, las que no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

Las cuotas se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, bajo el código nemotécnico CFIDIN1.

Su dirección es Magdalena 140, Piso 11, Las Condes, Santiago.  
Teléfono: 692 7000.

## 2. PRINCIPALES APORTANTES

Los principales Aportantes del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario son los siguientes:

<u>NOMBRE DE LOS DOCE MAYORES APORTANTES</u>	<u>% PROPIEDAD</u>	<u>N° CUOTAS</u>
BCI Seguros Vida S.A.	22,5864%	93.200
Seguros Vida Security Previsión	20,3277%	83.880
Álamos Vásquez Hugo	4,8726%	20.106
Segesta S.A.	3,3880%	13.980
AFV Intercajas S.A. Fondo	3,3880%	13.980
Servicios y Asesorías Profesionales Karoda Ltda.	3,0729%	12.680
Inv. Amancay	2,7104%	11.184
Saieh Mobarec Ana María	2,0328%	8.388
Inmobiliaria HM S.A.	1,8437%	7.608
Inversiones Promelo S.A.	1,8435%	7.607
Cultivos Marinos Vilupulli y Cía. Ltda.	1,4737%	6.081
Inversiones Fimar Ltda.	1,3552%	5.592

### **3.- COMITÉ DE VIGILANCIA**

El Comité de vigilancia está conformado por:

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>
Alfonso Bulnes Ibañez	7.015.615-6
Nicolás McIntyre Castro	10.542.178-0
José Miguel Arteaga Infante	8.864.815-3

### **4.- ADMINISTRACIÓN**

Héctor Valenzuela Lamb	Gerente General
Rodrigo Vildósola Brieba	Gerente Fondos Inmobiliarios
Claudia Grellet Toro	Contadora General
David Hirsch	Analista Fondos de Inversión

### **5.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD**

Haciendo un resumen de lo que fue el año 2010 para el Fondo, podemos decir que fue el primer año de inicio de recuperación de los capital invertidos en los diferentes proyectos en marcha. En junio de 2010 se realizó la primera devolución de capital a los partícipes por UF 24.396,06, en línea con el proceso en que se encuentra el Fondo, en franca devolución de flujo de los proyectos. Como expectativas para este año 2011 es poder devolver a nuestros partícipes cerca del 75% de los aportes vigentes del Fondo.

Durante este año 2010, hemos estado enfocados principalmente en administrar los proyectos en los que el Fondo está participando y tiene inversiones, de forma de ir cerrando aquellas inversiones o proyectos 100% terminados, como fue el caso de:

- Edificio Mirador Sacramentinos (Calle Carmen con Marín – Santiago Centro) con RVC Inmobiliaria.
- Edificio Parque Los Castaños (Avda. Los Castaños – Viña del Mar) con RVC Inmobiliaria.
- Edificio Don Llewellyn (calle Llewellyn Jones – Providencia) con Mar Afuera Inmobiliaria.
- Edificio Don Maximiliano (Avda. Suecia – Providencia) con Mitras Corp.

Y también administrando la gestión de ventas de los saldos de los proyectos vigentes aun. Todos los proyectos remanentes terminaron su fase de construcción y ya están en proceso de escrituración y recuperación de flujos, lo que permite ir cancelando, a medida que se vayan recibiendo los flujos de las ventas, los financiamientos bancarios remanentes. Podemos destacar en esto los proyectos Condominio

Viña Club Etapa 1 – Viña del Mar, Edificio Don Manuel – Manuel Montt y Edificio San Ignacio – Santiago Centro, los cuales tienen flujos suficientes para cancelar deuda banco y e iniciar retornos de flujo al Fondo.

Respecto al año 2010, se puede indicar que fue un año marcado por los primeros meses muy buenos en el avance en las ventas, en la mayoría de los casos, con bastantes visitas a las salas de venta. Todo esto hasta el 27 F, que trajo un alejamiento de los compradores en forma natural producto de la exposición mediática que se vio en varios proyectos del mercado, con problemas serios de estructura, impacto en la venta durante los siguientes 3 meses de ocurrido el evento. Nuestros proyectos no sufrieron mayores problemas lo que dio cuenta del buen trabajo constructivo que se hizo, pero genero deserción de ventas sobre todo en nuestro proyecto Edificio Alborada de San Miguel.

Durante el segundo semestre del año 2010, en promedio se observaron mayores velocidades de venta en nuestros proyectos, principalmente porque estaban las condiciones óptimas de mercado para la compra, pero además porque los proyectos nuestros en su mayoría ya se encontraban en condiciones de entregar en forma inmediata a precios competitivos para salir de la venta. El factor negativo que afectó la venta en aquellos proyectos con mayor enfoque a los fondos concursables (subsídios del Estado), como son los casos de los proyectos Edificio Carvajal en la comuna de La Cisterna (promedio de venta UF 1.050), y Edificio Don Fermín en la comuna de Independencia (promedio de ventas UF 1.250), fue la nula política presupuestaria del Ministerio de la Vivienda para subsidios, en un nuevo Gobierno entrante que se propuso reformular el proceso y políticas habitacionales existentes.

Asimismo, como hecho a mencionar, estamos en proceso de negociaciones para la venta de la participación que tiene el Fondo en el proyecto de Macul que está próximo a partir, y que estuvo detenido durante el 2010 por condiciones de mercado. El Fondo por un tema de plazo, no está en condiciones de participar, por lo que se busca la salida. El proyecto de casas de La Serena, fue suspendido en forma definitiva y procedimos a la venta del terreno a un tercero.

Finalmente a esta altura de vida de nuestro Fondo es importante resumir los impactos que ha tenido que sortear y que finalmente afectaran su retorno:

A.- Durante el año 2007 y el año 2008, tuvo impacto la inflación, que llegó a niveles del 8,9%, lo que junto con alzas en los precios del Fierro y Petróleo impactaron los costos de construcción.

B.- Septiembre del 2008 estalla la crisis financiera a nivel mundial, gatillada por una crisis del sector inmobiliario en EEUU (sub-prime), lo que trajo finalmente consecuencias al mercado inmobiliario local en:

- Tasa de interés de corto plazo se fue al alza fuerte, impactando el costo financiero de los proyectos, sobre todo en su etapa de construcción.
- La banca comercial endureció su política de financiamiento hipotecario (fin del financiamiento al 100%) lo que obligó a votar gran cantidad de ventas en verde ya realizadas.
- Caída fuerte en las ventas, debido a los compradores suponiendo un panorama negativo (caída en las expectativas), derivando del aumento en la tasa de desempleo.

C.- Frente a un escenario de riesgo e incertidumbre de mercado, las inmobiliarias, a la cual nosotros como Fondo no estuvimos ajenos, para acelerar las ventas dieron inicio a una serie de campañas promocionales buscando acelerar este proceso, lo que trajo consigo bajar precios y afectar márgenes con tal de salir.

D.- Agotamiento de los fondos concursables (en el año 2009) que frenaron las ventas en aquellos proyectos orientados a dichos mercados.

E.- Efectos en la demanda, producto del terremoto de 27 F. Que si bien no fue finalmente todo lo malo que se pensó, contrajo las ventas en promedio los siguientes 3 meses de ocurrido el hecho. En consecuencia seguimos trabajando lo mas aceleradamente para retornar los capitales a los partícipes y dar un término al Fondo. Estamos confiados en que se ha hecho un trabajo extenso en el seguimiento continuo de cada proyecto y sus variables relevantes, y la rápida toma de medidas correctivas que se han estado efectuando, para sortear de buena forma la importante crisis que ha afectando al país y al sector inmobiliario y por ende a este Fondo.

#### **6.-REMUNERACIÓN COMITÉ DE VIGILANCIA:**

Los miembros del Comité de Vigilancia serán remunerados en sus funciones con cargo al Fondo, correspondiendo a la Asamblea de Aportantes su determinación. En todo caso, no se remunerarán más de cinco sesiones anuales, cualquiera sea el número de reuniones realmente realizadas.

Durante el año 2010, los miembros del Comité, han percibido remuneraciones por M\$1.782.-

## **7. POLITICA DE DIVIDENDOS**

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo en dinero efectivo, a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio y susceptibles de ser distribuidos. No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, conforme a las normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

## **8.- HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES**

No hay hechos relevantes que informar.

## **9. ESTADOS FINANCIEROS**

A continuación se presentan los estados financieros auditados por Jeria, Martínez y Asociados Limitada, al cierre de los años 2010 y 2009.

**FONDO DE INVERSION BCI  
DESARROLLO INMOBILIARIO**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009  
y por los años terminados en esas fechas

(Con el informe de los Auditores Independientes)



## **FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO**

### CONTENIDO

1. Informe de los Auditores Independientes
2. Balances Generales
3. Estados de Variación Patrimonial
4. Estados de Utilidad para la Distribución de Dividendos
5. Notas a los Estados Financieros

M \$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

## Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario:

1. Hemos efectuado una auditoría al balance general de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario al 31 de diciembre de 2010, al resumen de inversiones al 31 de diciembre de 2010 y a los correspondientes estados de variación patrimonial y de utilidad para la distribución de dividendos por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en la auditoría que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros de Carvajal Fondo de Inversión Privado y San Ignacio Fondo de Inversión Privado, los cuales representan un activo total M\$617.649 al 31 de diciembre de 2010 y una pérdida devengada neta de M\$21.463 por el año terminado en esa fecha. Aquellos estados financieros fueron examinados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los montos utilizados para el cálculo del valor patrimonial en esas Sociedades, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. El Análisis Razonado y los Hechos Relevantes adjuntos no forman parte integral de estos estados financieros, por lo tanto, este informe no se extiende a los mismos. Los estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 26 de febrero de 2010.
2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría y los informes de los otros auditores constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario al 31 de diciembre de 2010 y la variación patrimonial y el resultado para la distribución de dividendos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.
4. Como se menciona en nota 24 a los estados financieros, a contar del 1 de enero de 2011, Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS), de acuerdo a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Carlos Barahona Vergara

Jeria, Martínez y Asociados Limitada

Santiago, 16 de febrero de 2011

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Balance General,  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

<b>Activos</b>	<b>2010</b> <b>M\$</b>	<b>2009</b> <b>M\$</b>
Disponible	<u>17.294</u>	<u>15.978</u>
Moneda nacional	17.294	15.978
Títulos de renta variable	<u>1.730.355</u>	<u>797.981</u>
Cuotas de fondos mutuos	1.730.355	797.981
Títulos de deuda	<u>865.356</u>	-
Depósitos a plazo	865.356	-
Inversiones no registradas	<u>2.885.833</u>	<u>4.416.947</u>
Cuotas de fondos de inversión privados	2.885.833	4.416.947
Inversiones inmobiliarias	<u>147.590</u>	<u>354.841</u>
Bienes raíces - Edificados	139.091	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.499	354.841
Otros activos	<u>1.738.265</u>	<u>1.784.999</u>
Cuentas por cobrar	508.690	-
Anticipos por promesas de compra	972.452	972.986
Otros	257.123	812.013
<b>Total activos</b>	<b><u>7.384.693</u></b>	<b><u>7.370.746</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Balance General, Continuación  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>2010 MS</b>	<b>2009 MS</b>
Comisiones por pagar sociedad administradora, corto plazo	12.540	14.878
Ingresos anticipados de corto plazo	25.705	-
Otros pasivos de corto plazo	<u>56.742</u>	<u>157.682</u>
Total pasivo circulante	94.987	172.560
Aportes	8.908.622	9.432.235
Utilidades retenidas	(2.374.920)	(1.145.077)
Resultado del ejercicio	<u>756.004</u>	<u>(1.088.972)</u>
Total patrimonio	7.289.706	7.198.186
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b><u>7.384.693</u></b>	<b><u>7.370.746</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Estado de Variación Patrimonial  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

	2010 M\$	2009 M\$
Patrimonio al inicio del ejercicio	7.198.186	8.791.573
Reparto de patrimonio en el ejercicio (menos)	(523.613)	-
Abono/cargo a otras reservas (más/menos)	<u>(140.871)</u>	<u>(504.415)</u>
Patrimonio antes de resultado neto del ejercicio	6.533.702	8.287.158
Utilidad neta realizada de inversiones	<u>281.502</u>	<u>178.513</u>
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	(24.576)	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	(65.301)	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	8.008	37.640
Intereses percibidos de títulos de deuda	2.434	-
Otros	360.937	140.873
Perdida no realizadas de inversiones	<u>(356.345)</u>	<u>(1.085.527)</u>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(178.060)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(356.345)	(907.467)
Utilidad no realizada de inversiones	<u>1.072.009</u>	<u>356</u>
Valorización de acciones de sociedades anónimas	109.391	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	956.659	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.556	356
Intereses devengados de títulos de deuda	2.403	-
Gastos del Ejercicio	<u>(209.048)</u>	<u>(215.999)</u>
Gastos financieros	-	(6)
Comisión de la sociedad administradora	(157.215)	(181.934)
Remuneración del comité de vigilancia	(1.782)	(645)
Otros gastos	(50.051)	(33.414)
Corrección monetaria	<u>(32.114)</u>	<u>(33.685)</u>
Resultado Neto del ejercicio	<u>756.004</u>	<u>(1.088.972)</u>
Patrimonio al cierre del ejercicio	<u>7.289.706</u>	<u>7.198.186</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Estado de Utilidad para la Distribución de Dividendos  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

	2010	2009
	M\$	M\$
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	281.502	178.513
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(356.345)	(1.085.527)
Gastos del ejercicio (menos)	(209.048)	(215.999)
Saldo neto deudor de corrección monetaria (menos)	<u>(32.114)</u>	<u>-</u>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b><u>(316.005)</u></b>	<b><u>(1.123.013)</u></b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.063.695)	(1.096.426)
Utilidad devengada acumulada realizada en el ejercicio	-	383.210
Pérdida devengada acumulada realizada en el ejercicio (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.463.413)	(646.461)
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO EN EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b><u>(2.527.108)</u></b>	<b><u>(1.359.677)</u></b>
<b>MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR</b>	<b><u>(2.843.113)</u></b>	<b><u>(2.482.690)</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Resumen de Inversiones  
Al 31 de diciembre de 2010

<b>Resumen de Inversiones</b>	<b>Monto Invertido M\$</b>	<b>% Invertido sobre activo del fondo</b>
Cuotas de fondos mutuos	1.730.355	23,4316 %
Depósitos a plazo	865.356	11,7182%
Cuotas de fondos de inversión privados	2.885.833	39,0786 %
Bienes Raíces	139.091	1,8835%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	<u>8.499</u>	<u>0,1151 %</u>
<b>Totales</b>	<b><u>5.629.134</u></b>	<b><u>76,2271 %</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## **FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### **1. Información General del Fondo**

El Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario fue aprobado junto a su reglamento interno por la Superintendencia de Valores y Seguros bajo Resolución N°515, de fecha 6 de noviembre de 2006.

Con fecha 16 de enero de 2007, bajo el N°188, la Superintendencia de Valores y Seguros aprueba la inscripción de emisión de cuotas del Fondo, por un monto de UF 500.000 equivalentes a 500.000 cuotas.

El período de colocación de cuotas se inicia el 2 de febrero de 2007, y se colocaron 440.607, con un total de 108 Aportantes.

Con fecha 14 de mayo de 2010 en Junta Extraordinaria de Aportantes se acordó disminuir el capital del Fondo en 27.969 cuotas, quedando al 31 de diciembre de 2010 en 412.638.

El plazo de duración del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario será hasta el 31 de octubre de 2011.

Los objetivos del Fondo son invertir sus recursos en activos inmobiliarios ubicados en Chile, cuyas rentas provengan de su explotación como negocio inmobiliario a través de la construcción y desarrollo de bienes raíces, ya sea mediante la participación en sociedades con terceros o en fondos de inversión chilenos, en los términos establecidos en la Ley N° 18.815.

### **2. Principales Criterios Contables Aplicados**

#### **(a) *Período Contable***

Los presentes estados financieros se refieren a los Balances al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y a los Estados de Variación Patrimonial y de Utilidad para la Distribución de Dividendos por los años terminados en esas fechas.

#### **(b) *Bases de Presentación***

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile y normas e instrucciones específicas aplicables a los fondos de inversión de la Superintendencia de Valores y Seguros, las cuales en caso de discrepancia primarán sobre los primeros.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 2. Principales Criterios Contables Aplicados, continuación

#### (c) *Corrección Monetaria*

Los activos y pasivos no monetarios y las cuentas de patrimonio se han corregido monetariamente de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, con el objeto de reflejar el efecto de la variación en el poder adquisitivo de la moneda ocurrido durante el ejercicio. Las actualizaciones han sido determinadas de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor que alcanzó a un 2,5% en 2010 y un 2,3% negativo en 2009.

Los saldos al 31 de diciembre de 2009, que se presentan con fines comparativos han sido actualizados extraordinariamente en un 2,5%.

#### (d) *Bases de Conversión*

Los activos y pasivos expresados en Unidades de Fomento (UF) existentes al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se presentan convertidos a pesos chilenos de acuerdo al siguiente valor vigente al cierre de cada ejercicio:

	2010	2009
Unidad de Fomento	\$ 21.455,55	\$ 20.942,88

#### (e) *Valorización de Inversiones*

Las inversiones efectuadas por el Fondo y sus correspondientes valorizaciones se realizan de acuerdo a la Ley N° 18.815, su Reglamento Interno e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, cuyos criterios se detallan a continuación:

##### Inversión en cuotas de fondos mutuos:

Las inversiones en cuotas de fondos mutuos se encuentran valorizadas a su valor de rescate a la fecha de cierre, de acuerdo a lo indicado en Circular N°1061 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

##### Inversión en depósitos a plazo

Los depósitos a plazo están valorizados a valor de inversión más reajustes en intereses devengados a la fecha de cierre.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 2. Principales Criterios Contables Aplicados, continuación

#### Inversión en fondos de inversión privados:

Las inversiones en fondos de inversión privados, se encuentran valorizadas a su valor cuota a la fecha de cierre, de acuerdo a lo indicado en la Circular N°1061 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

#### Inversión en Sociedades Anónimas Inmobiliarias:

Las inversiones en sociedades anónimas inmobiliarias correspondientes a inversiones en acciones no registradas, se encuentran valorizadas a su valor patrimonial (VP), de acuerdo a lo indicado en Circular N°1061 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

#### **(f) Impuesto a la Renta e Impuestos Diferidos**

El Fondo se encuentra exento de pago de impuesto a la Renta en virtud de haberse constituido al amparo de Ley N°18.815, Título VII. En consideración a lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuestos diferidos.

#### **(g) Comisión por Administración**

Las comisiones que el Fondo debe pagar a la sociedad administradora se registran sobre base devengada y se calculan de acuerdo a la metodología establecida en el Reglamento Interno.

#### **(h) Anticipos por promesa de compraventa**

Corresponde a promesas de compraventa firmadas por el Fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas a su valor original corregido monetariamente a la fecha de cada ejercicio.

#### **(f) Uso de Estimaciones**

La Administración de la Sociedad ha utilizado supuestos y estimaciones para la determinación de ciertos activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 3. Cambios Contables

En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, no ha habido cambios contables con respecto al ejercicio anterior.

### 4. Corrección Monetaria

Como resultado de la aplicación de las normas de corrección monetaria mencionadas en nota 2(c) al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se generó un cargo neto a resultado, según el siguiente detalle:

	2010	2009
	M\$	M\$
(Cargo)/abono a resultados por actualización de:		
Inversiones Inmobiliarias	96.221	(118.020)
Otros Activos, Pasivos Circulantes y Pasivos de Mediano y Largo Plazo	39.493	(43.386)
Patrimonio	<u>(167.828)</u>	<u>195.091</u>
Abono neto a resultados por corrección monetaria	<u>(32.114)</u>	<u>33.685</u>
Traspaso neto para actualizar las cuentas de resultado	0	0
<b>Saldo de la cuenta corrección monetaria</b>	<b><u>(32.114)</u></b>	<b><u>33.685</u></b>

### 5. Cuotas del Fondo de Propiedad de la Sociedad Administradora y Personas Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2010, las cuotas del Fondo que son propiedad de la Sociedad Administradora, son las siguientes:

Tipo de Relacionadas	Monto M\$	Nº cuotas MS	% Invertido
Sociedad administradora	<u>48.087</u>	<u>2.722</u>	<u>0,6597%</u>
Saldos al 31/12/2010	<u>48.087</u>	<u>2.722</u>	<u>0,6597%</u>

**FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO**

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

**6. Inversión en Acciones no Registradas**

El detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2010 y 2009, valorizadas como se indica en nota 2(e), es el siguiente:

Sociedad	País de Origen	Nº de Acciones	% de participación		Patrimonio Sociedad		Resultado del ejercicio		VPP/VFP		Resultados no realizados		Valor contable de la inversión	
			31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09	31/12/10	31/12/09
Inmobiliaria Suecia S.A.	Chile	16.000	0	50	0	709.498	0	(28.375)	0	354.841	0	(22.781)	0	354.841
Inmobiliaria Balmaceda S.A.	Chile	20.000.000	99,5	99,5	8.541	(100.993)	109.940	(207.266)	8.499	0	109.391	(155.279)	8.499	0
						<b>Totales</b>			<b>8.499</b>	<b>354.841</b>	<b>109.931</b>	<b>(178.060)</b>	<b>8.499</b>	<b>354.841</b>

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 7. Garantías Recibidas

Las garantías recibidas por el Fondo al 31 de diciembre de 2010, son las siguientes:

Activo	Monto Garantizado M\$	Naturaleza de la Garantía	Fecha estimada de término
Bien Raíz – Edificio	<u>257.123</u>	Garantiza el cumplimiento del Pagaré por cobrar a Inmobiliaria Lehuén S.A.	30/04/2011
Saldos al 31/12/2010	<u>257.123</u>		

### 8. Gastos Operacionales

Los gastos operacionales incurridos al 31 de diciembre de 2010 y 2009, son los siguientes:

Tipo de gasto	2010 M\$	2009 M\$
Gastos legales	41.849	13.806
Gastos generales	8.202	19.608
Gastos financieros	0	6
Remuneración del Comité de Vigilancia	<u>1.782</u>	<u>645</u>
Total	<u>51.833</u>	<u>34.065</u>
% sobre el activo del fondo	<u>0,68%</u>	<u>0,46%</u>

#### Gastos de cargo del Fondo

Además de la Remuneración de Administración, el Fondo deberá, con sus recursos, solventar los siguientes gastos referentes a las transacciones u operaciones relacionadas con las inversiones del mismo:

- 1) Gastos Ordinarios  
Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:
  - a) Derechos de intermediación que cobran las Bolsas de Valores autorizadas y sus impuestos;
  - b) Comisión de los Corredores de Bolsa y sus impuestos;
  - c) Comisión de corretaje e impuestos que se originen por la inversión en bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 8. Gastos Operacionales, continuación

- d) Impuestos territoriales de los bienes raíces que posea el Fondo y cualquier otro impuesto fiscal;
- e) Gastos de reparación, mantención y mejoramiento de los bienes raíces del Fondo, ya sea que tiendan a la conservación o valorización de los mismos. Se entenderán incluidos en esta categoría, los gastos comunes correspondientes a bienes de propiedad del Fondo, cuando corresponda;
- f) Gastos notariales relacionados con transacciones del Fondo;
- g) Gastos del Conservador de Bienes Raíces;
- h) Seguros de los Bienes Raíces;
- i) Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo;
- j) Honorarios referentes a informes periciales y de tasación, de abogados, ingenieros, economistas, auditores, contadores, empresas consultoras, de auditoría y otras empresas o personas que presten servicios especializados, cuya contratación sea necesaria pactar para las operaciones del Fondo, ya sea para inversiones materializadas o en proceso de negociación;
- k) Gastos originados por la participación del Fondo en inversiones o licitaciones públicas o privadas, tales como:
  - i) Honorarios por asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías;
  - ii) Gastos por compras de bases de licitación;
  - iii) Copias de planos, fotocopias, encuadernaciones, traducciones, correos;
  - iv) Gastos de viaje, traslados y estadías y consumo, tanto dentro del país como en el extranjero, si fuere necesario;
- l) Gastos por concepto de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos por cuenta del Fondo, así como los mismos derivados del manejo y administración de sus cuentas corrientes bancarias;
- m) Otros gastos directos relacionados con los bienes del Fondo y su normal explotación tales como asesorías inmobiliarias, asesorías financieras, gastos por contratación de clasificadoras de riesgo y, publicaciones relativas a los intereses del Fondo;
- n) Gastos relacionados con las Asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también, todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de las mismas; y
- o) Gastos originados con motivo del funcionamiento del Comité de Vigilancia de que trata el Capítulo XIII de este Reglamento Interno.

En todo caso, los gastos ordinarios solventados con recursos del Fondo no podrán exceder anualmente del 2,5% del valor del Fondo, con la excepción de los gastos indicados en la letra i) anterior, los que adicionalmente podrán llegar a un máximo de un 5,0% del valor promedio del patrimonio del Fondo. El exceso de gastos sobre estos porcentajes deberá ser de cargo de la Sociedad Administradora.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 8. Gastos Operacionales, continuación

Sin embargo, en el evento de existir variaciones que incrementen el costo de los impuestos que afecten a los bienes raíces con posterioridad al inicio de las operaciones del Fondo el porcentaje del 2,5% del valor del Fondo antes señalado, podrá aumentarse en la misma proporción a la variación que experimenten los citados tributos.

#### 2) Gastos Extraordinarios

Serán de cargo del Fondo los gastos extraordinarios correspondientes a:

- a) Honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.

Los gastos extraordinarios señalados en el párrafo precedente no excederán anualmente de un uno por ciento del valor del Fondo;

- b) También constituirán gastos extraordinarios de cargo del Fondo, los costos que implique el cumplimiento de las resoluciones judiciales, arbitrales y administrativas, el pago de indemnizaciones, multas y compensaciones decretadas en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo y en contra de aquél, y, el cumplimiento de los acuerdos extrajudiciales que tengan por objeto precaver o poner término a litigios, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que le quepa a la Sociedad Administradora por los perjuicios que le fueren imputables.

Los gastos señalados en este literal estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo. En la medida que éstos representen más de un 2,5 por ciento del valor del Fondo, para concurrir a ellos, la Sociedad Administradora deberá previamente citar a Asamblea Extraordinaria de Aportantes dentro de los 60 días contados desde la fecha en que tomó conocimiento del suceso que hace exigible el gasto;

- c) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración del liquidador

Los gastos extraordinarios referidos en esta letra c) serán determinados y aprobados por la respectiva Asamblea Extraordinaria de Aportantes.



## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 8. Gastos Operacionales, continuación

En consecuencia, la suma de los gastos mencionados en este artículo, contemplados los impuestos eventuales, los costos de liquidación del fondo y aquellos derivados del cumplimiento de resoluciones judiciales y similares, en su conjunto, estarán limitados al cien por ciento del valor del Fondo.

En el informe anual a los Aportantes se entregará una información completa de cada uno de estos gastos solventados con recursos del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no se han producido gastos extraordinarios.

### 9. Comisión de la Sociedad Administradora

La Remuneración de Administración del Fondo, que tendrá derecho a cobrar la Sociedad Administradora, estará compuesta por una Remuneración Fija y una Remuneración Variable, según se expresa a continuación:

1) Remuneración Fija

Se devengará al cierre de cada período mensual una remuneración mensual del 0,17255% IVA incluido, sobre el patrimonio inicial de cada período mensual. Ésta podrá ser cobrada por la Sociedad Administradora dentro de los cinco primeros días del período mensual siguiente.

2) Remuneración Variable

La Remuneración Variable será de un 29,75% IVA incluido, y se cobrará anualmente sobre la base de lo que se indica más adelante y en la medida que la rentabilidad real anual obtenida por el Patrimonio Administrado del Fondo, sea superior a la tasa implícita de un BCU a cinco años más un 2%.

Se entenderá como tasa implícita anual de un BCU (Bono Banco Central en UF) a cinco años, como la media aritmética de las dos últimas licitaciones mensuales informadas por el Banco Central de Chile, considerando una base de trescientos sesenta y cinco días. En caso de que se dejase de emitir este tipo de instrumentos, se considerará la media aritmética del último día de transacciones de dicho papel a través de los remates electrónicos realizados en la Bolsa de Comercio de Santiago. Los papeles en cuestión deben tener una duración de cinco años.

El plazo considerado para calcular la rentabilidad real obtenida por el Patrimonio del Fondo será de períodos anuales, por un año de calendario terminado. Para determinar la Remuneración Variable que la Sociedad Administradora tenga derecho a cobrar, al término de cada período se realizará la siguiente operación:

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 9. Comisión de la Sociedad Administradora, continuación

- a) Se tomará el valor del patrimonio del Fondo, antes de deducir la Remuneración Variable, que se encuentre vigente al último día calendario del período correspondiente (expresado en Unidades de Fomento de ese día), se le agregarán el total de dividendos repartidos con cargo al ejercicio vigente (expresados en Unidades de Fomento de la fecha acordada para el reparto). El valor obtenido se denominará “Valor Final”;
- b) En forma paralela a la operación realizada en la letra a) precedente, se tomará el Valor del Patrimonio al primer día del inicio del periodo (expresados en Unidades de Fomento de ese día), al que se le restarán los dividendos por repartir correspondientes al periodo o ejercicio anterior (expresados en Unidades de Fomento del último día del ejercicio anterior), obteniéndose lo que se llamará “Valor Inicial”;
- c) Se restará del “Valor Final” el “Valor Inicial” obteniéndose lo que se llamará “Utilidad Obtenida” por el Fondo;
- d) Se calculará el promedio aritmético diario del Patrimonio del Fondo, sin incluir la utilidad diaria obtenida en el período correspondiente, obteniéndose lo que se llamará “Valor Promedio del Patrimonio del Fondo”;
- e) Se dividirá la “Utilidad Obtenida” por el “Valor Promedio del Patrimonio del Fondo”, obteniéndose lo que se llamará la “Rentabilidad Obtenida por el Fondo (ROF)”; y
- f) En la medida que la “Rentabilidad Obtenida por el Fondo” supere la tasa anual implícita de un BCU a cinco años + 2%, se aplicará el porcentaje de 29,75% IVA incluido sobre todo el exceso de rentabilidad.

Durante los años 2010 y 2009, las Rentabilidades Obtenidas por el Fondo, no superaron los parámetros establecidos, para dar cumplimiento a la Comisión Variable, por este motivo, no se devengaron, ni se cancelaron montos por este concepto.

El Gasto por Comisión a la Sociedad Administradora durante el año 2010 fue de M\$157.215 (M\$181.934 en 2009)

Al 31 de diciembre de 2010, el monto de comisión fija por pagar a la Sociedad Administradora es de M\$12.540 (M\$ 14.878 al 31 de diciembre de 2009).-

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 10. Cambios en el Patrimonio

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuentas patrimoniales tuvieron las siguientes variaciones:

EJERCICIO ACTUAL	Aportes M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado Ejercicio M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01/01/2010	9.202.180	(1.117.147)	(1.062.413)	7.022.620
Revalorizaciones	(222.317)	(54.489)	-	167.828
Distribución R° Ej. Anterior	-	(1.062.413)	1.062.413	-
Ajuste resultados acumulados	-	(140.871)	-	(140.871)
Disminución de Capital	(515.875)	-	-	(515.875)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>756.004</u>	<u>756.004</u>
Saldos al 31/12/2010	<u>8.908.622</u>	<u>(2.374.920)</u>	<u>756.004</u>	<u>7.289.706</u>
EJERCICIO ANTERIOR	Aportes M\$	Resultados Acumulados M\$	Resultado Ejercicio M\$	Total M\$
Saldo Inicial al 01/01/2009	9.418.813	(254.146)	(385.604)	8.779.063
Revalorizaciones	(216.633)	26.299	-	(190.334)
Distribución R° Ej. Anterior	-	(385.604)	385.604	-
Ajuste resultados acumulados	-	(503.696)	-	(503.696)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.062.413)</u>	<u>(1.062.413)</u>
Saldos al 31/12/2009	<u>9.202.180</u>	<u>(1.117.147)</u>	<u>(1.062.413)</u>	<u>7.022.620</u>
Saldo al 31/12/2009 actualizado, para efectos comparativos.	<u>9.432.235</u>	<u>(1.145.077)</u>	<u>(1.088.972)</u>	<u>7.198.186</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2010 se realizó un ajuste a resultados acumulados, el cual se origina por la contabilización de ingresos por dividendos otorgados por Inmobiliaria Suecia S.A., los cuales durante el 2010, se determinó que no eran dividendos, sino que correspondían al pago anticipado por la venta de la inversión.
- b) Al 31 de diciembre de 2009 se realizó un ajuste a resultados acumulados, el cual se originó por un error en la capitalización de gastos de los Fondos Privados en los cuales Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario, mantenía inversiones. Este ajuste se explique con mayor detalle en Nota 24.

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 10. Cambios en el Patrimonio, continuación

- c) Con fecha 14 de mayo de 2010 en Junta Extraordinaria de Aportantes, se acordó disminuir los aportes M\$515.875 (históricos) equivalentes a 27.969 cuotas, quedando al 31 de diciembre de 2010 en M\$8.908.622.-

### 11. Información Estadística

Durante el año 2010 los valores cuota y el patrimonio acumulado han sido los siguientes:

Mes	Valor libro cuota (1) \$	Valor mercado cuota (1) \$	Patrimonio (2) M\$	Número de aportantes
Enero	15.893,66	15.893,66	7.002.860	108
Febrero	15.960,89	15.960,89	7.032.480	108
Marzo	18.460,35	18.460,35	8.133.760	108
Abril	18.432,46	18.432,46	8.121.472	108
Mayo	18.444,51	18.444,51	8.126.781	108
Junio	19.367,69	19.367,69	7.991.843	108
Julio	19.333,96	19.333,96	7.977.926	108
Agosto	18.948,14	18.948,14	7.818.724	108
Septiembre	17.716,43	17.716,43	7.310.472	108
Octubre	17.706,50	17.706,50	7.306.376	108
Noviembre	17.611,85	17.611,85	7.267.320	108
Diciembre	17.666,11	17.666,11	7.289.706	108

(1) Cifras en pesos (\$)

(2) Cifras en miles de pesos (M\$)

### 12. Rentabilidad del Fondo

La rentabilidad del fondo durante el año 2010, ha sido la siguiente:

Tipo de rentabilidad	Ultimo trimestre	Acumulada anual
Real	0,9918	1,0811
Nominal	0,9972	1,1115
Variación unidad de reajuste	0,0054	0,0282

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 13. Títulos de Renta Variable

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el monto presentado en la partida Cuotas de Fondos Mutuos del rubro Títulos de Renta Variable corresponde a lo siguiente:

Fondo Mutuo	Emisor	N° Cuotas al		Valor cuota al		Saldo al (M\$)	
		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Money Market	Santander	222.257,24	101.252,73	3.892,8952	3.844,6740	865.224	399.017
Renta Máxima Serie A	BBVA	4.387,95	26.253,88	1.885,8416	1.862,8725	8.275	50.130
Renta Máxima Serie E	BBVA	568.570,17	269.248,33	1.507,0370	1.263,9862	856.856	348.834
<b>Totales</b>						<b>1.730.355</b>	<b>797.981</b>

### 14. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el monto presentado en la partida Depósitos a Plazo y Otros Títulos de Bancos e Instituciones Financiera.

Banco	Fecha Vencimiento	Moneda	Tasa	Saldo M\$ al	
				31/12/2010	31/12/2009
Corpbanca	03.01.2011	\$	0,3307	137.534	0
Corpbanca	13.01.2011	\$	0,3400	200.385	0
Corpbanca	17.01.2011	\$	0,3513	345.751	0
Corpbanca	28.01.2011	\$	0,3100	181.686	0
<b>Totales</b>				<b>865.356</b>	<b>0</b>

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 15. Inversiones No Registradas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los montos presentados en la partida Inversión en Fondos de Inversión Privados del rubro Inversiones No Registradas corresponden a lo siguiente:

Fondo de Inversión Privado	Nº Cuotas al		Valor cuota al		Saldo M\$ al	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Fondo de Inversión Privado Los Olmos	27.502	27.502	18.988,98	18.612,25	522.235	524.671
Fondo de Inversión Privado Los Castaños	0	30.002	0,00	27.820,71	0	855.545
Fondo de Inversión Privado Mirador Sacramentinos	0	35.002	0,00	20.652,71	0	740.958
Don Fermín Fondo de Inversión Privado	13.499	13.499	3.517,52	3.654,21	47.483	50.561
Ñuñoa Cinco Fondo de Inversión Privado	51.699	51.699	18.783,11	11.456,46	971.068	607.095
Carvajal Fondo de Inversión Privado	18.660	18.000	18.405,47	19.142,77	343.446	353.184
Fondo de Inversión Privado San Ignacio	13.960	12.600	19.642,02	18.801,54	274.203	242.821
Fondo de Inversión Privado Llewellyn Jones	0	264.470	0,00	1.277,03	0	346.179
Fondo de Inversión Privado Viña del Mar Oriente	36.930	36.930	19.696,70	18.384,53	727.398	695.933
<b>Totales</b>					<b>2.885.833</b>	<b>4.416.947</b>

### 16. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el monto presentado en esta partida corresponde a las cuentas por cobrar, originadas por la venta de las cuotas de FIP Llewellyn Jones a terceros:

Detalle	Saldo M\$ al	
	31/12/2010	31/12/2009
Sociedad de Inversiones San Felipe Ltda.	134.677	0
Inmobiliaria Bernardita Ltda.	17.663	0
Inmobiliaria e Inversiones Tacoma Ltda.	67.262	0
Inversiones Los Alpes Ltda.	42.971	0
Inmobiliaria Nuevo Horizonte Ltda.	74.829	0
Inmobiliaria FIC Ltda.	17.663	0
Ingeniería y Construcción Aldo Quattrucci Ltda.	29.330	0
Inversiones San José Ltda.	17.663	0
Inversiones Uncama Ltda.	10.845	0
Inversiones Cole Cole Ltda.	95.787	0
<b>Totales</b>	<b>508.690</b>	<b>0</b>

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 17. Otros Activos

a) Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, en el rubro Otros Activos, se presentan pagarés por cobrar a sociedades inmobiliarias, según el siguiente detalle:

Empresa	Fecha de anticipo	Saldo M\$ al	
		31/12/2010	31/12/2009
Inmobiliaria Balmaceda S.A.	07.09.2007	0	812.013
Inmobiliaria Lehuén S.A.	07.09.2007	257.123	0
	<b>Totales</b>	<b>257.123</b>	<b>812.013</b>

b) Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, considera también bajo este rubro, anticipo por promesas de compraventa, según siguiente detalle:

Empresa	Saldo M\$ al	
	31/12/2010	31/12/2009
Inmobiliaria Llanquihue Centro Ltda.	759.269	759.696
Desarrollo Inmobiliario Novaterra S.A.	213.183	213.290
<b>Totales</b>	<b>972.452</b>	<b>972.986</b>

### 18. Otros pasivos de corto plazo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el monto presentado en la partida Otros pasivos de corto plazo, corresponde a lo siguiente:

Detalle	Saldo M\$ al	
	31/12/2010	31/12/2009
Otros por pagar	56.742	157.682
<b>Totales</b>	<b>56.742</b>	<b>157.682</b>

## FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

### 19. Reestructuración de los Estados Financieros

Durante el año 2009, se corrigió el resultado pérdida devengada del ejercicio anterior, debido a un error en la capitalización de gastos de publicidad, de administración y ventas, contribuciones, comisión de administración y legales, que debieron ser reconocidos en gastos cuando se incurrieron en Ñuñoa Cinco Fondo de Inversión Privado por M\$290.476 (histórico), Don Fermín Fondo de Inversión Privado por M\$96.714 (histórico) y Fondo de Inversión Llewellyn Jones por M\$104.922 (histórico).

El reconocimiento en los estados financieros fue efectuado de acuerdo con normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Rubros Afectados Patrimonio	Previamente Informado (histórico) M\$	Corregido (histórico) M\$
Pérdida devengada Acumulada 2008	(932)	(493.044)
Total Patrimonio	8.577.145	8.085.033

### 20. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Conforme al plan de convergencia para adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS) y de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia de Valores y Seguros a través del Oficio Circular N°544 de fecha 2 de octubre de 2009, el Fondo adoptará dichas normas a contar del 1 de enero de 2011. Producto de lo anterior, se podrían originar cambios en los saldos patrimoniales al 1 de enero de 2010 y en los resultados para los ejercicios futuros, los cuales podrían diferir de los presentados durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.

### 21. Contingencias y Compromisos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, no existen contingencias y compromisos que afecten al fondo.

### 22. Hechos Posteriores

A juicio de la Administración de la Sociedad Administradora del Fondo, entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de presentación de estos estados financieros no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras presentadas.



**INFORME AL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2010**

Antecedentes Financieros

Balance General al 31/12/2010

<u>Activos</u>	<u>M\$</u>	<u>Pasivos</u>	<u>M\$</u>
Disponible	17.294	Comisión c/p por pagar	12.540
Inversiones en FFMM	1.730.355	Otros Pasivos	82.447
Inversiones en DAP	865.356	Aportes	8.908.622
Inversiones Inmobiliarias	4.262.998	R° Acumulado	(2.374.920)
Cuentas por cobrar	508.690	R° Ejercicio	756.004
<b>Total Activos</b>	<b>7.384.693</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b>7.384.693</b>

Estado de Variación Patrimonial al 31/12/2010

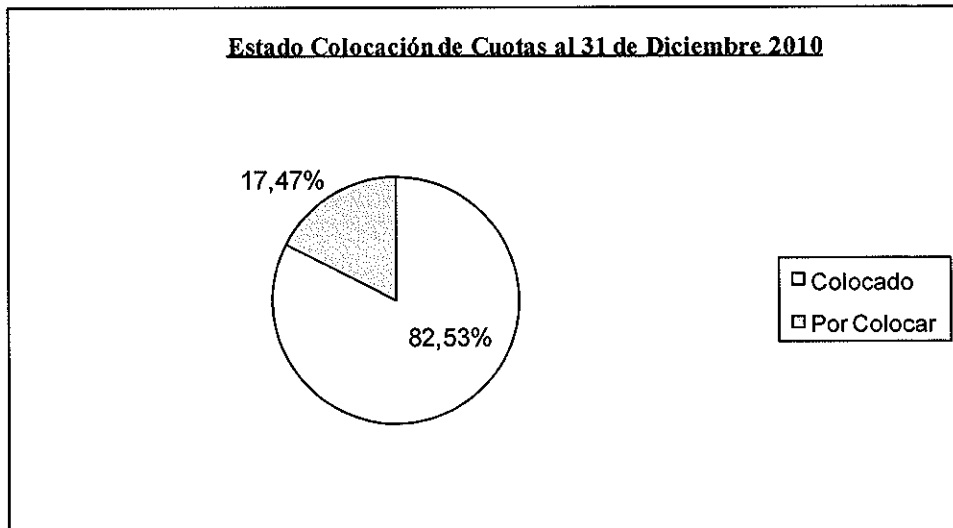
<u>Detalle</u>	<u>M\$</u>
Patrimonio al inicio del ejercicio	7.198.186
Repartos de patrimonio en el ejercicio (menos)	(523.613)
Abono / cargo a otras reservas (más / menos)	(140.871)
<b>Patrimonio antes de Resultado Neto del ejercicio</b>	<b>6.533.702</b>
<b>Utilidad (Pérdida) neta realizada de inversiones</b>	<b>281.502</b>
Enajenación de acciones de S.A.	(24.576)
Enajenación de cuotas de fondos de Inversión	(65.301)
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	8.008
Intereses percibidos en títulos de deuda	2.434
Otros	360.937
<b>Pérdida no realizada de inversiones</b>	<b>(356.345)</b>
Valorización de Cuotas de Fondos de Inversión	(356.345)
<b>Utilidad no realizada de inversiones</b>	<b>1.072.009</b>
Valorización de acciones de S.A.	109.391
Valorización de cuotas de fondos de inversión	956.659
Valorización de cuotas de fondos mutuos	3.556
Intereses devengados de títulos de deuda	2.403
<b>Gastos del ejercicio</b>	<b>(209.048)</b>
Comisión Sociedad Administradora	(157.215)
Remuneración comité vigilancia	(1.782)
Otros gastos	(50.051)
<b>Corrección monetaria</b>	<b>(32.114)</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	<b>756.004</b>
<b>Patrimonio al cierre del ejercicio</b>	<b>7.289.706</b>

**Estado de Distribución de Dividendos al 31/12/2010**

<u>Detalle</u>	<u>M\$</u>
<b>Beneficio Neto Percibido en el Ejercicio</b>	<b>(316.005)</b>
Utilidad (pérdida) Neta realizada de Inversiones	281.502
Pérdida no realizada de inversiones	(356.345)
Gastos del Ejercicio (menos)	(209.048)
Saldo Neto deudor de Corrección Monetaria (menos)	(32.114)
Saldo Neto deudor de diferencias de cambio (menos)	0
<b>Beneficio Neto Percibido Acumulado de Ejercicios Anteriores</b>	<b>(2.527.108)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(1.063.695)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	0
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	0
Dividendos definitivos declarados (menos)	0
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.463.413)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	0
Ajustes a resultado devengado acumulado	0
Por utilidad devengada en el ejercicio	0
Por pérdida devengada en el ejercicio	0
Beneficio neto percibido acumulado en ejercicio anterior	(2.527.108)
<b>Monto Susceptible De Distribuir</b>	<b>(2.843.113)</b>

**Otros Antecedentes al 31/12/2010**

<b>Antecedentes colocación</b>	
Valor Total Emisión	<b>UF 500.000</b>
Valor emisión colocada	<b>UF 412.638</b>
N° Cuotas suscritas	<b>412.638</b>



<b>Conceptos</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio del Fondo	7.289.706
Resultado del ejercicio	756.004
Utilidad susceptible de distribuir	0
<b>Valor libro de la cuota</b>	<b>\$ 17.666,11</b>

**Cartera de Activos**

Tipo de Activo	M\$	%
Caja y Bancos	17.294	0,23
Títulos Renta Variable	1.730.355	23,43
Títulos de Deuda	865.356	11,72
Inversiones Inmobiliarias	4.262.998	57,73
Cuentas por Cobrar	508.690	6,89
<b>Total activos</b>	<b>7.384.693</b>	<b>100</b>

**Detalle de Inversiones Financieras**

Inversión	Emisor	Monto M\$	% Emisor (*)
Fondo Mutuo	BBVA	865.131	11,71
Fondo Mutuo	Santander	865.224	11,72
Depósito a Plazo	Corpbanca	865.356	11,72
<b>Total</b>		<b>2.595.711</b>	<b>35,15</b>

\* : Porcentaje por Emisor en base al Total Activos.

**Detalle de Inversiones Inmobiliarias**

Proyecto	Socio	Monto M\$	% Proyecto (*)
FIP Los Olmos	RVC	522.235	7,07
FIP Don Fermín	Mar Afuera	47.483	0,64
FIP Ñuñoa Cinco	Mar Afuera	971.068	13,15
FIP Carvajal	Habite	343.446	4,65
FIP San Ignacio	Habite	274.203	3,72
FIP Inmobilia-Viña del Mar	Inmobilia	727.399	9,85
Balmaceda- La Serena	Lehuén	265.622	3,60
Suecia	Mitras	139.091	1,88
Alborada	Llanquihue	759.269	10,28
Curauma	Novaterra	213.182	2,89
<b>Total de Proyectos</b>		<b>4.262.998</b>	<b>57,73</b>

\* : Porcentaje por Proyecto en base al Total Activos.

**Comisiones pagadas a Sociedad Administradora**

Concepto	Ene 2010 M\$	Feb 2010 M\$	Mar 2010 M\$	Abr 2010 M\$	May 2010 M\$	Jun 2010 M\$
<b>Comisión de administración (IVA. incluido)</b>	14.471	9.730	12.134	14.035	14.014	14.023

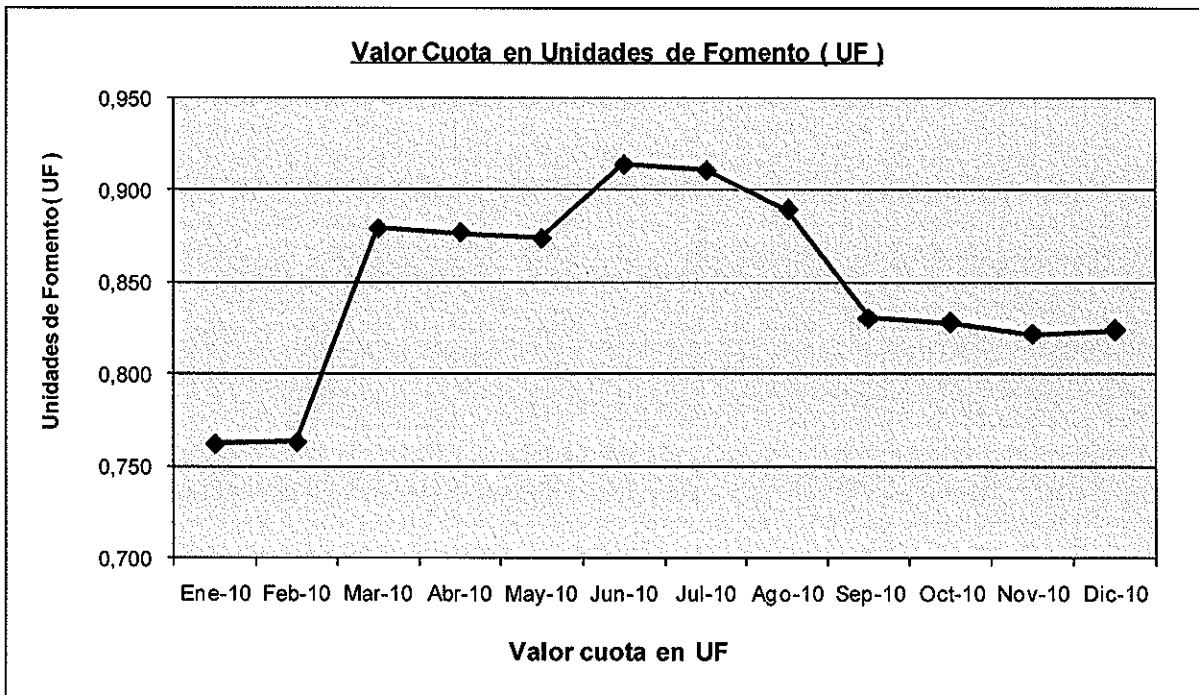
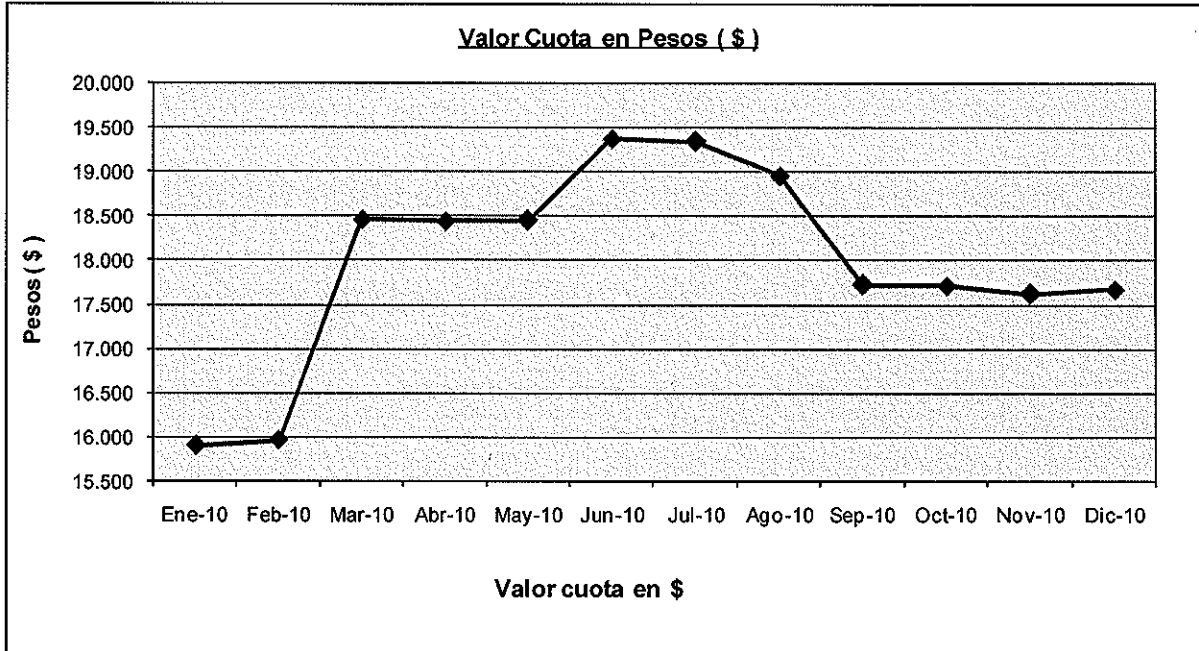
Concepto	Jul 2010 M\$	Ago 2010 M\$	Sep 2010 M\$	Oct 2010 M\$	Nov 2010 M\$	Dic 2010 M\$
<b>Comisión de administración (IVA. incluido)</b>	13.790	13.766	13.491	12.614	12.607	12.540

**Evolutivo valor cuota del Fondo**

Concepto	Ene 2010	Feb 2010	Mar 2010	Abr 2010	May 2010	Jun 2010
<b>Valor cuota \$</b>	15.893,66	15.960,89	18.460,35	18.432,46	18.444,51	19.367,69
<b>Valor cuota UF</b>	0,7616	0,7629	0,8791	0,8764	0,8736	0,9135

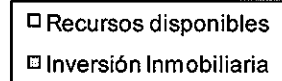
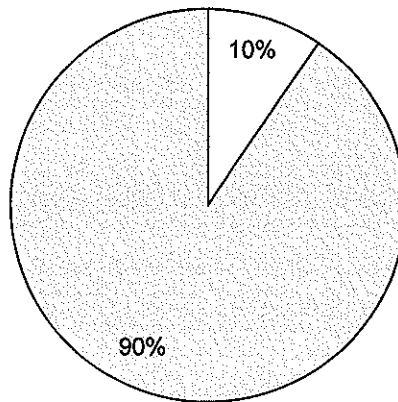
Concepto	Jul 2010	Ago 2010	Sep 2010	Oct 2010	Nov 2010	Dic 2010
<b>Valor cuota \$</b>	19.333,96	18.948,14	17.716,43	17.706,50	17.611,85	17.666,11
<b>Valor cuota UF</b>	0,9108	0,8888	0,8302	0,8276	0,8217	0,8234

**Gráfico evolución valor cuota**

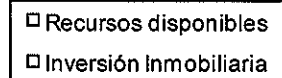
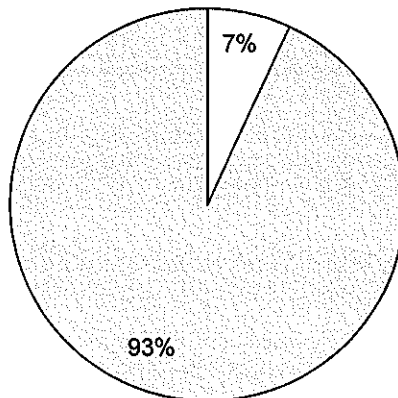


Evolutivo de inversiones:

**Composición de inversiones al 31 de Marzo de 2010**

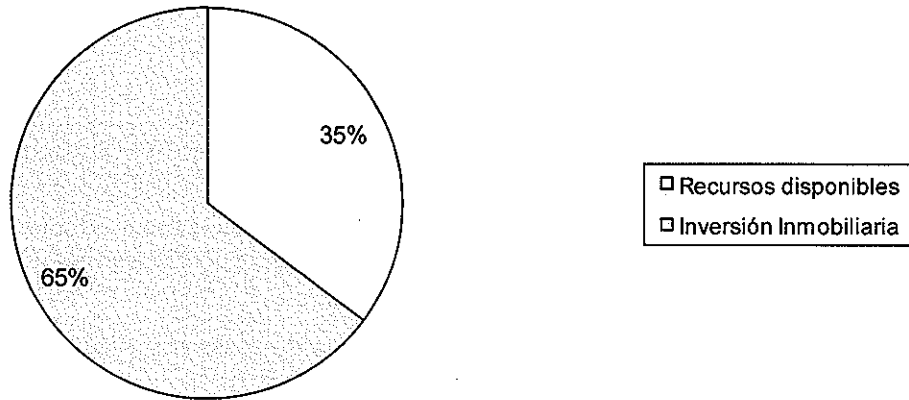


**Composición de inversiones al 30 de Junio de 2010**

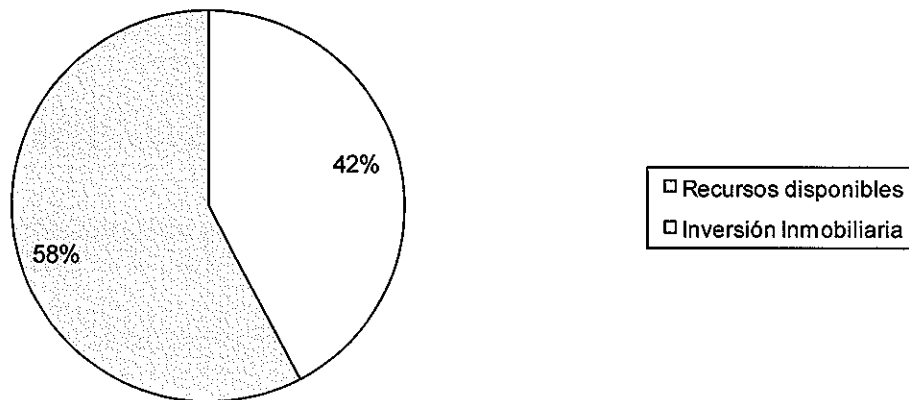




**Composición de inversiones al 30 de Septiembre de 2010**



**Composición de inversiones al 31 de Diciembre de 2010**



## **PROYECTOS INMOBILIARIOS**

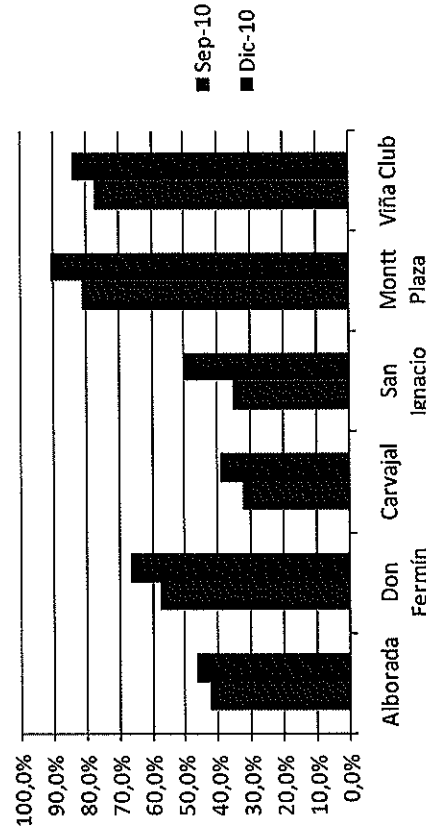
# Resumen Proyectos Vigentes - Fondo Desarrollo Inmobiliario

Proyecto	Inicio:Obra	Término Obra	Total Unidades	% Participación Fondo	Capital Fondo	Ventas			Stock	
						Nro. de unidades vendidas	Venta a la fecha UF (°)	Velocidad de venta promedio (Ult.6 meses)	Nro. Unidades stock	Valor del Stock UF (°)
Alborada	dic-07	ene-09	218	30%	34.943	102 (**)	178.434	4,8	116	219.650
Don Fermín	ene-08	feb-09	112	50%	13.500	75	99.708	3,5	37	46.444
Montt Plaza	feb-08	jul-09	153	50%	51.699	139	358.894	5,0	14	30.347
Carvajal	feb-08	abr-09	148	40%	18.000	58	64.034	4,1	90	93.437
San Ignacio	jun-08	jun-09	90	40%	12.600	45	56.620	4,0	45	55.112
Víña Club (I)	jun-08	mar-10	179	35%	66.600	151	340.177	5,2	28	83.212
			900		197.342	468	1.097.867		330	528.202

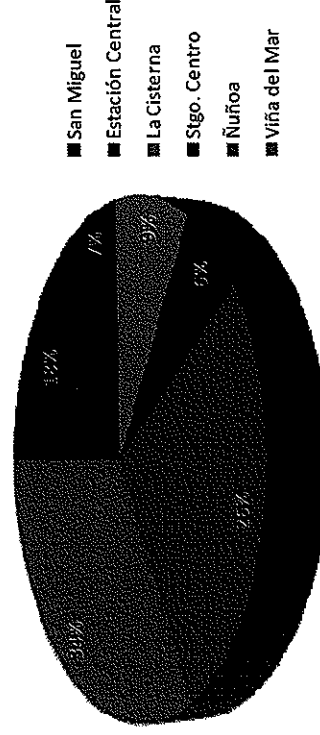
(\*) incluye estacionamientos y bodega

(\*\*) incluye departamentos en arriendo

## Avance en vtas. Real (Escritura+Promesa+Arr.)



## Diversificación de Inversión por Comuna



# Condominio Alborada

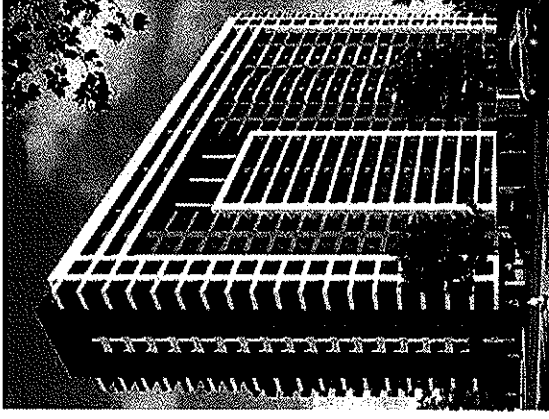
## Descripción del Proyecto

- ✓ Proyecto de departamentos ubicado casi en la esquina de la calle Vargas Buston con Gran Avenida, comuna de San Miguel.
- ✓ Esta definido en 1 etapa con un total de 218 deptos, en metrajes promedio de 62,55 m2 y valores de venta promedio de UF1.783.
- ✓ Producto orientado a primera vivienda.
- ✓ Constructora : Constructora Tripoli Ltda (relacionada)

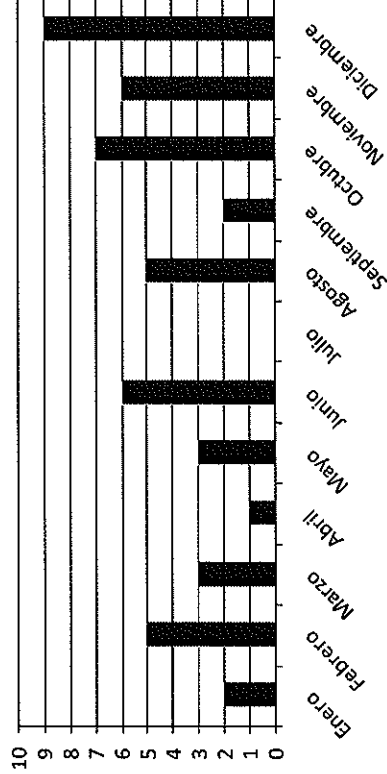
Gestor:  

**Llanquihue**  
 INMOBILIARIO

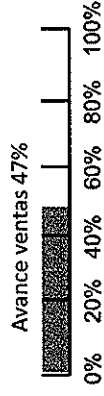
Página Web:  
[www.grupollanquihue.cl](http://www.grupollanquihue.cl)



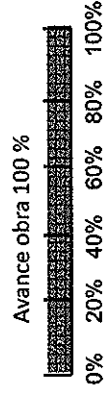
## VENTAS AÑO 2010



## Ventas



## Construcción



Inicio Dic 07

Término Ene 09

FONDO  
 DESARROLLO  
 INMOBILIARIO I

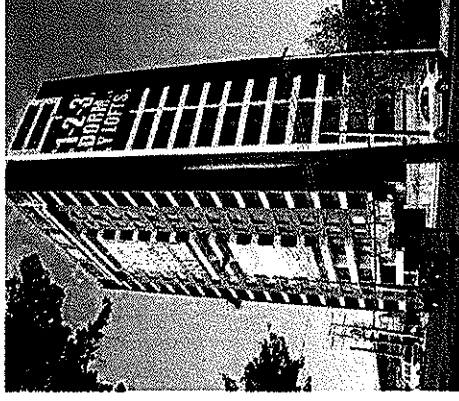
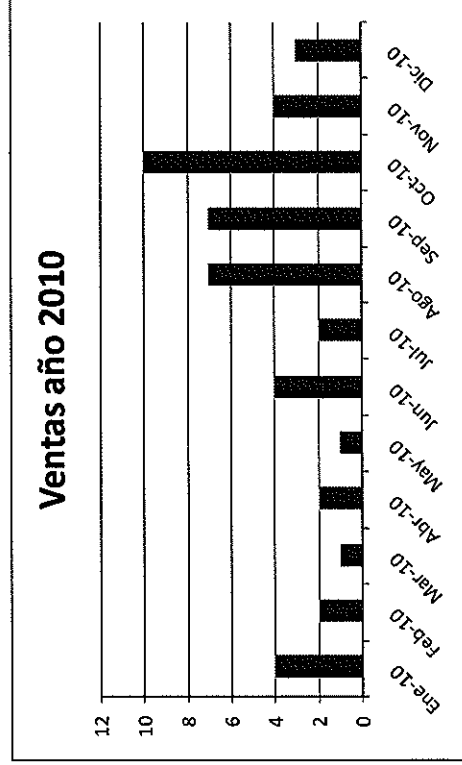
 FONDOS  
 DE INVERSIÓN

# Edificio Don Fermín

## Descripción del Proyecto

- ✓ Edificio habitacional ubicado en barrio residencial, frente al Hipódromo Chile.
- ✓ Orientado a primera vivienda.
- ✓ Edificio de 18 pisos y 112 departamentos.
- ✓ Departamentos de 2 y 3 dormitorios, con 1 y 2 baño, en superficies de 54.44 m2 promedio.
- ✓ Valores promedio de UF 1.234.-
- ✓ Constructora : Cypco.

## Evolución Ventas Mensuales



Gestor:

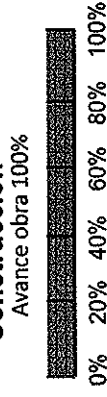


Página Web: [www.marafuera.cl](http://www.marafuera.cl)

### Ventas



### Construcción



Inicio Ene 08

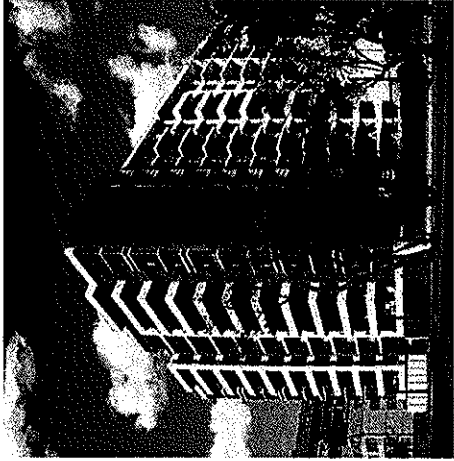
Término Feb. 09

# Edificio Montt Plaza

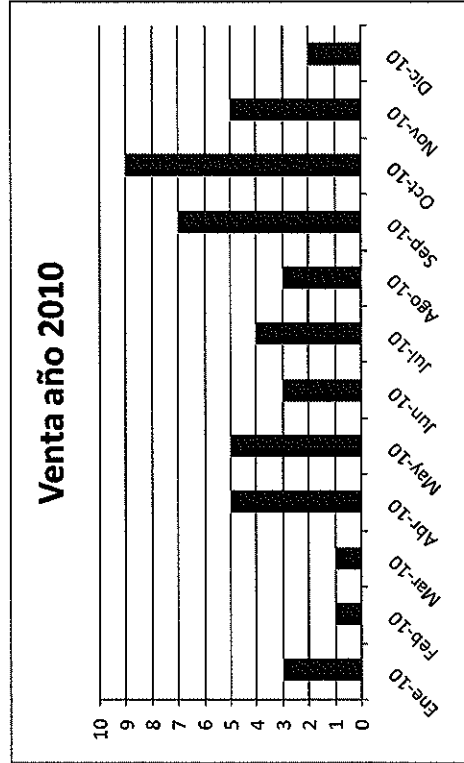


## Descripción del Proyecto

- ✓ Edificio habitacional ubicado en barrio residencial, frente a la calle Manuel Montt esquina Cirujano Videla.
- ✓ Orientado a primera vivienda.
- ✓ Edificio de 12 pisos y 153 departamentos.
- ✓ Departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con 1 y 2 baño , en superficies de 75.62 m2 promedio.
- ✓ Valor Promedio venta UF 2.216.
- ✓ Constructora : Cypco.



## Evolución Ventas Mensuales



## Gestor:



Página Web: [www.marafuera.cl](http://www.marafuera.cl)

## Ventas

Avance ventas 91%



## Construcción

Avance obra 100%



Inicio feb. 08

Término Jul 09

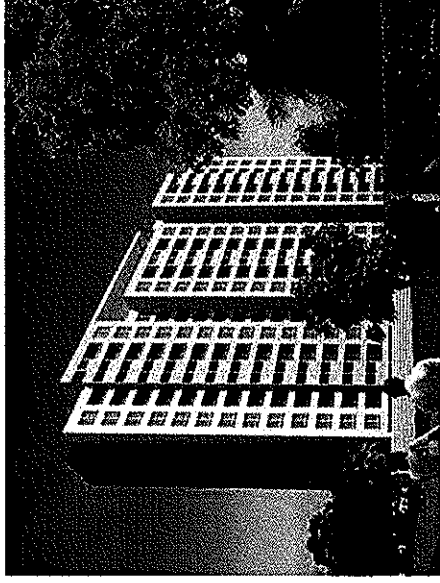


**FONDO  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO I**

# Edificio Carvajal

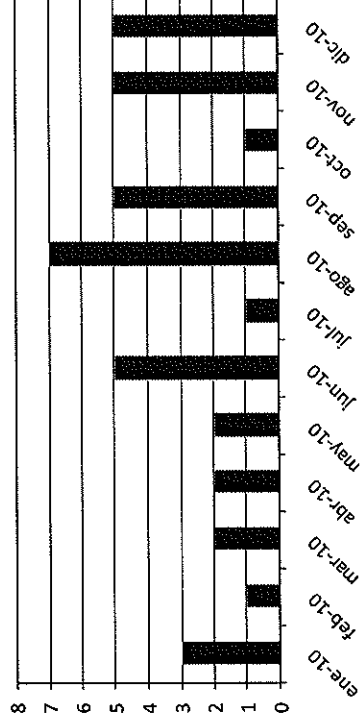
## Descripción del Proyecto

- ✓ Edificio habitacional ubicado en barrio residencial de gran potencial inmobiliario a pasos del metro, comuna de La Cisterna.
- ✓ Orientado a primera vivienda.
- ✓ Edificio de 14 pisos y 148 departamentos.
- ✓ Departamentos de 3 dormitorios, con 1 baño, en superficies de 46 m2 promedio.
- ✓ Valores promedio UF 1.227
- ✓ Constructora : Terra Constructora



## Evolución Ventas Mensuales

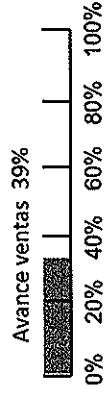
### Escriturados 2010



Gestor: **HABITE**

Página Web: [www.habite.cl](http://www.habite.cl)

### Ventas



### Construcción



Inicio feb. 08

Término Abr. 09

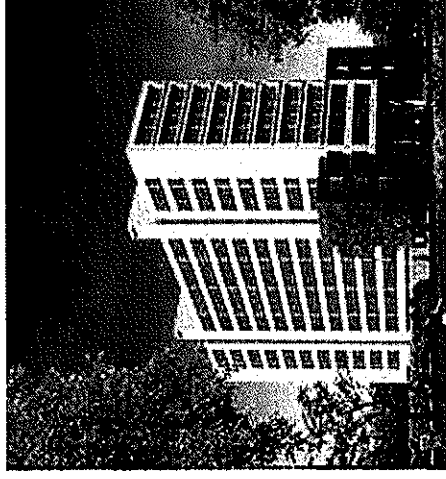
**Bci** FONDOS DE INVERSIÓN

FONDO  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO I

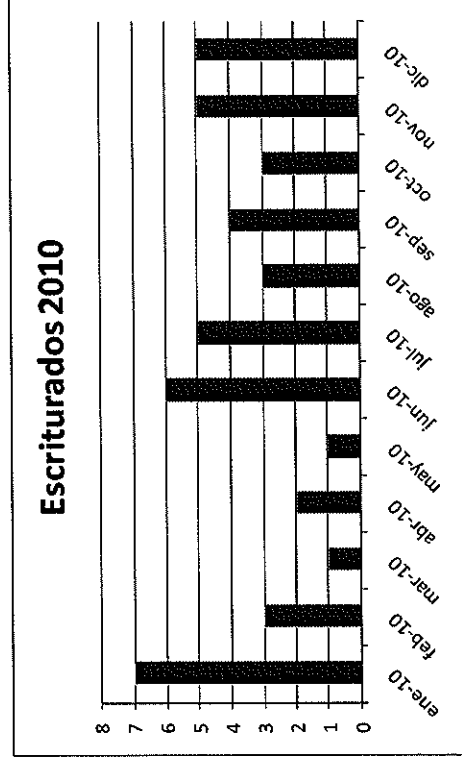
# Edificio San Ignacio

## Descripción del Proyecto

- ✓ Edificio habitacional ubicado en barrio residencial en Santiago centro a pasos del metro.
- ✓ Orientado a primera vivienda.
- ✓ Edificio de 11 pisos y 75 departamentos.
- ✓ Departamentos de 3 dormitorios, con 1 baño , en superficies de 45.8 m2 promedio.
- ✓ Valores promedio UF 1.286
- ✓ Constructora : Terra Constructora



## Evolución Ventas Mensuales

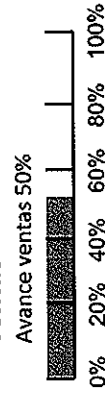


Gestor:



Página Web: [www.habite.cl](http://www.habite.cl)

## Ventas



## Construcción



Inicio Jun. 08

Término Jun. 09



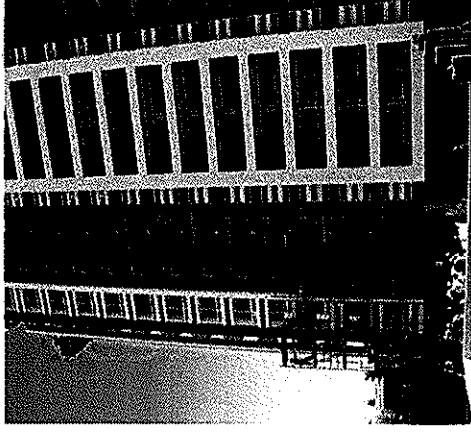
FONDO  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO I



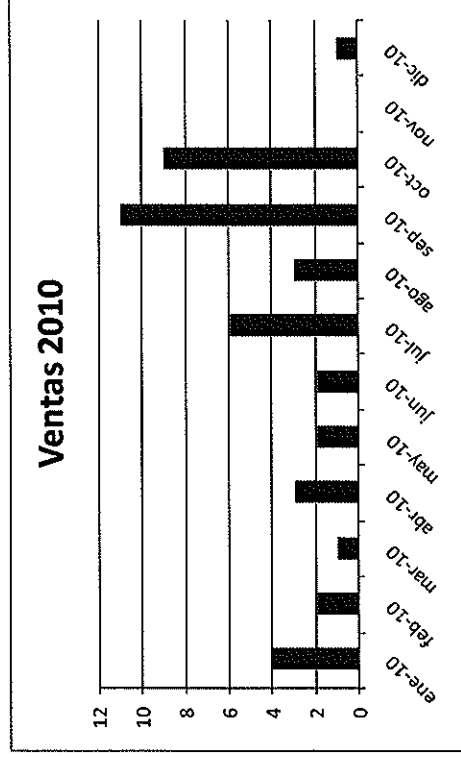
## Viña Club (Etapa I)

### Descripción del Proyecto

- ✓ Conjunto armónico de edificio habitacional, en dos etapas ubicado en barrio de calle Álvarez y Limache, pleno centro de Viña del Mar. Orientado a primera vivienda.
- ✓ 2 Edificios de 23 pisos por edificio y 366 departamentos totales. Etapa I - 179 departamentos.
- ✓ Departamentos de 1, 2, 3 y 4 dormitorios con 1 y 2 baño, en superficies promedio que 68 m2. Valores promedio de UF 2.690
- ✓ Construye: Inmobilia Construcciones.



### Evolución Ventas Mensual



Gestor:



Página Web: [www.inmobiliachile.cl](http://www.inmobiliachile.cl)

### Ventas

Avance ventas 84%



### Construcción

Avance obra 100%



Inicio Jun 08

Término Mar 10