

**MEMORIA**

**FONDO DE INVERSIÓN**  
**BCI DESARROLLO INMOBILIARIO**  
**(en liquidación)**

**2011**

## **CONTENIDO**

- 1.- IDENTIFICACION
- 2.- PRINCIPALES APORTANTES
- 3.- COMITÉ DE VIGILANCIA
- 4.- ADMINISTRACION
- 5.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD
- 6.- REMUNERACION COMITÉ DE VIGILANCIA
- 7.- POLÍTICA DE DIVIDENDOS
- 8.- HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES
- 9.- ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
- 10.- INFORME TRIMESTRE SEPTIEMBRE- DICIEMBRE 2011
- 11.- PROYECTOS INMOBILIARIOS

## 1.- IDENTIFICACIÓN

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario es administrado por BCI Asset Management 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.

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

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

Su dirección es Magdalena 140, Piso 8, Las Condes, Santiago.  
Teléfono: 692 7900.

## 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 Ibáñez	7.015.615-6
Pedro Bassi Fontecilla	9.460.120-7
José Miguel Arteaga Infante	8.864.815-3

### 4.- DIRECTORIO / ADMINISTRACIÓN

#### Directorio:

Abraham Romero Pequeño	Presidente del Directorio
Jorge Farah Tare	Vicepresidente del Directorio
José Alberto Isla Valle	Director
Patricio Rojas Ramos	Director
Álvaro Pezoa Bissieres	Director
Patricio Canales Lardiez	Director
Cristián Andrés Fabres Ruiz	Director

#### Administración:

Gerardo Spoerer Hurtado	Gerente General
Héctor Valenzuela Lamb	Gerente Fondos de Inversión
Rodrigo Vildósola Brieba	Gerente Fondos Inmobiliarios
Luis Salinas López	Contador General
Felipe Grant Weiberlen	Analista Fondos de Inversión
Sebastián Gálvez Rodríguez	Analista Fondos de Inversión

### 5.- ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL FONDO

Haciendo un resumen de lo que fue el año 2011 para el Fondo, destacamos la aprobación por parte del 78,11% de las cuotas circulantes representadas en la Asamblea Extraordinaria de fecha 19 de Abril de 2011 de cambiar el estado del Fondo de “vigente” a “en liquidación” y de prorrogar el plazo del término del Fondo por 18 meses a contar de la fecha de esta Asamblea para poder terminar de salir de los proyectos en los que el Fondo invertía. Al 31 de Diciembre del 2011 el Fondo ha realizado disminuciones de capital por 308.295 cuotas equivalentes a UF 259.796,57.

Durante este año 2011, hemos enfocado nuestros esfuerzos principalmente en administrar los proyectos en los que el Fondo está participando, de forma de ir cerrando aquellas inversiones en proyectos 100% terminados, como fue el caso de:

- Edificio Don Manuel (Calle Manuel Montt con Cirujano Videla – Ñuñoa) con Mar Afuera Inmobiliaria.
- Edificio San Ignacio (calle San Ignacio – Santiago Centro) con Habite Inmobiliaria.
- Edificio Viña Club Etapa 1 (Calle Limache con Viana – Viña del Mar) con Inmobilia.
- Salida Proyecto Los Olmos de Macul – Inmobiliaria RVC

Se ha administrado 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 los financiamientos bancarios aun vigentes, a medida que se vayan recibiendo los flujos de las ventas. Los proyectos que están en esta situación son:

- Condominio Alborada de San Miguel
- Edificio Don Fermín en la calle Fermín Vivaceta – Independencia
- Edificio Carvajal – La Cisterna
- Condominio Reina Victoria – Curauma.

Los primeros meses del año 2011 podemos decir que tuvieron muy buenos avances en ventas, en la mayoría de los casos, con buenos indicadores de visitas a las salas de venta. La estrategia estuvo marcada principalmente por salir de los proyectos históricos con más problemas de arrastre por situaciones de la crisis del 2008 y sus efectos posteriores.

Así mismo, como hecho a mencionar, durante el 2011 se cerró la negociación para la venta de la participación que tiene el Fondo en el proyecto de Macul con un pago a plazo que se materializa a mediados del año 2012. Dado que el Fondo se hubiera excedido del plazo aprobado para su liquidación en la Asamblea Extraordinaria no estaba en condiciones de participar por lo que se optó por buscar una salida negociada.

Finalmente nos gustaría hacer referencia a los impactos que ha tenido que sortear el Fondo a lo largo de su existencia y que finalmente afectaran su retorno:

**a.-** Durante el año 2007 y primer semestre del año 2008 impacto por la inflación que llegó a niveles del 8,5%. 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 como consecuencias al mercado inmobiliario local en:

- Que las tasas de interés de corto plazo sufrieran una fuerte alza, 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 por parte de los compradores suponiendo un panorama negativo (caída en las expectativas), redundando en aumento de la tasa de desempleo.

**c.-** Frente a un escenario de riesgo e incertidumbre mundial que afectó nuestros mercados, la industria inmobiliaria en Chile tomó diferentes medidas para acelerar las ventas en los proyectos, lo que finalmente impactó los precios de venta y afectó los márgenes de manera de lograr salir del stock.

**d.-** Agotamiento de los subsidios estatales a través de los fondos concursables (en el año 2009) que frenaron las ventas en aquellos proyectos orientados a dichos mercados.

**e.-** El terremoto de 27 F que si bien no produjo daños estructurales en los proyectos en los que participaba el Fondo, contrajo la demanda en promedio los siguientes 3 meses de ocurrido el hecho.

En consecuencia continuamos trabajando para ir realizando nuevas disminuciones de capital y dar un término al Fondo dentro del plazo. Continuaremos realizando un seguimiento continuo de cada proyecto y sus variables relevantes para sortear de la mejor manera posible los efectos producidos por parte de la importante crisis que ha afectado 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 2011, los miembros del Comité, han percibido remuneraciones por M\$756.-

## **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 2011 y 2010.

*Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2011, 2010  
y de 1 de enero de 2010*

Contenido

Informe de los auditores independientes  
Estados de Situación Financiera Clasificado  
Estados de Resultados por Función  
Estados de Resultados Integrales  
Estados de Cambios en el Patrimonio  
Estados de Flujo de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros  
Estados Complementarios:

- Resumen de la Cartera de Inversiones
- Estados de Resultado Devengado y Realizado
- Estados de Utilidad para la Distribución de Dividendos

\$	-	Pesos chilenos
M\$	-	Miles de pesos chilenos
UF	-	Unidades de Fomento

## CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados por Función

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

1. Información General
2. Políticas contables significativas
3. Transición a las NIIF
4. Política de Inversión del Fondo
5. Administración de Riesgos
6. Juicios y Estimaciones contables
7. Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados
8. Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales
9. Activos financieros a costo amortizado
10. Inversiones valorizadas por el método de la participación
11. Propiedades de inversión
12. Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones
13. Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados
14. Préstamos
15. Otros pasivos financieros
16. Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar
17. Ingresos anticipados
18. Otros activos y pasivos
19. Intereses y reajustes
20. Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura
21. Efectivo y efectivo equivalente
22. Cuotas emitidas
23. Reparto de beneficios a los aportantes
24. Rentabilidad del fondo
25. Valor económico de la cuota
26. Inversión acumulada en acciones o en cuotas de fondos de inversión
27. Excesos de inversión
28. Gravámenes y prohibiciones
29. Garantías
30. Custodia de valores (Norma de carácter general N°235 de 2009)
31. Partes relacionadas
32. Garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo

## **CONTENIDO (Continuación)**

33. Resultado en venta de instrumentos financieros
34. Otros gastos de operación
35. Información estadística
36. Consolidación de subsidiarias o filiales e información de asociadas coligadas
37. Sanciones
38. Hechos posteriores

### Estados Complementarios

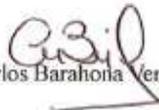
1. Resumen de la Cartera de Inversiones
2. Estados de Resultado Devengado y Realizado
3. Estados de Utilidad para la Distribución de Dividendos

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Aportantes

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario (En Liquidación):

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario (En Liquidación) al 31 de diciembre de 2011 y 2010, al estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario (En Liquidación). Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario (En Liquidación) al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Como se menciona en nota 1 a los estados financieros la Asamblea de Aportantes acordó la liquidación anticipada del Fondo.

  
Carlos Barahona Vergara

Jeria, Martínez y Asociados Limitada

Santiago, 26 de marzo de 2012

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
(En miles de pesos)

	Nota N°	Al 31-12-2011 M\$	Al 31-12-2010 M\$	Al 01-01-2010 M\$
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y Efectivo Equivalente	21	265.962	17.294	15.588
Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en resultados	7	270.614	1.730.356	778.517
Activos Financieros a Costo Amortizado	9	-	865.356	-
Cuentas y Documentos por Cobrar por Operaciones	12	2.233.683	1.738.265	1.741.464
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.770.259</b>	<b>4.351.271</b>	<b>2.535.569</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Inversiones Valorizadas por el Método de Participación	10	344.830	2.425.223	4.178.505
Propiedades de inversión	11	-	139.091	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>344.830</b>	<b>2.564.314</b>	<b>4.178.505</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.115.089</b>	<b>6.915.585</b>	<b>6.714.074</b>

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
(En miles de pesos)

	Nota N°	Al 31-12-2011 M\$	Al 31-12-2010 M\$	Al 01-01-2010 M\$
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas y Documentos por pagar por operaciones	12	3.103	56.742	55.407
Remuneración Sociedad Administradora	29	7.570	12.540	14.514
Ingresos Anticipados	17	25.705	25.705	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>36.378</b>	<b>94.987</b>	<b>69.921</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Otros Pasivos		-	-	98.430
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.430</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
Aportes		3.632.585	8.908.623	9.202.181
Otras Reservas		(222.317)	(222.317)	-
Resultados Acumulados		(1.865.708)	(2.797.328)	(1.117.148)
Resultado del Ejercicio		1.534.151	931.620	(1.539.310)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>3.078.711</b>	<b>6.820.598</b>	<b>6.545.723</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.115.089</b>	<b>6.915.585</b>	<b>6.714.074</b>

**ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
**(En miles de pesos)**

	Nota N°	01-01-2011 31-12-2011 M\$	01-01-2010 31-12-2010 M\$
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			
<b>INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>			
Intereses y Reajustes	19	65.211	46.938
Resultado en venta de instrumentos financieros	31	1.630.220	281.507
Resultado por venta de inmuebles		5.658	-
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación		(22.289)	812.228
Otros		1.400	(5)
<b>TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>		<b>1.680.200</b>	<b>1.140.668</b>
<b>GASTOS</b>			
Remuneraciones comité de vigilancia	31	(756)	(1.782)
Comisión de administración	29	(108.944)	(157.215)
Otros gastos de operación	31	(36.348)	(50.051)
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>(146.048)</b>	<b>(209.048)</b>
Costos Financieros	31	(1)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.534.151</b>	<b>931.620</b>

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
**(En miles de pesos)**

	Nota N°	01-01-2011 31-12-2011 M\$	01-01-2010 31-12-2010 M\$
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		1.534.151	931.620
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		-	-
<b>TOTAL RESULTADO INTEGRAL</b>		<b>1.534.151</b>	<b>931.620</b>

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
(En miles de pesos)

**A) Al 31 de diciembre de 2011**

	<b>Aportes M\$</b>	<b>Otras reservas varias M\$</b>	<b>Resultados acumulados M\$</b>	<b>Resultado ejercicio M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo Inicial al 1 de enero de 2011	8.908.623	(222.317)	(2.797.328)	931.620	6.820.598
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	931.620	(931.620)	-
<b>Subtotal</b>	<b>8.908.623</b>	<b>(222.317)</b>	<b>(2.797.328)</b>	<b>-</b>	<b>6.820.598</b>
Aportes					
Repartos de Patrimonio	(5.276.038)				(5.276.038)
Repartos de Dividendos					
Resultados Integrales del ejercicio:					
Resultado del Ejercicio				1.534.151	1.534.151
Otros Resultados Integrales					
<b>Saldo Final al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.632.585</b>	<b>(222.317)</b>	<b>(1.865.708)</b>	<b>1.534.151</b>	<b>3.078.711</b>

**B) Al 31 de diciembre de 2010**

	<b>Aportes M\$</b>	<b>Otras reservas M\$</b>	<b>Resultados acumulados M\$</b>	<b>Resultado ejercicio M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Saldo Inicial al 1 de enero de 2010	9.202.181		(1.117.148)	(1.539.310)	6.545.723
Distribución resultado ejercicio anterior			(1.539.310)	1.539.310	-
<b>Subtotal</b>	<b>9.202.181</b>		<b>(2.656.458)</b>	<b>-</b>	<b>6.545.723</b>
Aportes					-
Repartos de Patrimonio	(515.875)				(515.875)
Repartos de Dividendos					-
Resultados Integrales del ejercicio:					-
Resultado del Ejercicio				931.620	931.620
Otros Resultados Integrales					-
Ajuste a resultados Acumulados			(140.870)		(140.870)
Otros movimientos	222.317	(222.317)			-
<b>Saldo Final al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>8.908.623</b>	<b>(222.317)</b>	<b>(2.797.328)</b>	<b>931.620</b>	<b>6.820.598</b>

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Método Directo)**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
**(En miles de pesos)**

<b>SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>	<b>31-12-2010 M\$</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación</b>		
Compra de activos financieros	(1.689)	(42.488)
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	993.823	2.057.186
Pago de cuentas y documentos por pagar	(128.446)	(167.125)
Otros gastos de operación pagados	(22.006)	(42.563)
Venta de activos financieros fondos de inversión	2.101.758	460.623
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	8.274	227
Otros ingresos de operación percibidos	-	51.276
<b>Flujos neto originado por actividades de la operación</b>	<b>2.951.714</b>	<b>2.317.136</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Compras de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	(4.308.749)	(3.308.986)
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	6.881.741	1.509.431
<b>Flujos neto originado por actividades de inversión</b>	<b>2.572.992</b>	<b>(1.799.555)</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>		
Repartos de patrimonio	(5.276.038)	(515.875)
<b>Flujos neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b>(5.276.038)</b>	<b>(515.875)</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>248.668</b>	<b>1.706</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	17.294	15.588
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>265.962</b>	<b>17.294</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**

**NOTA 1 INFORMACION GENERAL**

El Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario (el "Fondo"), es un fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 11, comuna de Las Condes.

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.

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.

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

Con fecha 19 de abril de 2011, en Junta Extraordinaria de Aportantes se acordó la disolución anticipada del Fondo. El proceso de liquidación corresponde a 18 meses desde la fecha de la Asamblea.

Modificaciones al Reglamento Interno:

Durante el año 2010, la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 399 del 7 de julio, aprobó las siguientes modificaciones al Reglamento Interno:

- a) Se incorporaron los artículos 31 Bis y 31 Ter, en los cuales se establece que se podrán acordar disminuciones de capital en Asambleas Extraordinarias de Aportantes, ya sea en disminución de número de cuotas o restitución de parte de la inversión del aportante.

## **NOTA 1 INFORMACION GENERAL, continuación**

- b) Se modificó el artículo 31, en el cual se incluyó que no se contemplan aumentos de capital.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BCI Administradora General de Fondos S.A. (la "Sociedad Administradora"), que es una sociedad anónima, perteneciente al Grupo BCI y fue constituida mediante escritura pública de fecha 22 de junio de 2006, otorgada en la notaría de Santiago don Patricio Zaldívar Mackenna, repertorio número diez mil doscientos cincuenta y ocho guión dos mis seis. Por resolución N° 491 de fecha 19 de Octubre de 2006, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Sociedad. El extracto contenido en dicha resolución de autorización de existencia fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 43099 N° 30613 con fecha 23 de Octubre de 2006 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 2 de Octubre de 2006.

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 cuotas.

Con fecha 19 de abril del 2011, en Junta Extraordinaria de Aportantes se acordó disminuir el capital del Fondo en 165.055 cuotas.

Con fecha 18 de mayo de 2011 el Fondo realizó devolución de aportes por 164.649 cuotas, quedando el capital en 247.989 cuotas

Con fecha 19 de julio de 2011, el Fondo realizó una nueva devolución de aportes por 62.243 cuotas, quedando el capital en 185.746 cuotas.

Con fecha 14 de diciembre de 2011, el Fondo realizó una nueva devolución de aportes por 53.434 cuotas, quedando el capital en 132.312 cuotas.

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su publicación por la administración con fecha 24 de febrero de 2012.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

De acuerdo al Oficio Circular N° 544, de fecha 2 de octubre de 2009, emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, las normas aplicables a los fondos de inversión son las NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Sin perjuicio de lo anterior, dicha Superintendencia instruirá respecto a aclaraciones, vigencia y restricciones en la aplicación de NIIF y dispondrá, de manera expresa, la entrada de vigencia de las nuevas normas. Adicionalmente, la Superintendencia de Valores y Seguros emitió la Circular N° 1.998 de fecha 31 de diciembre de 2010, en donde imparte instrucciones sobre presentación de información financiera bajo IFRS, para fondos de inversión y derogó Circular N° 1.756 del 4 de julio de 2005.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los presentes Estados de Situación Financiera bajo NIIF, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos y circunstancias. En la preparación de los Estados Financieros de apertura al 1 de enero de 2010, la Administración ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, tal como se describe en nota 3.

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros, se exponen a continuación.

### **2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Anteriormente los estados financieros del Fondo se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Los estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario han sido preparados de acuerdo con las normas impartidas en el Oficio Circular N° 592 y complementarios basados en Normas Internacionales de Información Financiera. Dichas normas difieren de las NIIF por lo siguiente:

- a) Aplicar anticipadamente NIIF 9 y por lo tanto, clasificar y valorizar sus activos financieros de acuerdo con la mencionada norma.
- b) Los fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requerida por la NIC 27. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales o separados preparados bajo IFRS, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

La preparación de estos estados financieros en conformidad con 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.

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

### Nuevos pronunciamientos contables emitidos por la SVS y el IASB

#### Nuevas normas y enmiendas adoptadas

Las normas emitidas por IASB y sus modificaciones futuras, sólo entrarán en vigencia para los fondos, a partir de la fecha que la Superintendencia de Valores y Seguros, lo disponga de manera expresa y con las modalidades y especificaciones que al respecto establezca.

- a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2011:

<u>Normas e interpretaciones</u>	Obligatoria para ejercicios iniciados <u>a partir de</u>
NIC 24 (revisada) “Revelación de Parte Relacionadas” Emitida en noviembre de 2009, reemplaza a NIC 24 (2003), remueve el requisito, para entidades relacionadas del gobierno, de revelar todas las transacciones con entidades gubernamentales y sus relacionadas, incorporando precisiones para éstas, clarificando y simplificando la definición de parte relacionada.	01/01/2011
CIIF 19 “Extinción de Pasivos Financieros con instrumentos de patrimonio	01/07/2010
NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” Emitida en diciembre 2010, trata de los siguientes temas: i) Exención para hiperinflación severa: permite a las empresas cuya fecha de transición sea posterior a la normalización de su moneda funcional, valorizar activos y pasivos a valor razonable como costo atribuido; ii) Remoción de requerimientos de fechas fijas: adecua la fecha fija incluida en la NIIF 1 a fecha de transición, para aquellas operaciones que involucran baja de activos financieros y activos o pasivos a valor razonable por resultados en su reconocimiento inicial.	01/07/2011

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Revelaciones” 01/07/2011  
Emitida en octubre 2010, incrementa los requerimientos de revelación para las transacciones que implican transferencias de activos financieros.

Obligatoria para  
ejercicios iniciados  
a partir de

### Enmiendas y mejoras

CINIIF 14 “NIC 19 - El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción” 01/01/2011  
Emitida en noviembre de 2009, remueve consecuencia involuntaria de la redacción de la norma que impedía reconocer el activo por prepagos recuperados en el tiempo a través de menores reconocimientos de fondeo de planes de activos para beneficios definidos.

Mejoras a las Normas internacionales: Se han emitido mejoras a las NIIF 2010 en mayo de 2010 para un conjunto de normas e interpretaciones. Las fecha efectivas de adopción de estas modificaciones menores varían de estándar en estándar, pero la mayoría tiene fecha de adopción 1 de enero de 2011:

NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” IFRS 3 (revisada) “Combinación de Negocios” 01/01/2011  
NIC 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados” 01/01/2011  
CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes” 01/01/2011

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el período 2011, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

Obligatoria para  
ejercicios iniciados  
a partir de

### Normas e interpretaciones

NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados” 01/01/2013  
Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial y partes de la NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 12 “Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades” Emitida en mayo de 2011, aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 13 “Medición del Valor Razonable” Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.</p>	01/01/2013

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

<u>Enmiendas y mejoras</u>	Obligatoria para ejercicios iniciados <u>a partir de</u>
<p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” Emitida en junio 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se deben clasificar y agrupar evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en períodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/07/2012
<p>NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” Esta enmienda, emitida en diciembre de 2010, proporciona una excepción a los principios generales de NIC 12 para la propiedad para inversión que se midan usando el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40 “Propiedad de inversión”, la excepción también aplica a la propiedad de inversión adquirida en una combinación de negocio si luego de la combinación de negocios el adquirente aplica el modelo del valor razonable contenido en NIC 40. La modificación incorpora la presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realizan a través de su venta, por lo que requiere aplicar a las diferencias temporales originadas por éstas la tasa de impuesto para operaciones de venta. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2012
<p>NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Joint Ventures” Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.</p>	01/01/2013
<p>La Administración del Fondo estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fondo en el período de su primera aplicación.</p>	

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

- b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes, adoptadas de manera anticipada para el ejercicio 2011.

<u>Normas e interpretaciones</u>	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 “Instrumentos Financieros” Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros.	01/01/2015

Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.

### Período cubierto

Los presentes estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario cubren lo siguiente:

Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010.

Estados de resultados por función, Estados de Cambio en el Patrimonio y Estados de flujo de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2011 y 2010.

### **2.2 Moneda funcional o de presentación**

Las inversiones 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 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 y ofrecer a los inversionistas del mercado local una alta rentabilidad comparada con otros productos disponibles en el mercado local. 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.

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación, no tienen una moneda funcional diferente a la moneda de presentación del Fondo.

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

Los saldos de los activos y pasivos en unidades de fomento, han sido convertidos a pesos chilenos de acuerdo a la siguiente paridad vigente al cierre del ejercicio:

	<u>2011</u> (\$ pesos chilenos)	<u>2010</u>
Unidad de Fomento	22.294,03	\$21.455,55

### 2.3 Activos y Pasivos Financieros

#### 2.3.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. Ciertas inversiones en instrumentos de deuda son clasificadas como Activos financieros a costo amortizado.

##### 2.3.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultado

Un activo financiero es clasificado a su valor razonable con efecto en resultado si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) y obtención de beneficios de las variaciones de precios que experimenten sus precios, 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. Dentro de esta agrupación se encuentra la cartera de instrumentos para “negociación” y los contratos de derivados financieros que no se consideran de cobertura contable.

La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente a un Precio de cotización o Precio de mercado.

Cuando no existe un precio de mercado para determinar el monto de valor razonable para un determinado activo o pasivo, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos.

En el caso en que no se puede determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, este se valoriza a su costo amortizado.

Las utilidades o pérdidas provenientes de los ajustes para su valorización a valor razonable, como asimismo los resultados por las actividades de negociación, se incluyen en el estado de resultados.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **2.3.1.2 Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento. Estos activos no tienen cotización bursátil y poseen características de préstamos.

Estas inversiones se registran a su valor de costo amortizado más intereses y reajustes devengados, menos las provisiones por deterioro constituidas cuando su monto registrado es superior al monto estimado de recuperación.

La Administración evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en nota 2.8.

### **2.3.1.3 Pasivos financieros**

En el caso de los pasivos financieros, la parte imputada a las cuentas de resultado se registra por el método de tasa efectiva. El método de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

El resto de los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **2.3.2 Reconocimiento, baja y medición**

Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a 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 efectos 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 financieros 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 financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado” son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultados” en el periodo en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estados 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 efectos en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de “intereses y reajustes” en base al tipo de interés efectivo.

Los dividendos por acciones sujetas a ventas cortas son considerados dentro de “cambios netos en el valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efectos en resultado”.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta “intereses y reajustes” del estado de resultados integrales.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

El método de interés de efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del periodo pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivos futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado un periodo más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por créditos futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costo de transacción y todas las otras primas o descuentos.

### **2.3.3 Estimación de 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 compras y ventas 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 valorización. 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 valorización empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que no son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valorización comúnmente utilizadas por participantes de mercados, que aprovechan al máximo, los “inputs” (aportes de datos) del mercado y dependen lo menos posible de los “inputs” de entidades específicas.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS,, continuación**

### **2.4 Inversiones en Asociadas**

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el fondo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o 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 coligadas o asociadas 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).

Cuando la participación del fondo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

Para valorización de las inversiones el Fondo debe cumplir con las disposiciones del Oficio Circular N°657 del 31 de enero de 2011, en el cual se establece lo siguiente:

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

### 2.4.1 Inversión en Asociadas

- 2.4.1.1 Los Fondos que mantengan inversiones en sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control pero si influencia significativa, deberían valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 e IFRS 9, en los términos expresados por el párrafo 1 de la NIC 28.

La Sociedad Administradora o el representante legal, debería obtener los estados financieros trimestrales y anuales de las asociadas en las que invierten los fondos en forma oportuna. Dichos estados financieros, serán utilizados como base para la valorización de las inversiones de los fondos, mediante la aplicación directa del método de la participación en caso de estar preparados bajo normas IFRS, o bien sobre un patrimonio ajustado a IFRS determinado por la sociedad administradora a objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método.

- 2.4.1.2 Las inversiones en asociadas que sean valorizadas de acuerdo a NIC 39 e IFRS 9, en la determinación del valor razonable de aquellas sociedades o entidades no registradas o que no cuentan con información estadística pública y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para determinar dicho valor, este Servicio ha estimado pertinente requerir además a las sociedades administradoras o al representante legal, según corresponda el cumplimiento de los requisitos que se detallan a continuación:

- Para la presentación de los estados financieros intermedios y anuales del fondo, la sociedad administradora o el representante legal, debería determinar el valor razonable de la inversión dando cumplimiento en todo momento a los criterios de valoración establecidos en la NIC 39 e IFRS 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión la sociedad deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

- Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según IFRS para la referida inversión. Las valorizaciones deberán ser realizadas por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del fondo, quienes deberán firmar sus informes ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberán ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una tema propuesta por el Comité de Vigilancia.

### **2.4.2 Inversiones en sociedades o entidades sin influencia significativa**

Las inversiones sobre las cuales los fondos no posean el control, ni influencia significativa, deberían ser valorizadas siguiendo las instrucciones contenidas en la NIC 39 e IFRS 9, esto es, a su valor razonable.

No obstante lo anterior, en caso que la inversión corresponda a una sociedad o entidad no registrada o que no cuenta con información estadística pública para determinar el valor razonable y por tanto, se utilicen modelos o técnicas de valoración para ello, la sociedad anualmente debería contar además con a lo menos, una valoración independiente que determine un valor razonable según IFRS para dicha inversión.

Para efectos de lo anterior, la valoración independiente deberá ser realizada por consultores o auditores independientes de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora del fondo, quienes deberán firmar su informe ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en él contenidas. Para el caso de los fondos de inversión, dichos consultores o auditores deberían ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una tema propuesta por el Comité de Vigilancia.

Los antecedentes de respaldo de la valoración realizada por la Sociedad, así como la valoración independiente efectuada por consultores o auditores independientes, deberá quedar a disposición de la Superintendencia en cada oportunidad en que ésta lo solicite.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **2.5 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por venta y arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La administración del Fondo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, por medio de la metodología de descontar los flujos futuros a una tasa de descuento adecuada.

### **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 y documentos por cobrar por operaciones**

Incluye las siguientes partidas:

#### **2.7.1 Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios**

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados pero aún no saldados o entregados en la fecha de 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.

#### **2.7.2 Anticipos por promesas de compra**

Corresponde a promesas de compra venta firmadas por el fondo, por las cuales se ha girado un anticipo del precio prometido comprar y se presentan valorizadas a su costo de adquisición más reajustes a la fecha de cierre del ejercicio, cuales se presentan en el rubro ingresos anticipados.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **2.8 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado**

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

Al término del cierre de los estados financieros no se ha realizado provisión por este concepto.

### **2.9 Efectivo y efectivo equivalente**

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, depósitos a la vista y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizados para administrar su caja [con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios].

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

- 1) Flujos de efectivo: las entradas y salidas de efectivo y de efectivo equivalentes, entendiendo por éstas las inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo de cambios en su valor.
- 2) Actividades operacionales: corresponden a las actividades normales realizadas por el Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- 3) Actividades 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 equivalente de efectivo.
- 4) Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

### 2. 10 Aportes (Capital pagado)

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

El fondo de inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el Reglamento Interno del Fondo, las cuales corresponden a:

#### ***“ARTÍCULO 31 BIS”***

*Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, el Fondo también podrá efectuar disminuciones de capital para restituir parte de su inversión a todos los Aportantes del Fondo, previo acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas pagadas, en los siguientes términos, condiciones y plazos:*

- (1) Las disminuciones de capital se efectuarán mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, a proposición de la Administradora.*
- (2) Las disminuciones de capital serán por un número de cuotas cuya determinación final se efectuará con posterioridad a la respectiva Asamblea, en función del número de cuotas respecto de las cuales se ejerciere el derecho a concurrir a la disminución de capital, conforme a lo estipulado en los numerales siguientes, quedando no obstante limitadas al número máximo de cuotas que establezca la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.*
- (3) Cada uno de los Aportantes del Fondo tendrá derecho a optar por la devolución de capital a prorrata del número de cuotas de que sea titular a la fecha de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en que se acuerde la disminución de capital.*
- (4) Dentro de los dos días siguientes a aquél en que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acuerde disminuir el capital del Fondo, la Administradora publicará un aviso destacado en el diario a que se refiere el presente Reglamento Interno y remitirá una comunicación a los Aportantes, informando respecto de la disminución de capital acordada, el plazo para optar a la devolución de capital y la fecha de pago del valor de las cuotas.*

## NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación

- (5) *Los Aportantes dispondrán de un plazo de 20 días corridos contado desde la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, plazo que se prorrogará hasta el siguiente día hábil si el mismo venciera un día sábado, domingo o festivo, para notificar a la Administradora su voluntad de optar por la devolución de capital, por la totalidad o por una parte de las cuotas que les corresponda. Aquellos Aportantes que opten por la devolución de capital por el total de cuotas que les correspondan, podrán además manifestar su intención de ejercer su derecho respecto del número de cuotas de la disminución de capital que no fueren ejercidas por los Aportantes con derecho a ello, en cuyo caso podrán indicar la cantidad máxima adicional de cuotas respecto de las cuales opten por la devolución de capital. En caso que más de un Aportante ejerciere este último derecho, las cuotas de la disminución de capital que quedaren disponibles se distribuirán entre ellos a prorrata del número de cuotas de que cada uno de ellos sea titular en el Fondo. Aquellos Aportantes que no manifiesten su voluntad de concurrir a la disminución de capital en el plazo indicado, se entenderá que optan por no concurrir a la misma.*
- (6) *Si una vez concluido el procedimiento antes indicado, los Aportantes no hubieren manifestado su intención de ejercer su derecho a la devolución de capital por el total de las cuotas acordadas por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la respectiva disminución de capital se entenderá limitada al número de cuotas respecto de la cual la misma se hubiere ejercido. Para estos efectos, la determinación del número de cuotas en que en definitiva se disminuirá el capital del Fondo, será efectuada por el Directorio de la Administradora conforme a lo señalado en este mismo numeral, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del plazo establecido en el N°5 anterior para los efectos de que los Aportantes manifiesten su voluntad de ejercer su derecho a concurrir a la disminución de capital.*
- (7) *El pago a los Aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, según lo indicado en los números anteriores, deberá efectuarse en dinero efectivo, mediante cheque nominativo o a través de transferencia electrónica en cuenta corriente bancaria, previa entrega del respectivo Aportante del título en que consten las cuotas respecto de las cuales se ejerza el derecho a la devolución de capital, a contar de la fecha que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital.*
- (8) *El valor de la cuota para los efectos de lo señalado en este artículo, se determinará tomando el valor cuota del día hábil inmediatamente anterior a la fecha fijada para el pago por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, determinado dicho valor como el que resulte de dividir el patrimonio del Fondo, determinado de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del D.S. N°864, por el número de cuotas pagadas a esa fecha.”*

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **“ARTÍCULO 31 TER”**

*Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, el Fondo también podrá efectuar disminuciones de capital para restituir parte de su inversión a todos los Aportantes del Fondo, previo acuerdo de las dos terceras partes de las cuotas pagadas, en los siguientes términos, condiciones y plazos:*

- (1) La restitución de la parte proporcional de su inversión a los Aportantes, o en cualquier otra forma que autorice la Ley o su Reglamento, deberá efectuarse en dinero efectivo, mediante cheque nominativo o a través de transferencia electrónica en cuenta corriente bancaria.*
- (2) El cálculo del valor de las cuotas a ser restituido a los Aportantes se efectuará conforme a lo establecido en el número (8) del artículo 31 BIS anterior.*
- (3) La restitución a los Aportantes se efectuará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea que acuerde la disminución, o bien dentro del plazo mayor que fije la misma Asamblea.*
- (4) La Administradora publicará en el diario que se establece en el artículo 28 del presente Reglamento Interno, un aviso en el cual se informará la disminución de capital y su monto, junto con la fecha y el lugar donde se efectuará el reparto o la devolución de capital, y remitirá a los Aportantes una comunicación con la misma información descrita. Tanto la publicación del aviso como el envío de la comunicación a los Aportantes deberán efectuarse dentro de los dos días siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde efectuar la disminución de capital.”*

### **2.11 Ingresos financieros e ingresos por dividendos**

Los ingresos financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

### **2.12 Tributación**

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo.

## **NOTA 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, continuación**

### **2.13 Información financiera por segmentos**

Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para las cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada para el principal tomador de decisiones para saber cómo asignar recursos y para evaluar desempeño.

El Fondo no presenta información por segmentos dado que la información financiera que es utilizada por la Administradora para propósitos de información interna de toma de decisiones, no considera segmentación de ningún tipo, ya que toda la línea de negocios del Fondo corresponde a inversiones en proyectos inmobiliarios, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada de acuerdo a evaluaciones de proyectos aprobados.

### **2.14 Intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectivo es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero.

### **2.15 Honorarios, comisiones y otros gastos**

Los honorarios, comisiones y otros gastos están reconocidos en resultados sobre base devengada.

### **2.16 Dividendos por pagar**

De acuerdo con el artículo 31 de D.S. N°864 del año 1989 y conforme a lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo, se distribuirá por concepto de dividendos al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

## **NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF**

### **3.1 Aplicación de NIIF 1**

Los estados financieros de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, serán los primeros estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y a las normas impartidas por el Oficio Circular N° 592 de fecha 06 de abril de 2010 de la Superintendencia de Valores y Seguros. El Fondo ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros de transición.

La fecha de transición del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario es el 1 de enero de 2010. Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por el Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario es el 1 de enero de 2011.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF y no se han aplicado exenciones optativas.

#### **a) Costo de adquisición corregido**

El Fondo podrá optar en la fecha de transición a las NIIF por la medición de una partida de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en tal fecha.

A la fecha de transición a las NIIF, el Fondo no poseía Propiedades de Inversión.

#### **b) Activos y pasivos de sociedades dependientes, asociadas y entidades controladas conjuntamente**

El Oficio circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, con fecha 6 de abril de 2010 establece que la administradora no requiere efectuar consolidación de los estados financieros, en aquellos casos en que la Sociedad Administradora posee participación en cuotas de los fondos administrados.

El Fondo mantiene todas sus inversiones a valor razonable, de forma que el valor cuota sea a valor de mercado.

### NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación

#### 3.2 Adopción de modelos de estados financieros básicos

- Estado de situación financiera clasificado
- Estado de resultados por función
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo

#### 3.3 Primera adopción de Normas Internacionales de Información Financiera”

3.3.1 A continuación se detalla la conciliación del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, la cual proporciona el impacto de la transición a nuevas normas en Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo a lo requerido por NIIF 1 y a lo dispuesto por el Oficio Circular N°544 del año 2009 de la SVS.

##### Al 31 de diciembre de 2010

Estado de Situación Financiera	Principios contables chilenos	Ref.	Efecto de la transición a NIIF	NIIF
	M\$		M\$	M\$
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	17.294		-	17.294
Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado	1.730.356			1.730.356
Activos Financieros a Costo Amortizado	865.356			865.356
Cuentas y Documentos por Cobrar por operaciones	1.738.265		-	1.738.265
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>4.351.271</b>		<b>-</b>	<b>4.351.271</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				
Inversiones Contabilizadas por el método de la participación	2.894.332	a)	(469.109)	2.425.223
Propiedades de Inversión	139.091		-	139.091
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>3.033.423</b>		<b>(469.109)</b>	<b>2.564.314</b>
<b>Total Activos</b>	<b>7.384.694</b>		<b>(469.109)</b>	<b>6.915.585</b>

NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación

Estado de Situación Financiera	Principios contables chilenos	Ref.	Efecto de la transición a NIIF	NIIF
	M\$		M\$	M\$
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones	56.742		-	56.742
Remuneración Sociedad Administradora	12.540		-	12.540
Ingresos Anticipados	25.705		-	25.705
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>94.987</b>		<b>-</b>	<b>94.987</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Otros Pasivos	-		-	-
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportes	8.908.623			8.908.623
Otras Reservas	-	b)	(222.317)	(222.317)
Resultado Acumulado	(2.374.920)		(422.408)	(2.797.328)
Resultado del Ejercicio	756.004		175.616	931.620
<b>Total Patrimonio</b>	<b>7.289.707</b>		<b>(469.109)</b>	<b>6.820.598</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>7.384.694</b>		<b>(469.109)</b>	<b>6.915.585</b>

ESTADO DE RESULTADOS	Principios contables chilenos		Efectos de la transición	Nuevas normas
	M\$		M\$	M\$
<b>INGRESOS / PERDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>				
Intereses y Reajustes	7.445		-	7.445
Resultado en venta de instrumentos financieros	281.502		-	281.502
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	708.220		143.501	851.721
Otros	(32.114)		32.114	-
<b>TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>	<b>965.052</b>		<b>175.616</b>	<b>1.140.668</b>
<b>GASTOS</b>				
Remuneraciones comité de vigilancia	(1.782)		-	(1.782)
Comisión de administración	(157.215)		-	(157.215)
Otros gastos de operación	(50.051)		-	(50.051)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(209.048)</b>		<b>-</b>	<b>(209.048)</b>
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>756.004</b>		<b>175.616</b>	<b>931.620</b>

### NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación

b) Resumen de la conciliación del patrimonio al 01 de enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2010

<b>Conciliación patrimonio</b>	<b>Al 01/01/10</b>	<b>Al 31/12/10</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Total patrimonio según principios contables</b>	7.022.621	7.289.707
Ajuste por valorización de inversiones en empresas relacionadas	(476.898)	(469.109)
Efecto acumulado de otros conceptos no significativos	-	-
<b>Total patrimonio según nuevas normas</b>	<b>6.545.723</b>	<b>6.820.598</b>

#### Explicación de los efectos de transición a nuevas normas

Se detallan a continuación las explicaciones de los diferentes conceptos enumerados en la conciliación incluida en el punto anterior:

##### a) Inversiones

Los principales ajustes a las inversiones del Fondo relacionados con la transición a NIIF dicen relación con:

- a.1) Eliminación de corrección monetaria: Bajo PCGA Chilenos, las inversiones se revalorizaban de acuerdo a las variaciones experimentadas por el índice de precios al consumidor. Bajo NIIF, las inversiones se mantienen a costo histórico y dependiendo de si tienen control, influencia significativa, son valorizadas de acuerdo a VP o Fair value, al cierre del ejercicio.
- a.2) La valorización de las inversiones: El Fondo bajo PCGA Chilenos valorizaba sus inversiones en Fondos de Inversión Privados y Públicos, a valor cuota de cierre. Bajo NIIF, y normas de la Superintendencia de Valores Y Seguros en Oficio Circular N°592, establecen que las inversiones deben ser valorizadas de acuerdo a si se tiene control o influencia o sin influencia significativa, siendo valorizadas a valor justo o a VP. El Fondo posee influencia significativa sobre los Fondos sobre los cuales posee inversiones, por lo que estas inversiones son valorizadas a VP.

### NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación

#### b) Efectos de la corrección monetaria

De acuerdo a los PCGA Chilenos las partidas de activos y pasivos no monetarios de las Sociedades Chilenas, incluyendo el patrimonio y los resultados, se deben ajustar en forma periódica para reflejar el efecto de la pérdida en el poder adquisitivo del peso Chileno. De acuerdo a las NIIF, sólo se puede utilizar contabilidad inflacionaria cuando el país en que el Fondo desarrolla su actividad es un país hiperinflacionario, de acuerdo con los requisitos establecidos por la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Dado que Chile no es considerado un país que tiene una economía de características hiperinflacionarias, se ha revertido este efecto. La eliminación de la corrección monetaria afecta principalmente a las siguientes partidas de los estados financieros:

- i) Las cuentas del Patrimonio. Este ajuste no tiene efectos patrimoniales, ya que constituye una reclasificación entre los resultados del año 2010 y las cuentas de patrimonio afectadas. El efecto en resultados del ajuste de las cuentas patrimoniales durante el año 2010 se ha revertido contra la cuenta Otras reservas, de acuerdo a lo dispuesto por el Oficio Circular 456 de la SVS. Al 31 de diciembre de 2010 esta reclasificación asciende a M\$222.317, presentada en la cuenta de Otras reservas.

#### c) Reconciliación del Estado de Flujo de Efectivo

Reconciliación del Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre de 2010, desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera:

<b>Conciliación Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>Al 31/12/10</b>
	<b>M\$</b>
<b>Efectivo y Efectivo Equivalente según PCGA</b>	17.294
Efectivo de transición NIIF	-
<b>Efectivo y Efectivo Equivalente según NIIF</b>	<b>17.294</b>

### NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación

3.3.2 A continuación se detalla la conciliación del estado de situación financiera al 01 de enero de 2010, la cual proporciona el impacto de la transición a nuevas normas en Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario, de acuerdo a lo requerido por NIIF 1 y a lo dispuesto por el Oficio Circular N°544 del año 2009 de la SVS.

#### Al 01 de enero de 2010

Estado de Situación Financiera	Principios contables chilenos	Ref.	Efecto de la transición a NIIF	NIIF
	M\$		M\$	M\$
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	15.588		-	15.588
Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultado	778.517			778.517
Cuentas y Documentos por Cobrar por operaciones	1.741.464		-	1.741.464
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>2.535.569</b>		<b>-</b>	<b>2.535.569</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				
Inversiones Contabilizadas por el método de la participación	4.655.403	a)	(476.898)	4.178.505
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>4.655.403</b>		<b>(476.898)</b>	<b>4.178.505</b>
<b>Total Activos</b>	<b>7.190.972</b>		<b>(476.898)</b>	<b>6.714.074</b>

Estado de Situación Financiera	Principios contables chilenos	Ref.	Efecto de la transición a NIIF	NIIF
	M\$		M\$	M\$
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Cuentas y Documentos por Pagar por Operaciones	55.407		-	55.407
Remuneración Sociedad Administradora	14.514		-	14.514
Ingresos Anticipados	-		-	-
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>69.921</b>		<b>-</b>	<b>69.921</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Otros Pasivos	98.430		-	98.430
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>98.430</b>		<b>-</b>	<b>98.430</b>
<b>Patrimonio</b>				
Aportes	9.202.181			9.202.181
Resultado Acumulado	(1.117.148)		-	(1.117.148)
Resultado del Ejercicio	(1.062.412)	a)	(476.898)	(1.539.310)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>7.022.621</b>		<b>(476.898)</b>	<b>6.545.723</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>7.190.972</b>		<b>(476.898)</b>	<b>6.714.074</b>

**NOTA 3 TRANSICIÓN A LAS NIIF, continuación**

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Principios contables chilenos</b>		<b>Efectos de la transición</b>	<b>Nuevas normas</b>
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>INGRESOS / PERDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>				
Intereses y Reajustes	(41.983)		-	(41.983)
Resultado en venta de instrumentos financieros	174.159		-	174.159
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	(1.059.052)	a)	(476.898)	(1.535.950)
Otros	75.193		-	75.193
<b>TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(851.683)</b>		<b>(476.898)</b>	<b>(1.328.581)</b>
<b>GASTOS</b>				
Remuneraciones comité de vigilancia	(628)		-	(628)
Comisión de administración	(177.497)		-	(177.497)
Otros gastos de operación	(32.599)		-	(32.599)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>(210.724)</b>		<b>-</b>	<b>(210.724)</b>
<b>Costos Financieros</b>	(5)			(5)
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.062.412)</b>		<b>(476.898)</b>	<b>(1.539.310)</b>

**Explicación de los efectos de transición a nuevas normas**

Se detallan a continuación las explicaciones de los diferentes conceptos enumerados en la conciliación incluida en el punto anterior.

**a) Inversiones**

Los principales ajustes a las inversiones del Fondo relacionados con la transición a NIIF dicen relación con:

- a.1) La valorización de las inversiones: El Fondo bajo PCGA Chilenos valorizaba sus inversiones en Fondos de Inversión Privados y Públicos, a valor cuota de cierre. Bajo NIIF, y normas de la Superintendencia de Valores Y Seguros en Circular N°592, establecen que las inversiones deben ser valorizadas de acuerdo a si se tiene control o influencia o sin influencia significativa, siendo valorizadas a valor justo o a VP. El Fondo posee influencia significativa sobre los Fondos sobre los cuales posee inversiones, por lo que estas inversiones son valorizadas a VP.

#### **NOTA 4. POLITICAS DE INVERSIÓN**

Según lo señalado en el Artículo 8 del Reglamento Interno del Fondo: Los objetivos de inversión 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 de terceros o fondos de inversión chilenos, en los términos establecidos en la Ley N° 18.815.

Para ello el Fondo invertirá sus recursos en los activos señalados en los números 5, 10, 12 y 13 del artículo 5° de la Ley N°18.815, específicamente en los siguientes:

- 1) Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario;
- 2) Acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, pudiendo ser de desarrollo, de arriendo de los activos, ó cualquier otro negocio relacionado con el tema inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros;
- 3) Cuotas de fondos de inversión privados cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo; y
- 4) Cuotas o derechos en comunidades de bienes inmuebles ubicados en Chile.

Para la adquisición o enajenación de activos no financieros, el Fondo podrá celebrar contratos de promesa de compra o venta y contratos que le otorgue el derecho de adquirir o enajenar activos.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8 del Reglamento Interno, el Fondo, con el objeto de administrar adecuadamente sus excedentes de caja (en los términos definidos en los artículos 13 y 14 del Reglamento Interno), invertirá en los activos mobiliarios señalados en los números 1, 2, 3, 4, 6 y 7 del artículo 5 de la Ley N°18.815.

No obstante lo anterior, el Fondo podrá realizar operaciones de venta con compromiso de compra y operaciones de compra con compromiso de venta sobre los activos señalados en el número 1 del artículo 5 de la Ley N°18.815, en los términos que señala el número 5 del artículo 18 del Reglamento Interno del Fondo.

En todo caso, los objetivos de inversión de los recursos del Fondo se sujetarán en todo momento a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemplan las leyes que los regulan, sus Reglamentos, el Reglamento Interno, y las normas que le sustituyan o reemplacen, en su caso.

#### **NOTA 4. POLITICAS DE INVERSIÓN, continuación**

La Política de diversificación de inversiones del Fondo tiene por objeto reducir los riesgos del negocio inmobiliario, producidas principalmente por concentración en un solo proyecto, y por concentración por tamaño de los proyectos.

La Sociedad Administradora velará porque el Fondo haga sus inversiones en activos debidamente diversificados por segmentos de mercado ó ubicación geográfica.

En todo caso, la administración del Fondo deberá sujetarse a las siguientes limitaciones específicas:

- 1) La inversión de un bien raíz o proyecto de los indicados en el Artículo 9 del Reglamento Interno, no podrá representar más del 40% del activo del Fondo sea que se trate de un bien raíz específico o de un conjunto o complejo inmobiliario;
- 2) No podrá invertir más de un 50% del activo total del Fondo en valores emitidos por un mismo emisor, grupo empresarial y sus personas relacionadas;
- 3) La inversión en los instrumentos indicados en el Artículo 10 del Reglamento Interno, no podrá exceder en su conjunto del 30% del total de Activo del Fondo; y
- 4) La concentración en un deudor, sea éste el gestor inmobiliario o prominente vendedor de inmuebles del Fondo, y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al equivalente al 40% del activo total del Fondo.

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el Reglamento Interno y en los Artículos 9 y 10 de la Ley N°18.815, podrán mantenerse hasta que la Sociedad Administradora obtenga la máxima recuperación de los recursos invertidos, debiendo en todo caso eliminarse dentro del plazo de tres años.

En todo caso, el Fondo no estará obligado a enajenar los excesos que superen los límites de inversión en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, si el exceso fuere el resultado de la apertura de dicha Sociedad, en la cual hubiere invertido el Fondo con, al menos, un año de anterioridad.

Los plazos mencionados en los párrafos precedentes regirán siempre que los excesos se produzcan por causas ajenas a la Sociedad Administradora. De lo contrario, si los excesos obedecieron a causas imputables a la Sociedad Administradora, los excesos deberán regularizarse en los plazos que establece el inciso quinto del Artículo 9 de la Ley N°18.815.

La Política de Inversión se encuentra disponible para los aportantes en las oficinas de la Sociedad Administradora, que se encuentran ubicadas en Magdalena N°140, piso 11, Las Condes.

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### 5.1 Gestión de riesgo financiero

En el desarrollo de sus actividades, el Fondo está expuesto a riesgos de diversa naturaleza que podrían afectar la consecución de objetivos de preservación de capital de los partícipes de éste.

Concretamente, la operación con activos inmobiliarios conlleva la implementación de políticas y procedimientos de gestión de riesgos de naturaleza inherente a las operaciones de inversión. El Fondo identifica como riesgos principales:

Riesgo de mercado (Riesgo precio y Riesgo de tasa de interés)

Riesgo de crédito

Riesgo de liquidez

El Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario, es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales o jurídicas y otras entidades, para ser invertido en (i) los activos señalados en los números 5, 10, 12 y 13 del artículo 5° de la Ley N° 18.815, específicamente en los siguientes: Bienes raíces ubicados en Chile, cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario; acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, pudiendo ser de desarrollo, de arriendo de los activos, o de cualquier otro negocio relacionado con el tema inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros; cuotas de fondos de inversión privado cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios para su desarrollo; y cuotas o derechos en comunidades de bienes inmuebles ubicados en Chile.

Los aportes del Fondo están expresados en cuotas de participación del Fondo, nominativas, unitarias, de igual valor y características, las cuales no son ni serán valores de oferta pública, no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo ni ser inscritas en el Registro de Valores de la SVS, salvo en los casos que la Ley lo obliga, ni registradas en bolsas de valores del país o del extranjero.

#### 5.1.1 Riesgo de mercado

##### (a) Riesgo Precio

El Fondo está expuesto a riesgo de precio, debido a ciertas exposiciones potenciales por escenarios adversos que pueden presentarse durante el período de vigencia del fondo, teniendo una exposición en sus inversiones de capitalización y en cuotas de fondos mutuos.

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

### (b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro. Al cierre del 31 de diciembre 2011, el Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan al riesgo de tipo de interés el cual se podría materializar a través de un alza de los tipos de interés de mercado que implique que los instrumentos mantenidos en cartera no se puedan enajenar a la tasa de compra con la que fue adquirido inicialmente, o alternativamente, a la última tasa de interés a la que uno o más instrumentos fueran valorizados.

### 5.1.2 Riesgo de crédito

El concepto de riesgo de crédito se emplea para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas con contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte del Fondo.

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

#### Títulos de deuda por categoría de clasificación

Títulos de deuda por categoría de clasificación

<u>Títulos de deuda por categoría de clasificación (*)</u>	Al 31 de	Al 31 de
	Diciembre	Diciembre
	de	de
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
AAA/Aaa	-	-
AA/Aa	-	-
BBB/Baa	-	-
Nivel 1+/N1	-	865.356
Sin clasificación	344.830	-
Total	<u>344.830</u>	<u>865.356</u>

(\*) El Fondo mantiene inversión en fondos mutuos cuya clasificación de riesgo de crédito es: AAfm/M1 y AA+fm /M1 por un monto de M\$ 136.017 y M\$ 134.597, respectivamente.

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

<u>Tipos de activos</u>	Al 31 de	Al 31 de
	Diciembre	Diciembre
	de	de
	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Títulos de deuda	-	865.356
Cuotas de Fondos Mutuos	270.614	1.730.355
Efectivo y efectivo equivalente	265.962	172.942
Otros activos	<u>2.578.513</u>	<u>4.771.488</u>
Total	<u>3.115.089</u>	<u>7.540.142</u>

Ninguno de estos activos ha sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, ni tampoco está vencido.

### 5.1.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que el Fondo no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad cuando llega su vencimiento. Además, sus cuotas no poseen mercado secundario para eventualidades de requerir liquidez.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo y pasivos financieros derivados liquidables netos dentro de agrupaciones de vencimiento relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual. Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados excluidos los derivados liquidados brutos.

**NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

	<u>Menos de 7 días</u> M\$	<u>7 días a 1 mes</u> M\$	<u>1-12 meses</u> M\$	<u>Más de 12</u> M\$	<u>Sin vencimiento</u> M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2011:</u>					
<u>Pasivo corriente</u>					
Remuneraciones Sociedad administradora	7.570	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar	3.103	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	25.705	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>10.673</b>	<b>-</b>	<b>25.705</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<u>Menos de 7 días</u> M\$	<u>7 días a 1 mes</u> M\$	<u>1-12 meses</u> M\$	<u>Más de 12</u> meses M\$	<u>Sin vencimiento</u> estipulado M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2010:</u>					
<u>Pasivo corriente</u>					
Remuneraciones Sociedad administradora	12.540	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar	56.742	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	25.705	-	-
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>69.242</b>	<b>-</b>	<b>25.705</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

El Fondo administra su riesgo de liquidez invirtiendo predominantemente en valores que espera poder liquidar dentro de un plazo de 12 meses. El siguiente cuadro ilustra la liquidez esperada de los activos mantenidos:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>4 a 6 meses</u>	<u>7 a 9 meses</u>	<u>10 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>						
Activos:						
Cuotas de Fondos Mutuos	270.614	-	-	-	-	270.614
Efectivo y efectivo equivalente	265.962	-	-	-	-	265.962
Otros activos	-	-	-	-	2.578.513	2.578.513
<b>Total</b>	536.576	0	0	0	2.578.513	3.115.089
% del total de activos financieros	17,23%	0,00%	0,00%	0,00%	82,77%	100%

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>4 a 6 meses</u>	<u>7 a 9 meses</u>	<u>10 a 12 meses</u>	<u>Más de 12 meses</u>	<u>Total</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>						
Activos:						
Cuotas de Fondos Mutuos	1.730.355	-	-	-	-	1.730.355
Efectivo y efectivo equivalente	17.294	-	-	-	-	17.294
Depósitos a plazo	865.356	-	-	-	-	865.356
Otros activos	-	-	-	-	4.302.579	4.302.579
<b>Total</b>	1.747.650	0	0	0	4.302.579	6.915.585
% del total de activos financieros	25,27%	0,00%	0,00%	0,00%	62,22%	100%

## **NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

### **5.2 Gestión de Riesgo de Capital**

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. 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 aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el fondo podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

En 2011, la estrategia del Fondo, ha consistido en mantener un índice de apalancamiento de hasta 100% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 fue de un 1,17%, cifra inferior al límite máximo permitido en su Reglamento Interno.

### **5.3 Estimación del valor razonable**

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transan en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración. El Fondo emplea diversos métodos que son mencionados en el reglamento de la Ley 18.815, respecto de cómo deben valorizar las inversiones que posean en su cartera.

El Fondo valoriza sus inversiones en cuotas de fondos de inversión de acuerdo a lo señalado en el Decreto Supremo 864, es decir a valor de mercado, las cuotas de fondos mutuos son valorizadas a su valor de rescate a la fecha de valorización.

La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los datos utilizados para la medición, se establece de acuerdo a los siguientes niveles:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Inputs de precios cotizados no incluidos dentro del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, sea directamente (esto es, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios).

Nivel 3: Inputs para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

## NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación

La Administración ha determinado de acuerdo a los sistemas y métodos de valorización de instrumentos la siguiente jerarquía de valor razonable para los instrumentos mantenidos en cartera.

### Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2011

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Saldo total</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<u>Activos</u>				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones				
– C.F.I. y derechos preferentes	-	-	344.830	344.830
– Cuotas de Fondos Mutuos	270.614	-	-	270.614
– Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
– Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Pagarés de Empresas	-	-	-	-
– Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-
– Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	<b>270.614</b>	<b>-</b>	<b>344.830</b>	<b>615.444</b>

### Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2010

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Saldo total</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<u>Activos</u>				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
– Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones				
– C.F.I. y derechos preferentes	-	-	2.425.223	2.425.223
– Cuotas de Fondos Mutuos	1.730.356	-	-	1.730.356
– Otros instrumentos de capitalización	865.356	-	-	865.356
– Dep. y/o Pag. Bcos. e Inst. Fin.	-	-	-	-
– Bonos de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Letras de Crédito de Bancos e Inst. Financieras	-	-	-	-
– Pagarés de Empresas	-	-	-	-
– Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-
– Pagarés emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Bonos emitidos por Estados y Bcos. Centrales	-	-	-	-
– Otros títulos de deuda	-	-	-	-
<b>Total activos</b>	<b>2.595.712</b>	<b>-</b>	<b>2.425.223</b>	<b>5.020.935</b>

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, y por lo tanto clasificados dentro del nivel 1, instrumentos de deuda del Banco Central de Chile, para los cuales el Fondo no realiza ajustes sobre el precio cotizado.

## **NOTA 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, continuación**

Los instrumentos financieros que se transan en mercados que no son considerados activos pero son valorados sobre la base de precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores de bolsa o fuentes alternativas de fijación de precios respaldadas por datos observables de mercado están clasificadas como de nivel 2, que es el caso de instrumentos de depósitos a plazo, bonos corporativos, pagares del banco central y las opciones suscritas por el Fondo, para los cuales las valoraciones pueden ser ajustadas para reflejar iliquidez, las cuales generalmente están basadas en información de mercado disponible.

Las inversiones clasificadas dentro del nivel 3 tienen datos no observables significativas, ya que se negocian de manera poco frecuente. Los instrumentos de Nivel 3 incluyen patrimonio privado, ya que los precios observables no están disponibles, el Fondo ha utilizado técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

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

La Administración hace estimaciones y fórmula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero se describen a continuación:

### **6.1. Fuentes Claves de Incertidumbre de Estimación**

La preparación de los Estados Financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado. En particular, la información sobre las áreas significativas de estimación de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros descritos en las políticas de:

- Inversiones valorizadas por el método de la participación (ver Nota 10).
- Propiedades de inversión (ver Nota 11).
- Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones (ver Nota 12).
- Activos financieros a valor razonable

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

## NOTA 6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS, continuación

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio en los Estados Financieros futuros.

### 6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

#### Moneda funcional

La administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara el Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

## NOTA 7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Los activos financieros a valor razonable con efecto en resultado, corresponden a cuotas de fondos mutuos, clasificadas como equivalente de efectivo.

### a) Composición de la Cartera

Instrumento	Al 31-12-2011				Al 31-12-2010				Al 01-01-2010			
	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos
<b><u>Títulos de Renta Variable</u></b>												
Cuotas de fondos mutuos	270.614		270.614	8,5982%	1.730.356		1.730.356	25,0211%	778.517		778.517	11,5953%
<b>Subtotal</b>	<b>270.614</b>		<b>270.614</b>	<b>8,5982%</b>	<b>1.730.356</b>		<b>1.730.356</b>	<b>25,0211%</b>	<b>778.517</b>		<b>778.517</b>	<b>11,5953%</b>
<b><u>Títulos de deuda</u></b>												
<b>Subtotal</b>												
<b><u>Inversiones No Registradas</u></b>												
<b>Subtotal</b>												
<b><u>Otras Inversiones</u></b>												
<b>Subtotal</b>												
<b>Total</b>	<b>270.614</b>		<b>270.614</b>	<b>8,5982%</b>	<b>1.730.356</b>		<b>1.730.356</b>	<b>25,0211%</b>	<b>778.517</b>		<b>778.517</b>	<b>11,5953%</b>

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

## b) Efectos en Resultado

Detalle	01-01-2011	01-01-2010
	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Utilidad Realizada	47.349	8.009
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	47.349	8.009
Utilidad No Realizada	2.164	3.557
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2.164	3.557
<b>Total</b>	<b>49.513</b>	<b>11.566</b>

## c) Movimiento de Activos Financieros a Valor Razonable por Resultados

Detalle	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Saldo al Inicio de Cuotas de fondos mutuos	1.730.355	778.517
Compra de cuotas de fondos mutuos	3.138.334	1.575.460
Venta de cuotas de fondos mutuos	(4.647.588)	(635.187)
Mayor/Menor valor en cuotas de fondos mutuos	49.513	11.566
<b>Total</b>	<b>270.614</b>	<b>1.730.356</b>

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales.

## NOTA 9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Los activos financieros a costo amortizado con efecto en resultado, corresponden a depósitos a plazo, clasificados como equivalente de efectivo.

### a) Composición de la Cartera

Instrumento	Al 31-12-2011				Al 31-12-2010				Al 01-01-2010			
	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos
<b>Títulos de deuda</b>												
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	0	0	0	0,0000%	865.356	0	865.356	12,5131%	0	0	0	0,0000%
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0000%</b>	<b>865.356</b>	<b>0</b>	<b>865.356</b>	<b>12,5131%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0000%</b>
<b>Inversiones No Registradas</b>	0		0									
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Otras Inversiones</b>	0		0									
<b>Subtotal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0000%</b>	<b>865.356</b>	<b>0</b>	<b>865.356</b>	<b>12,5131%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0000%</b>

### b) Efectos en Resultado

Detalle	01-01-2011	01-01-2010
	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Utilidad Realizada	23.677	2.434
Intereses percibidos en títulos de deuda	23.677	2.434
Utilidad No Realizada	-	3.888
Intereses devengados en títulos de deuda	-	3.888
<b>Total</b>	<b>23.677</b>	<b>6.322</b>

### c) Movimiento de Activos Financieros a Costo Amortizado

Detalle	31-12-2011	31-12-2010
	M\$	M\$
Saldo al Inicio de Depósitos a Plazo	865.356	0
Compra de Depósitos a Plazo	1.150.054	1.731.468
Venta de Depósitos a Plazo	(2.039.087)	(872.434)
Mayor/Menor valor en Depósitos a Plazo	23.677	6.322
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>865.356</b>

## NOTA 10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

### 1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

#### a) Al 31 de diciembre de 2011

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
53.307.336-0	Fondo de Inversión Privado Don Fermín	\$	Chile	50		911.221	-	911.221	690.780	-	690.780	220.441	293.732	(188.019)	105.713	-
76.744.920-8	Fondo de Inversión Privado Carvajal	\$	Chile	40		1.127.282	-	1.127.282	540.740	-	540.740	586.543	955.957	(1.154.938)	(198.981)	-

#### b) Al 31 de diciembre de 2010

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
76.058.188-7	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	\$	Chile	50		119.529	897.525	1.017.054	48.738	-	48.738	968.316	2.627	(83.653)	(81.026)	-
53.307.336-0	Fondo de Inversión Privado Don Fermín	\$	Chile	50		601.353	1.277.895	1.879.248	1.796.467	-	1.796.467	82.781	255.537	(263.166)	(7.629)	-
53.306.365-9	Fondo de Inversión Privado Nuñoa V	\$	Chile	50		1.209.811	761.888	1.971.699	19.708	-	19.708	1.951.991	1.041.886	(239.204)	(802.682)	-
76.744.920-8	Fondo de Inversión Privado Carvajal	\$	Chile	40		307.240	1.828.540	2.135.780	1.350.256	-	1.350.256	785.524	901.311	(975.392)	(74.081)	-
	Fondo de Inversión Privado San Ignacio	\$	Chile	40		303.7113	1.030.505	1.334.218	684.678	-	684.678	649.540	1.200.005	(1.230.074)	(30.069)	-
76.015.119-7	Fondo de Inversión Privado Viña del Mar Oriente	\$	Chile	28,90		3.170.112	7.649.164	10.819.276	7.296.812	2.381.614	9.678.426	1.140.850	375.233	(768.450)	(393.217)	-
76.780.770-8	Inmobiliaria Balmaceda S.A.	\$	Chile	49,9		9.234	-	9.234	693	-	693	8.541	2.401.197	(2.261.171)	140.026	-

**NOTA 10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACIÓN (Continuación)**

**c) Al 01 de enero de 2010**

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursátil
				Capital	Votos											
76.058.188-7	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	\$	Chile	50		124.965	894.509	1.019.474	50.354	-	50.354	969.120	762	(60.386)	59.624	-
53.307.336-0	Fondo de Inversión Privado Don Fermín	\$	Chile	50		105.881	2.388.480	2.494.361	2.403.951	-	2.403.951	90.410	53.207	(358.283)	(305.075)	-
53.306.365-9	Fondo de Inversión Privado Nuñoa V	\$	Chile	50		670.152	5.466.834	6.136.986	4.987.677	-	4.987.677	1.149.309	206.658	(490.613)	(321.999)	-
	Fondo de Inversión Privado Carvajal	\$	Chile	40		427.924	2.644.750	3.072.674	2.247.724	-	2.247.724	824.950	454.629	(569.553)	(114.924)	-
	Fondo de Inversión Privado San Ignacio	\$	Chile	40		15.730	2.077.996	2.093.726	1.527.635	-	1.527.635	566.091	-	(68.844)	(68.844)	-
76.015.119-7	Fondo de Inversión Privado Viña del Mar Oriente	\$	Chile	28,90		4.662.489	8.021.312	12.683.801	11.286.734	-	11.286.734	1.397.067	365	(1.433.613)	(1.433.248)	-
	Fondo de Inversión Privado Llewellyn Jones			49,9		163.239	2.611.603	2.774.842	2.137.829	-	2.137.829	637.013	462.518	(684.767)	(222.249)	-
	Fondo de Inversión Privado Los Castaños			50		2.235.506	3.730.856	5.966.462	4.404.830	-	4.404.830	1.561.632	3.409.127	(2.995.375)	(413.752)	-
	Fondo de Inversión Privado Mirador Sacramentinos			50		1.277.921	4.477.587	5.755.508	4.373.142	-	4.373.142	1.382.364	1.819.693	(1.712.312)	107.381	-
76.780.770-8	Inmobiliaria Balmaceda S.A.	\$	Chile	49,9		116.784	2.464.193	2.580.977	2.679.904	-	2.679.904	(98.927)	64	(202.670)	(202.606)	-
	Inmobiliaria Suecia S.A.			50		535.289	186.896	722.185	29.813	-	29.813	692.372	1.59.362	(1.186.865)	(27.503)	-

**NOTA 10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACIÓN (Continuación)**

**2) El movimiento de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:**

**Al 31 de diciembre de 2011**

RUT	Sociedad	Saldo de inicio 31.12.2010	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76058188-7	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	484.158	(3.159)	-	-	-	(480.999)	-	-
53307336-0	Fondo de Inversión Privado Don Fermín	41.387	-	-	68.832	-	-	-	110.219
53306365-9	Fondo de Inversión Privado Ñuñoa V	975.977	-	-	-	-	(975.977)	-	-
76744920-8	Fondo de Inversión Privado Carvajal	325.731	-	-	(91.114)	-	-	-	234.617
76744920-8	Fondo de Inversión Privado San Ignacio	259.816	11.892	-	-	-	(271.708)	-	-
76015119-7	Fondo de Inversión Privado Viña del Mar Oriente	329.656	418.642	-	-	-	(748.298)	-	-
76780770-8	Inmobiliaria Balmaceda S.A.	8.498	-	-	-	-	(1)	-	8.497
<b>Totales</b>		<b>2.425.223</b>	<b>427.375</b>	<b>-</b>	<b>(22.282)</b>	<b>-</b>	<b>(2.476.983)</b>	<b>-</b>	<b>353.333</b>

**Al 31 de diciembre de 2010**

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76058188-7	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	484.560	(4.517)	-	4.115	-	-	-	484.158
53307336-0	Fondo de Inversión Privado Don Fermín	45.201	(72.869)	-	69.055	-	-	-	41.387
53306365-9	Fondo de Inversión Privado Ñuñoa V	574.643	(37.291)	-	438.625	-	-	-	975.977
76016007-5	Fondo de Inversión Privado Llewellyn Jones	317.869	275.115	-	-	-	(592.984)	-	-
76058175-5	Fondo de Inversión Privado Los Castaños	780.816	-	-	-	-	(780.816)	-	-
76058177-1	Fondo de Inversión Privado Mirador Sacramentinos	691.182	-	-	-	-	(691.182)	-	-
76042342-4	Fondo de Inversión Privado Carvajal	329.980	(27.027)	-	22.778	-	-	-	325.731
76042344-0	Fondo de Inversión Privado San Ignacio	204.376	17.774	-	9.060	28.606	-	-	259.816
76015119-7	Fondo de Inversión Privado Viña del Mar Oriente	403.691	(234.725)	-	160.690	-	-	-	329.656
76780770-8	Inmobiliaria Balmaceda S.A.	-	(99.407)	-	107.905	-	-	-	8.498
76851430-5	Inmobiliaria Suecia S.A.	346.186	-	-	-	-	(346.186)	-	-
<b>Totales</b>		<b>4.178.504</b>	<b>(182.947)</b>	<b>-</b>	<b>812.228</b>	<b>-</b>	<b>(2.411.168)</b>	<b>-</b>	<b>2.425.223</b>

**NOTA 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La composición del rubro es la siguiente:

a) Inversión en Bienes Raíces Nacionales

Tipo de Bien Raíz	País	Destino	Tipo de Renta	Prohibiciones o garantías	Al 31 de diciembre de 2011		Al 31 de diciembre de 2010		Al 01 de enero de 2010	
					Valorización al cierre M\$	% del total de activos	Valorización al cierre M\$	% del total de activos	Valorización al cierre M\$	% del total de activos
Departamento	Chile	Comercial	Venta	Sin garantías	-	-	69.546	1,0056%	-	-
Departamento	Chile	Comercial	Venta	Sin garantías	-	-	69.545	1,0056%	-	-
<b>Total</b>					-	-	<b>139.091</b>	<b>2,0112%</b>	-	-

b) Movimiento de inversiones en Bienes Raíces al costo y valor razonable

El movimiento de las inversiones en bienes raíces, se resume como sigue:

Tipo de Bien Raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor razonable M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Depreciación M\$	Deterioro M\$	Cambio neto de moneda extranjera M\$	Transferencias M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
Departamento	69.546	-	-	(69.546)	-	-	-	-	-	-
Departamento	69.545	-	-	(69.545)	-	-	-	-	-	-

Los bienes raíces detallados anteriormente fueron vendidos durante el año 2011.

**NOTA 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES****a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Activos Corrientes</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Cuentas por cobrar	1.223.228	508.690	-
Anticipos por promesas de compra	1.010.455	972.452	949.255
Otros	-	257.123	792.209
<b>Total</b>	<b>2.233.683</b>	<b>1.738.265</b>	<b>1.741.464</b>

El Fondo no ha constituido provisiones por incobrabilidad, ya que la antigüedad de los saldos es menor a 1 año.

No existen diferencias significativas entre los valores libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 1 año).

Los valores libros de las Cuentas y Documentos por Cobrar por operaciones están denominados en la siguiente moneda:

<b>Activos Corrientes</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Pesos Chilenos	2.233.683	1.738.265	1.741.464
<b>Total</b>	<b>2.233.683</b>	<b>1.738.265</b>	<b>1.741.464</b>

**b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Cuentas por pagar Abogados	-	861	405
Cuentas por pagar Auditores	2.675	1.544	2.650
Cuentas por pagar Terceros	147	53.912	52.352
Cuentas por pagar Comité Vigilancia	281	425	-
<b>Total</b>	<b>3.103</b>	<b>56.742</b>	<b>55.407</b>

No existen diferencias significativas entre los valores libros y el valor razonable de las cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo, en promedio a 30 ó 60 días.

**NOTA 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR EN OPERACIONES, continuación**

Los valores libros de las Cuentas y Documentos por Pagar por operaciones están denominados en la siguiente moneda:

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Pesos Chilenos	3.103	56.742	55.407
<b>Total</b>	<b>3.103</b>	<b>56.742</b>	<b>55.407</b>

**NOTA 13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

**NOTA 14. PRESTAMOS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Préstamos.

**NOTA 15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Otros Pasivos Financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar.

**NOTA 17. INGRESOS ANTICIPADOS**

La composición de este rubro es la siguiente:

- a) Composición de ingresos anticipados

<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Ingresos por operaciones anticipadas (*)	25.705	25.705	-
<b>Total</b>	<b>25.705</b>	<b>25.705</b>	<b>-</b>

(\*) Expresados en pesos chilenos

**NOTA 17. INGRESOS ANTICIPADOS, continuación**

b) El movimiento de los ingresos anticipados se resume como sigue:

Detalle	31-12-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Saldo al Inicio de Ingresos Anticipados	25.705	-
Adiciones	-	25.705
Cargos/Abonos a Resultados	-	-
Diferencias de Conversión	-	-
<b>Total</b>	<b>25.705</b>	<b>25.705</b>

**NOTA 18. OTROS ACTIVOS Y PASIVOS**

La composición de Otros Pasivos rubro es la siguiente:

Otros Pasivos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Otras Provisiones	-	-	98.430
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>98.430</b>

**NOTA 19. INTERESES Y REAJUSTES**

La composición de este rubro es la siguiente:

Resultados Integrales	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2.164	3.557
Intereses devengados por títulos de deuda	-	3.888
Reajuste cuentas y documentos por cobrar	63.047	39.493
<b>Total</b>	<b>65.211</b>	<b>46.938</b>

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y al 01 de enero de 2010, el Fondo no posee Instrumentos Financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

## NOTA 21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Efectivo en banco	265.962	17.294	15.588
<b>Totales</b>	<b>265.962</b>	<b>17.294</b>	<b>15.588</b>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y 1 de enero de 2010, los saldos presentados en el Estado de Situación Financiera del Efectivo y Efectivo Equivalente, son los mismos que se presentan en el Estado de Flujo de Efectivo.

A la fecha de presentación de la información ninguno de los activos financieros ha sufrido un deterioro de valor.

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.10 M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del Efectivo	-	-	-
<b>Total partidas de conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efectivo y Efectivo Equivalente	265.962	17.294	15.588
<b>Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>265.962</b>	<b>17.294</b>	<b>15.588</b>

## NOTA 22. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 132.312 al 31 de diciembre de 2011 (412.638 al 31 de diciembre de 2010), con un valor de \$23.268,5697 por cuota (\$16.529,25 al 31 de diciembre de 2010).

a) Al 31 de diciembre de 2011:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
6 de septiembre de 2006	500.000	132.312	132.312	132.312

## NOTA 22. CUOTAS EMITIDAS, continuación

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	412.638	412.638	412.638
Emisiones del Período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	280.326	280.326	280.326
<b>Saldo al cierre</b>	<b>-</b>	<b>132.312</b>	<b>132.312</b>	<b>132.312</b>

b) Al 31 de diciembre de 2010:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
<b>6 de septiembre de 2006</b>	<b>500.000</b>	<b>412.638</b>	<b>412.638</b>	<b>412.638</b>

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Emitidas	Suscritas	Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	440.607	440.607	440.607
Emisiones del Período	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	(27.969)	(27.969)	(27.969)
<b>Saldo al cierre</b>	<b>-</b>	<b>412.638</b>	<b>412.638</b>	<b>412.638</b>

c) Al 01 de enero de 2010:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Comprometidas	Suscritas	Pagadas	Total
<b>6 de septiembre de 2006</b>	<b>-</b>	<b>440.607</b>	<b>440.607</b>	<b>440.607</b>

### **NOTA 23. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES**

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, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento Inetrno.

Para estos 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 percibidas, el total de la pérdida y gastos devengados del período.

No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se destinarán primeramente a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte la Superintendencia. Por otra parte, en caso que hubiere pérdidas en un ejercicio, estas serán absorbidas con utilidades retenidas.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 30 días siguientes de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Sociedad Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados. Los beneficios devengados que la Sociedad 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 devengará intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período.

Dado sus resultados el Fondo no ha repartido beneficios a sus aportantes.

### **NOTA 24. RENTABILIDAD DEL FONDO**

A continuación se muestra el cambio en el valor cuota en los períodos que se indican:

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	134,2623%	35,4776%	21,2986%
Real	146,3681%	40,7721%	25,1503%

### **NOTA 25. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA**

Dado sus inversiones el Fondo no realiza valorizaciones económicas de sus cuotas.

## NOTA 26. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, las inversiones acumuladas que posee el Fondo, en acciones o en cuotas de fondos de inversión, son las siguientes:

a) Al 31 de diciembre de 2011

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido M\$	% total inversión del emisor	Fondo 1 Monto Inversión M\$	% Inversión del emisor
Mar Afuera	CFI	110.213	50,00	110.213	50,00
Habite	CFI	234.617	40,00	234.617	40,00

b) Al 31 de diciembre de 2010

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	% total inversión del emisor	Fondo 1 Monto Inversión	% Inversión del emisor	Fondo 2 Monto Inversión	% Inversión del emisor
Mar Afuera	CFI	1.017.364	50	41.387	50	975.977	50
Habite	CFI	585.547	40	325.731	40	259.816	40
RVC	CFI	484.158	50	484.158	50	-	-
Inmobilia	CFI	329.655	42,36	329.655	40	-	-
Balmaceda	ACC	8.499	0,995	8.499	0,995	-	-

## NOTA 27. EXCESOS DE INVERSIÓN

Durante el período analizado el Fondo no ha presentado excesos de inversión.

## NOTA 28. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Fondo no presenta gravámenes ni prohibiciones.

## NOTA 29. OTRAS GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo posee las siguientes garantías:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Activo Asegurado	Monto UF
Póliza Seguro	Magallanes	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario	Asegura monto anticipo Promesa Compra Venta Novaterra	9.936
Póliza Seguro	Mapfre	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario	Asegura monto anticipo Promesa Compra Venta Llanquihue	35.388

## NOTA 29. OTRAS GARANTIAS, continuación

Al 31 de diciembre de 2010, las garantías que posee el Fondo son las siguientes:

### a) Promesa CompraVenta

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Activo Asegurado	Monto UF
Póliza Seguro	Magallanes	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario	Asegura monto anticipo Promesa Compra Venta Novaterra	9.936
Póliza Seguro	Mapfre	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario	Asegura monto anticipo Promesa Compra Venta Llanquihue	35.388

### b) Pagaré

Activo	Monto Garantizado M\$	% del Activo Total del Fondo	Tipo de Prohibición o Gravamen	Fecha estimada de término
Edificio – Bien Raíz	257.123	3,7180%	Garantiza el cumplimiento de pagaré por cobrar a Inmobiliaria Lehuén S.A.	30 de Abril de 2011

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

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N°235 de 2009 y N°260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente custodia de valores de su cartera de inversiones.

## NOTA 31. PARTES RELACIONADAS

### a) Remuneración por Administración

El Fondo es administrado por BCI Administradora General de Fondos S.A. (la “administradora”, una sociedad administradora de fondos constituida en Chile. 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 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.

## NOTA 31. PARTES RELACIONADAS, continuación

### 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 + 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:

- 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 período (expresados en Unidades de Fomento de ese día), al que se le restarán los dividendos por repartir correspondientes al período 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

### NOTA 31. PARTES RELACIONADAS, continuación

- 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 2011 y 2010, las Rentabilidades Obtenidas por el Fondo, no han superado los parámetros establecidos, para dar cumplimiento a la Comisión Variable, por este motivo, no se devengaron, ni se cancelaron montos por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el monto de comisión fija por pagar a la Sociedad Administradora es de M\$ 7.570 y M\$12.540, respectivamente. Al 01 de enero de 2010, el monto es de M\$14.514.

El total de remuneración por administración del ejercicio ascendió a \$108.944 (M\$157.215 al 31 de diciembre de 2010).

#### b) Tenencia de cuotas por la administradora:

La Administradora mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2011 y 2010, según se detalla a continuación:

Tenedor	%	N° de Cuotas a comienzos del ejercicio	N° de cuotas adquiridas en el año	N° de cuotas rescatadas en el año	N° de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$		%	
Sociedad Administradora	-	2.722	-	(1.854)	868	20.197	48.087	0,65	0,65

### NOTA 32. GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTÍCULO 3°A LEY N°18.815 – ARTICULO 226 LEY N°18.045)

La garantía constituida por la sociedad administradora en beneficio del fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3ª de la Ley N° 18.815 y artículo 226 de la Ley N° 18.045 de 1981 se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Boleta Bancaria	Banco de Crédito e Inversiones	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario	10.000	10/01/2011	10/01/2013

### NOTA 33. RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los resultados en ventas de instrumentos financieros es el siguiente:

Descripción	31/12/2011	31/12/2010
Enajenación de acciones S.A	(58)	(24.576)
Enajenación de cuotas de Fondos de Inversión	1.559.252	295.641
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	47.348	8.008
Intereses percibidos en títulos de deuda	23.678	2.434
<b>Totales</b>	<b>1.630.220</b>	<b>281.507</b>

### NOTA 34. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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;
- 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;

#### **NOTA 34. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación**

- 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; y
  - 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.

#### NOTA 34. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, 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.

Los gastos ordinarios del Fondo, se detallan a continuación:

Tipo de gasto	Monto del trimestre M\$	Monto acumulado ejercicio actual	Monto acumulado ejercicio anterior
Gastos legales	3.215	16.017	41.849
Gastos generales	4.080	20.330	8.202
Gastos financieros	-	1	-
Remuneración del Comité de Vigilancia	401	756	1.782
<b>Totales</b>	<b>7.696</b>	<b>37.105</b>	<b>51.833</b>
<b>% sobre el activo del fondo</b>	<b>0,2445%</b>	<b>1,1789%</b>	<b>1,6469%</b>

#### 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;

#### **NOTA 34. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, continuación**

- 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.

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 2011 y 2010, no se han producido gastos extraordinarios

#### **NOTA 35. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA**

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

- a) Al 31 de diciembre de 2011

<b>Mes</b>	<b>Valor libro cuota (1)</b>	<b>Valor mercado cuota (1)</b>	<b>Patrimonio (2)</b>	<b>N° aportantes</b>
<b>Enero</b>	17.654,3389	17.654,3389	7.284.851	108
<b>Febrero</b>	17.645,6920	17.645,6920	7.281.283	108
<b>Marzo</b>	18.402,0168	18.402,0168	7.321.436	108
<b>Abril</b>	17.626,6243	17.626,6243	7.273.415	108
<b>Mayo</b>	17.806,8619	17.806,8619	4.417.865	108
<b>Junio</b>	17.808,8532	17.808,8532	4.416.400	108
<b>Julio</b>	17.356,5136	17.356,5136	3.223.903	108
<b>Agosto</b>	17.638,6292	17.638,6292	3.276.305	108
<b>Septiembre</b>	18.538,2591	18.538,2591	3.443.407	108
<b>Octubre</b>	19.179,4478	19.179,4478	3.562.505	111
<b>Noviembre</b>	23.618,0034	23.618,0034	4.386.950	111
<b>Diciembre</b>	23.268,5697	23.268,5697	3.078.711	111

**NOTA 35. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, continuación:**

b) Al 31 de diciembre de 2010

Mes	Valor libro cuota (1)	Valor mercado cuota (1)	Patrimonio (2)	N° 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	16.529,25	16.529,25	6.820.598	108

Las cuotas de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario, se presentan al valor libro, ya que estas a la fecha no han sido transadas en bolsa y no poseen un valor de mercado actualizado.

**NOTA 36. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Fondo no posee control directo o indirecto sobre las entidades relacionadas.

**NOTA 37. SANCIONES**

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la sociedad administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

**NOTA 38. HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros.

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2011**  
**(En miles de pesos)**

**A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES**

Descripción	MONTO INVERTIDO		% INVERTIDO SOBRE ACTIVO DEL FONDO
	NACIONAL M\$	EXTRANJERO M\$	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,0000%
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	0,0000%
Cuotas de fondos mutuos	270.614	-	8,5982%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	0,0000%
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	0,0000%
Títulos que representan productos	-	-	0,0000%
Otros títulos de renta variable	-	-	0,0000%
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	0,0000%
Carteras de crédito o de cobranzas	-	-	0,0000%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	0,0000%
Otros títulos de deuda	-	-	0,0000%
Acciones no registradas	-	-	0,0000%
Cuotas de fondos de inversión privados	344.830	-	11,9809%
Títulos de deuda no registrados	-	-	0,0000%
Bienes raíces	-	-	0,0000%
Proyectos en desarrollo	-	-	0,0000%
Deudores por operaciones de leasing	-	-	0,0000%
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	0,0000%
Otras inversiones	-	-	0,0000%
<b>TOTALES</b>	<b>615.444</b>	<b>-</b>	<b>20,5791%</b>

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
**(En miles de pesos)**

**B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO**

Descripción	del 01/01/2011 al 31/12/2011 M\$	del 01/01/2010 al 31/12/2010 M\$
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>1.637.278</b>	<b>281.502</b>
Enajenación de sociedades anónimas	(58)	(24.576)
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	1.559.252	295.641
Enajenación de bienes raíces	5.658	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	47.348	8.008
Intereses percibidos en títulos de deuda	23.678	2.434
Otros	1.400	(5)
<b>PÉRDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>(22.289)</b>	<b>-</b>
Valorización de cuotas de fondos de inversión	(22.289)	-
<b>UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES</b>	<b>65.211</b>	<b>859.166</b>
Valorización de acciones de Sociedades Anónimas	-	107.906
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	704.323
Valorización de cuotas de fondos mutuos	2.164	3.556
Intereses devengados de títulos de deuda	-	3.888
Otros	63.047	39.493
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>	<b>(146.049)</b>	<b>(209.048)</b>
Costos financieros	(1)	-
Comisión de la sociedad administradora	(108.944)	(157.215)
Remuneración del comité de vigilancia	(756)	(1.782)
Otros gastos	(36.348)	(50.051)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.534.151</b>	<b>931.620</b>

**ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2011 y 2010**  
**(En miles de pesos)**

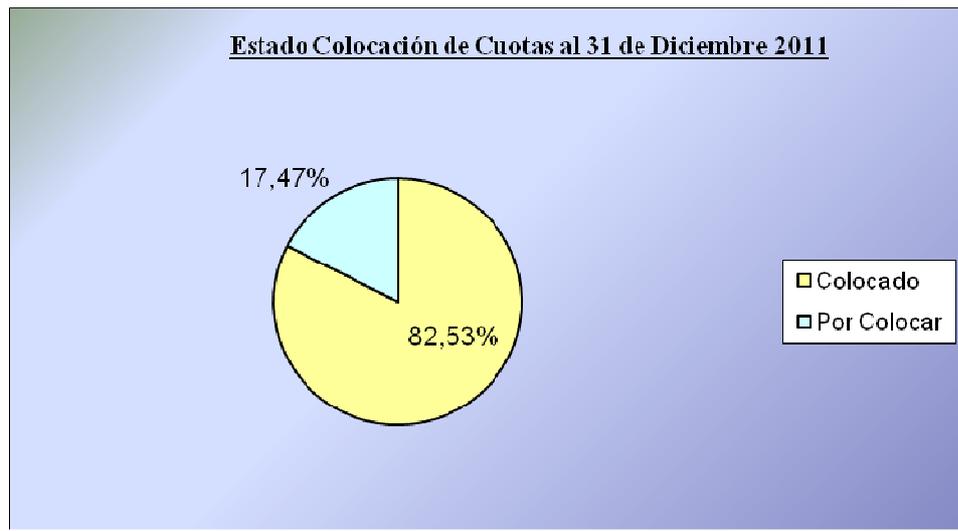
**C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Descripción	del 01/01/2011 al 31/12/2011 M\$	del 01/01/2010 al 31/12/2010 M\$
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO</b>	<b>1.468.940</b>	<b>72.454</b>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	1.637.278	281.502
Pérdida no realizada de inversiones	(22.289)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(146.049)	(209.048)
<b>DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>(1.920.198)</b>	<b>(2.797.328)</b>
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-	(1.063.695)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	(1.063.695)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)		
Dividendos definitivos declarados (menos)		
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.920.198)	(1.733.633)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.920.198)	(1.733.633)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		
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>(451.258)</b>	<b>(2.724.874)</b>

**10.- INFORME TRIMESTRE**  
**SEPTIEMBRE- DICIEMBRE 2011**

**Antecedentes al 31/12/2011**

<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>
N° Cuotas devueltas	<b>308.295</b>
Total Cuotas Vigentes	<b>132.312</b>



<b>Conceptos</b>	<b><u>M\$</u></b>
Patrimonio del Fondo	3.078.711
Resultado del ejercicio	1.534.151
Utilidad susceptible de distribuir	0
<b>Valor libro de la cuota</b>	<b>\$ 23.268.57</b>

### Cartera de Activos

Tipo de Activo	M\$	%
Caja y Bancos	265.962	8,54%
Títulos Renta Variable	270.614	8,69%
Inversiones Inmobiliarias	344.830	11,07%
Cuentas por Cobrar	2.233.683	71,70%
<b>Total activos</b>	<b>3.115.089</b>	<b>100,00%</b>

### Detalle de Inversiones Financieras

Inversión	Emisor	Monto M\$	% Emisor (*)
Fondo Mutuo	BBVA	136.017	4,37%
Fondo Mutuo	Santander	134.597	4,32%
<b>Total</b>		<b>270.614</b>	<b>8,69%</b>

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

### Detalle de Inversiones Inmobiliarias

Proyecto	Socio	Monto M\$	% Proyecto (*)
FIP Don Fermín	Mar Afuera	110.219	3,54%
FIP Carvajal	Habite	234.611	7,53%
<b>Total de Proyectos</b>		<b>344.830</b>	<b>11,07%</b>

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

### Detalle de Cuentas por Cobrar

Tipo de Cuenta	Proyecto	Socio	Monto M\$	% Proyecto (*)
Cuenta por Cobrar	FIP Los Olmos	RVC	468.175	15,03%
Cuenta por Cobrar	FIP Viña del Mar	Inmobilia	755.054	24,24%
Anticipo Promesa	Alborada	Llanquihue	788.941	25,33%
Anticipo Promesa	Curauma	Novaterra	221.513	7,10%
<b>Total de Proyectos</b>			<b>2.233.683</b>	<b>71,70%</b>

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

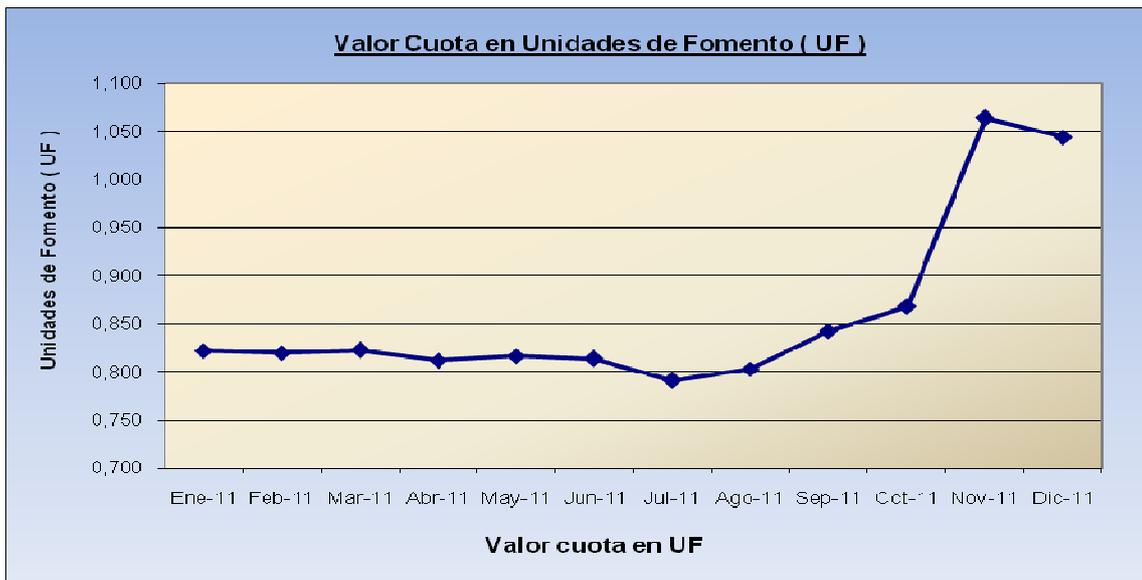
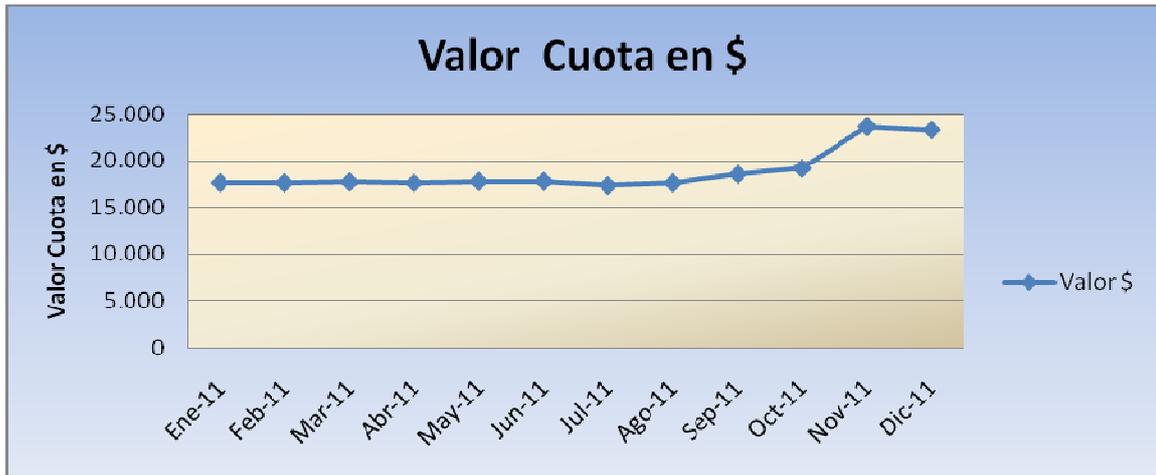
**Comisiones pagadas a Sociedad Administradora**

Concepto	Ene-11	Feb-11	Mar-11	Abr-11	May-11	Jun-11	Jul-11	Ago-11	Sep-11	Oct-11	Nov-11	Dic-11
	M\$											
<b>Comisión de administración (IVA. incluido)</b>	12.612	12.536	12.564	12.563	12.550	7.623	7.620	5.563	5.653	5.942	6.147	7.570

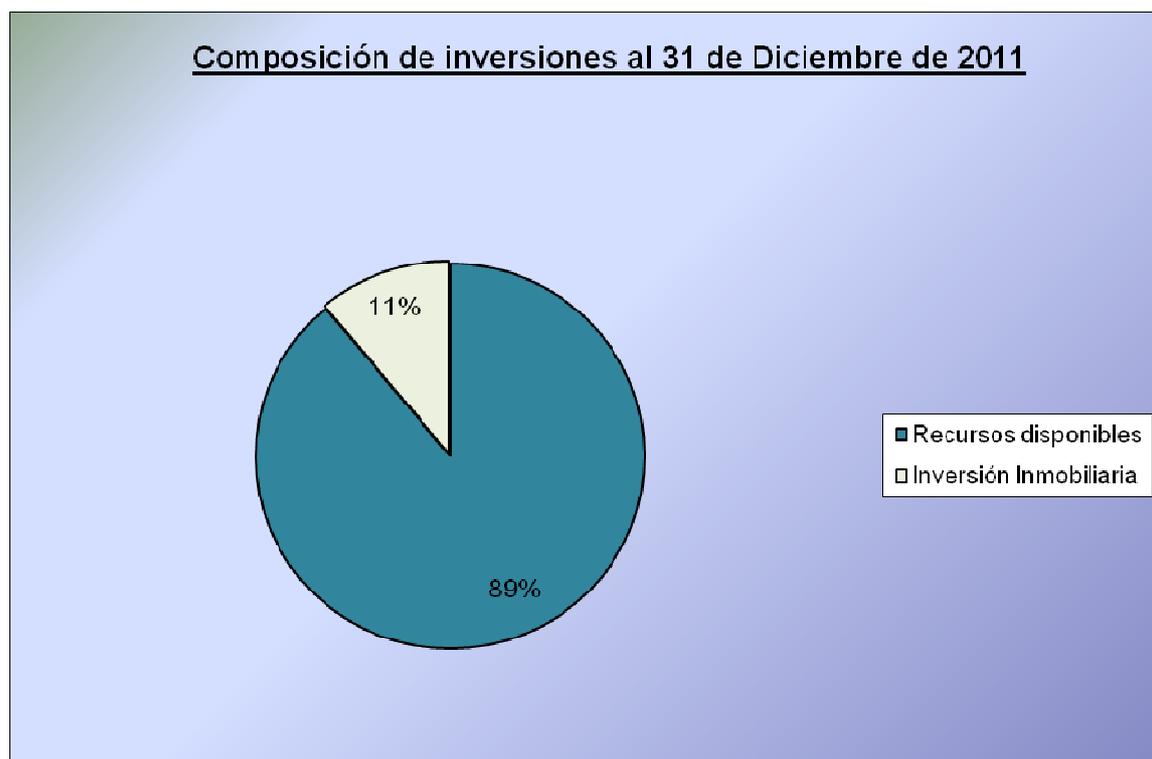
**Evolutivo valor cuota del Fondo**

Concepto	Ene-11	Feb-11	Mar-11	Abr-11	May-11	Jun-11	Jul-11	Ago-11	Sep-11	Oct-11	Nov-11	Dic-11
<b>Valor cuota \$</b>	17.654,34	17.645,69	17.743,00	17.626,62	17.806,86	17.808,85	17.356,51	17.638,63	18.538,26	19.179,45	23.618,00	23.268,57
<b>Valor cuota UF</b>	0,82	0,82	0,82	0,81	0,82	0,81	0,79	0,80	0,84	0,87	1,06	1,04

**Gráfico evolución valor cuota**



**Inversiones:**



## **11.- PROYECTOS INMOBILIARIOS**

# FONDO BCI DESARROLLO INMOBILIARIO EN LIQUIDACIÓN

Diciembre 2011



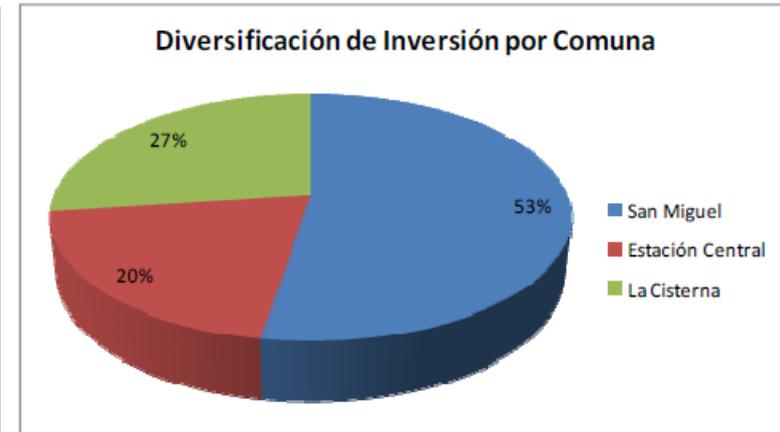
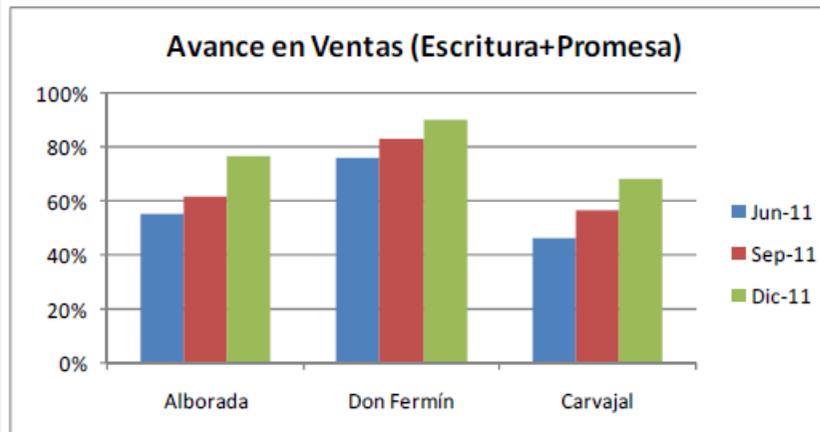
## Resumen Proyectos Vigentes - Fondo Desarrollo Inmobiliario



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	167 (**)	300.277	6,0	51	115.009
Don Fermin	ene-08	feb-09	112	50%	13.500	101	134.712	3,5	11	17.034
Carvajal	feb-08	abr-09	148	40%	18.000	101	107.662	4,5	47	44.860
			478		66.443	323	542.651		109	176.903

(\*) incluye estacionamientos y bodega

(\*\*) incluye departamentos en arriendo



# Condominio Alborada



## Descripción del Proyecto

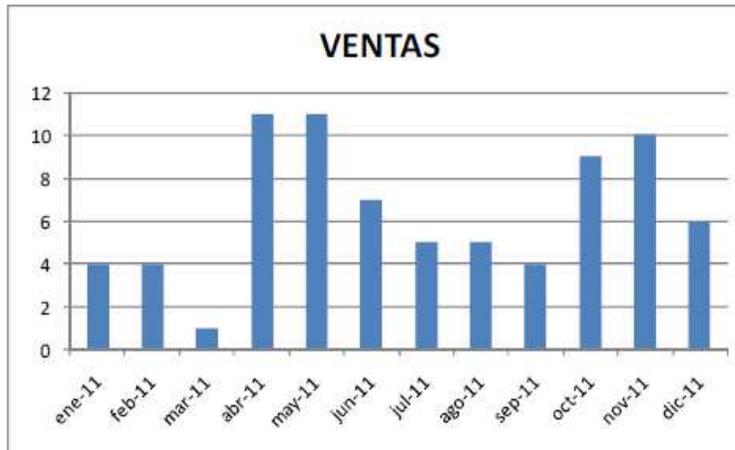
- ✓ Proyecto de departamentos ubicado casi en la esquina de la calle Vargas Buston con Gran Avenida, comuna de San Miguel.
- ✓ Esta definido en 1 etapa con un total de 218 deptos, en metrajes promedio de 62,55 m2 y valores de venta promedio de UF1.783.
- ✓ Producto orientado a primera vivienda.
- ✓ Constructora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



Gestor: **lanquihue**  
INMOBILIARIA

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

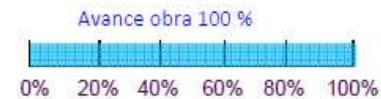
### Evolución Ventas Mensuales



### Ventas



### Construcción



Inicio Dic 07

Término Ene 09

# Edificio Don Fermín

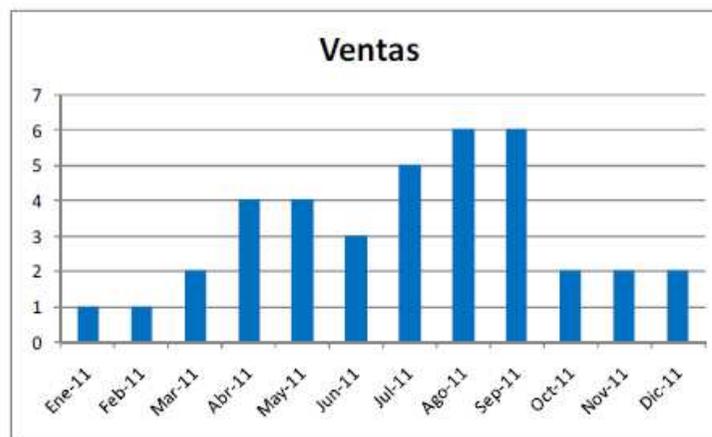


## Descripción del Proyecto

- ✓ 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 m<sup>2</sup> promedio.
- ✓ Valores promedio de UF 1.234.-
- ✓ Constructora : Cypco.



## Evolución Mensual



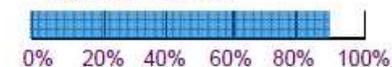
Gestor:



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

### Ventas

Avance ventas 90%



### Construcción

Avance obra 100%



Inicio Ene 08

Término Feb. 09

# Edificio Carvajal

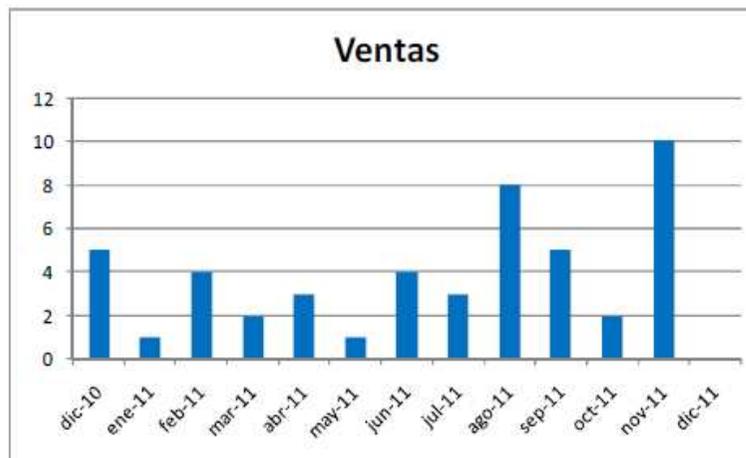


## Descripción del Proyecto

- ✓ 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



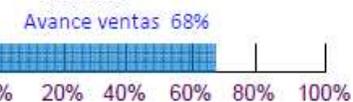
## Evolución Mensual



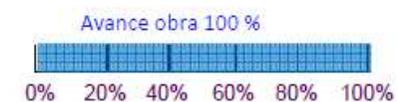
Gestor: **HABITE** INMOBILIARIA

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

### Ventas



### Construcción



Inicio feb. 08

Término Abr. 09