

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

Estados financieros por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2018 y 2017

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Aportantes de
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX (en adelante “el Fondo”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

BCI Asset Management Administradora General de Fondos S.A., sociedad administradora del Fondo, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”) descritas en Nota 2.1 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A., inversión que es contabilizada por el método de la participación registrada como otros pasivos no corrientes por presentar patrimonio negativo por un monto ascendente a M\$2.492.064 y M\$2.977.787 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos fue proporcionado y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos utilizados para su reconocimiento bajo el método de la participación de dicha Sociedad, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas de acuerdo con Instrucciones y Normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto, Bases de Contabilización

Tal como se indica en Nota 2.1 a los estados financieros, de acuerdo a instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592 de fecha abril de 2010, los mencionados estados financieros no se presentan en base consolidada con la sociedad en la cual el Fondo tiene control directo, indirecto o por cualquier otro medio. Dicha inversión se presenta registrada mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio del controlador. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en las auditorías de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile.

En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Marzo 27, 2019
Santiago, Chile



Yessica Pérez Pavez
RUT: 12.251.778-0

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

INDICE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL.....	1
NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	4
NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES.....	22
NOTA 4 - POLITICA DE INVERSION DEL FONDO.....	22
NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	22
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	27
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	28
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	28
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO.....	29
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACION.....	31
NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	33
NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES.....	33
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS.....	33
NOTA 14 - PRESTAMOS.....	33
NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	33
NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR.....	34
NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS.....	34
NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS.....	34
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES.....	34
NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA.....	34
NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.....	34
NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS.....	35
NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES.....	36
NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	37
NOTA 25 - VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA.....	37
NOTA 26 - INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN.....	37
NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN.....	38
NOTA 28 - GRAVAMENES Y PROHIBICIONES.....	38
NOTA 29 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009).....	38
NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS.....	38
NOTA 31 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712).....	40
NOTA 32 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	40
NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.....	43
NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS.....	44
NOTA 35 - SANCIONES.....	45
NOTA 36 - HECHOS POSTERIORES.....	45
NOTA 37 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO.....	45

ANEXOS

- A. RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES
- B. ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO
- C. ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
	N°	M\$	M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y efectivo equivalente	21	3.095	114
Activo financiero a costo amortizado	9	<u>5.199.422</u>	<u>4.920.194</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>5.202.517</u>	<u>4.920.308</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5.202.517</u>	<u>4.920.308</u>

Las notas adjuntas N° 1 a la 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	19.733	12.687
Remuneración Sociedad Administradora	30	223.767	170.312
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		243.500	182.999
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos no corrientes	10	1.049.291	1.253.806
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.049.291	1.253.806
TOTAL PASIVOS		1.292.791	1.436.805
PATRIMONIO NETO			
Aportes		4.180.013	4.180.013
Resultados acumulados		(698.932)	(532.250)
Resultado del ejercicio		428.645	(164.260)
TOTAL PATRIMONIO NETO		3.909.726	3.483.503
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		5.202.517	4.920.308

Las notas adjuntas N° 1 a la 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Nota N°	01.01.2018 31.12.2018 M\$	01.01.2017 31.12.2017 M\$
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	19	281.719	217.208
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	10	204.515	(318.213)
Otros gastos/ingresos		(69)	-
TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN		486.165	(101.005)
GASTOS			
Comisión de administración	30	(53.456)	(55.050)
Otros gastos de operación	32	(4.062)	(8.204)
TOTAL GASTOS		(57.518)	(63.254)
Costos financieros		(2)	(1)
RESULTADO DEL EJERCICIO		428.645	(164.260)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		428.645	(164.260)

Las notas adjuntas N° 1 a la 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

Al 31 de diciembre de 2018:

	Aportes	Resultados acumulados	Resultado ejercicio	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2018	4.180.013	(532.250)	(164.260)	3.483.503
Distribución resultado ejercicio anterior	-	(164.260)	164.260	-
Cambios contables	-	(2.422)	-	(2.422)
Subtotal	4.180.013	(698.932)	-	3.481.081
Aportes del periodo	-	-	-	-
Reparto de patrimonio	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-
Resultados integrales del periodo:				
• Resultado del periodo	-	-	428.645	428.645
• Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2018	4.180.013	(698.932)	428.645	3.909.726

Al 31 de diciembre de 2017:

	Aportes	Resultados acumulados	Resultado ejercicio	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 1 de enero de 2017	4.180.013	(324.208)	(208.042)	3.647.763
Distribución resultados ejercicio anterior	-	(208.042)	208.042	-
Cambios contables	-	-	-	-
Subtotal	4.180.013	(532.250)	-	3.647.763
Aportes	-	-	-	-
Repartos de patrimonio	-	-	-	-
Repartos de dividendos	-	-	-	-
Resultados integrales del periodo:				
• Resultado del periodo	-	-	(164.260)	(164.260)
• Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2017	4.180.013	(532.250)	(164.260)	3.483.503

Las notas adjuntas N° 1 a la 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
	N°	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Préstamos de terceros		2.983	-
Otros gastos de operación pagados		(2)	(1)
Flujos neto originado por actividades de la operación		2.981	(1)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Compras de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	7	-	-
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	7	-	-
Interés, diferencia de cambio y reajustes recibidos	7	-	-
Flujos neto originado por actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Aportes		-	-
Flujos neto originado por actividades de financiamiento		-	-
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		2.981	(1)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	21	114	115
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	3.095	114

Las notas adjuntas N° 1 a la 37 forman parte integral de estos Estados Financieros.

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX (en adelante, el “Fondo”), es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Magdalena N° 140, piso 7, comuna de Las Condes, Chile.

El objetivo principal del Fondo será invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario, para lo cual invertirá sus recursos en:

(i) Acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario;

(ii) Cuotas de fondos de inversión privados, no administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario; y

(iii) Letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

Para el adecuado cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier tipo, las que deberán contar con Estados Financieros anuales que serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF, pudiendo asimismo establecer en ellos las condiciones de la esencia, de la naturaleza o las meramente accidentales de dichas sociedades.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por negocio inmobiliario el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

El Fondo inicio sus operaciones como Fondo de Inversión Privado con fecha 27 de enero de 2014, fecha que se realizó la primera colocación de cuotas.

El Reglamento Interno del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX de fue protocolizado bajo el Repertorio N°1374 de fecha 09 de enero de 2014, en la Notaría de Don Pedro Alfonso Aylwin Valenzuela.

Con fecha 7 de enero de 2015, el Fondo inicio sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9141-3 y con fecha 8 de enero de 2015 la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el Reglamento Interno vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros.

El Fondo se rige por las disposiciones de la Ley N°20.712 en cuanto a las disposiciones aplicables a los Fondos de inversión, su Reglamento Interno y por las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO INTERNO

Con fecha 7 de octubre de 2015 fue depositado en la Comisión para el Mercado Financiero Reglamento Interno incluyendo las modificaciones que fueron aprobadas con fecha 27 de agosto de 2015 en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, las modificaciones incorporadas en esta oportunidad dicen relación con lo siguiente:

(i) Letra A) CARÁCTERISTICAS DEL FONDO.

Se modificó el numeral que señala el tipo de inversionista del Fondo, establecidas en el numeral 1.4 de la letra A del Reglamento Interno del Fondo, por el siguiente:

“1.4. Tipo de inversionista: Las cuotas del Fondo se ofrecerán al público en general.

Se deja expresa constancia que, durante la vigencia del Fondo, las cuotas de éste no serán ofrecidas en los Estados Unidos de América y que su oferta no está ni será dirigida a personas que tengan la calidad de residentes de los Estados Unidos de América o U.S. Person, conforme a la regulación aplicable de dicho país.”.

(ii) Letra H) NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO.

Asambleas de Aportantes.

Se modificó la forma en que se realizarán las citaciones a las asambleas de aportantes, estableciendo que, mientras no se haya dictado por la CMF la Norma de Carácter General que establezca los medios en que se deben citar a las señaladas asambleas, esta citación se realizará mediante 3 publicaciones en el diario electrónico “El Mostrador”, sustituyendo el numeral 1 del literal H del reglamento interno del Fondo por el siguiente:

“Los Aportantes del Fondo se reunirán en asambleas ordinarias de Aportantes y asambleas extraordinarias de Aportantes.

Son materias de la asamblea ordinaria de Aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar la cuenta anual del Fondo que deberá presentar la Administradora, relativa a la gestión y administración del Fondo, y a los Estados Financieros correspondientes.*
- b) Designar anualmente a los auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la CMF, para que dictamen sobre el Fondo.*
- c) Elegir anualmente a los miembros del comité de vigilancia.*
- d) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos de la Administradora, del comité de vigilancia y del comité de inversiones.*
- e) Designar anualmente, de entre una terna propuesta por el comité de vigilancia, a las empresas de auditoría externa de aquellas inscritas en el registro que al efecto lleva la CMF.*

- f) Designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del Fondo.*
- g) En general, cualquier asunto de interés común de los Aportantes que no sea propio de una asamblea extraordinaria de Aportantes.*

Son materias de la asamblea extraordinaria de Aportantes, las siguientes:

- a) Aprobar las modificaciones que proponga la Administradora al reglamento interno del Fondo.*
- b) Acordar la prórroga del plazo de duración del Fondo.*
- c) Acordar la sustitución de la Administradora.*
- d) Tomar conocimiento de cualquiera situación que pueda afectar los intereses de los Aportantes.*
- e) Acordar los aumentos de capital, en la forma, plazo y condiciones que fije la asamblea extraordinaria de Aportantes.*
- f) Acordar la división, transformación o fusión con otros fondos o series.*
- g) Acordar la disolución anticipada del Fondo y designar al liquidador, fijándole sus atribuciones, deberes y remuneraciones, y aprobar la cuenta final al término de la liquidación.*
- h) Aprobar la creación de series de cuotas así como las modificaciones a las características de las ya existentes, en caso que existiesen.*
- i) Determinar, si correspondiere, las condiciones de la nueva o nuevas emisiones de cuotas del Fondo, fijando el monto a emitir, el plazo y el precio de colocación de éstas; y*
- j) Los demás asuntos que, por el Decreto Supremo de Hacienda No. 129 de 2014 o por el reglamento interno del Fondo, corresponden a su conocimiento.*

Los Aportantes disidentes a los acuerdos adoptados en una asamblea, no tendrán derecho a retiro del Fondo.

Las citaciones a las asambleas se podrán realizar por los medios que al efecto establezca la CMF, mediante norma de carácter general. Mientras no se haya dictado por la CMF la norma de carácter general anteriormente señalada, las referidas citaciones serán realizadas a través de 3 publicaciones en el diario electrónico “El Mostrador”.

En caso que la Administradora cambie de controlador, deberá convocar a una asamblea extraordinaria de Aportantes dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del día en que se haga efectivo el cambio. Dicha asamblea extraordinaria de Aportantes tendrá por objeto pronunciarse acerca de la sustitución de la Administradora.”.

Los aportes que integran el Fondo están expresados en cuotas, nominativas, unitarias, de igual valor y características, las cuales no podrán rescatarse antes de la liquidación del Fondo.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

El plazo de duración del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX es de 5 años contados desde la fecha de depósito de reglamento interno que al efecto lleva la CMF. Dicho plazo será prorrogable por lo que acuerde una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la que deberá celebrarse con al menos 1 día hábil de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

Las actividades de inversión del Fondo, son gestionadas por Bci Asset Management Administradora General de Fondos S.A., en adelante la "Administradora", que se constituyó por escritura pública de fecha 7 de enero de 1988, otorgada en la notaría de Santiago de Don Humberto Quezada Moreno. Su existencia fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 036 de fecha 16 de marzo de 1988 de la Superintendencia de Valores y Seguros. La sociedad administradora pertenece al Grupo Bci y se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 6068 número 3234 del año 1988.

Con fecha 15 de julio de 2015, se recibieron aportes de capital de 62.200 cuotas, equivalentes a M\$1.552.737, quedando un capital de 173.250 cuotas.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, se recibieron aportes de capital de 100 cuotas, equivalentes a M\$173.350, quedando un capital de 173.350 cuotas.

Con fecha 26 de mayo de 2016, en Asamblea Extraordinaria de Aportantes se acordó disminuir el número de total de cuotas emitidas, pero no suscritas del Fondo, las cuales corresponde a un total de 76.850 cuotas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen modificaciones el Reglamento interno.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Administradora, el día 27 de marzo de 2019.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos Estados Financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados sistemáticamente a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y complementarios basados en las normas impartidas en el Oficio Circular N°592. El cual señala lo siguiente:

- a) Todas las entidades del ámbito de aplicación deberán acogerse a los criterios de clasificación y valorización establecidos en la IFRS 9. Su aplicación es obligatoria.
- 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 NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades mediante el método de la participación.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

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.

Nuevos Pronunciamientos Contables

a) Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22, Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

Impacto de la aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financiero

La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para (1) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, (2) deterioro de activos financieros, y (3) contabilidad de cobertura general. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros del Fondo se describen más adelante.

Clasificación y medición de activos financieros: La fecha de aplicación inicial en la cual el Fondo ha evaluado sus actuales activos financieros y pasivos financieros en términos de los requerimientos de NIIF 9 es el 1 de enero de 2018. Por consiguiente, el Fondo ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018 y no ha aplicado los requerimientos a instrumentos que ya fueron dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con instrumentos que no han sido dados de baja al 1 de enero de 2018, no han sido re-expresados.

Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 son requeridos a ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del capital e intereses sobre el capital pendiente son generalmente medidos a costo amortizado al cierre de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es logrado mediante el cobro de los flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros, y que tienen términos contractuales que dan origen en fechas especificadas a flujos de efectivo que son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, son generalmente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Todos los otros instrumentos de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos a su valor razonable al cierre de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las entidades podrían realizar una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio (que no es mantenido para negociación, ni es una consideración contingente reconocida por un adquiriente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, donde generalmente los ingresos por dividendos serían reconocidos en resultados.

Con respecto a la medición de pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados, NIIF 9 requiere que el importe del cambio en el valor razonable de un pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de tales cambios en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son clasificados posteriormente a resultados. Bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado para ser medido a valor razonable con efecto en resultados se presenta como pérdida o ganancia.

Los Directores de la Sociedad Administradora revisaron y evaluaron los activos financieros del Fondo existentes al 1 de enero de 2018 y al 31 de diciembre de 2018, basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y concluyeron que la aplicación de NIIF 9 no ha tenido impacto en los activos financieros del Fondo con respecto a su clasificación y medición.

Clasificación y medición de pasivos financieros: Un cambio significativo introducido por NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financieros designado a VRCCR atribuible a cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo sean presentados en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría un desbalance contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a resultados, en su lugar son transferidos a resultados retenidos cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a VRCCR era presentado en resultados.

La aplicación de NIIF 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros del Fondo.

Deterioro: En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE), en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas bajo NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 también establece un enfoque simplificado para medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo para cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y cuentas por cobrar por arrendamiento bajo ciertas circunstancias.

Al 1 de enero de 2018, los Directores de la Sociedad Administradora revisaron y evaluaron por deterioro los activos financieros, importes adeudados de clientes y contratos de garantías financieras del Fondo usando información razonable y sustentable que estaba disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en conformidad con NIIF 9 para determinar el riesgo crediticio de los activos financieros respectivos en la fecha en que fueron inicialmente reconocidos, y lo comparó con el riesgo crediticio al 1 de enero de 2018. El resultado de esa evaluación generó un impacto de M\$(2.422) en los Estados Financieros del Fondo.

Contabilidad de Cobertura: Los nuevos requerimientos generales de contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura actualmente disponibles en NIC 39. Bajo NIIF 9, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de cobertura, específicamente se ha ampliado los tipos de instrumentos que califican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de ítems no financieros que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, la prueba de efectividad ha sido revisada y reemplazada con el principio de ‘relación económica’. La evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no será requerida. También se han introducido requerimientos mejorados de revelación acerca de las actividades de gestión de riesgos de la entidad.

La aplicación por primera vez de NIIF 9 no ha tenido ningún impacto sobre los resultados y la posición financiera del Fondo en el período actual o en períodos anteriores, considerando que el Fondo, para todos sus períodos de reporte presentados, no ha entrado en ninguna relación de cobertura.

Impacto de la aplicación de NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes

En el ejercicio actual, el Fondo ha aplicado NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes. NIIF 15 introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se han agregado guías mucho más prescriptivas en NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. Los detalles de estos nuevos requerimientos, así como también el impacto en los estados financieros del Fondo se describen más adelante.

El Fondo ha adoptado NIIF 15 usando el método de efecto acumulado sin usar las soluciones prácticas disponibles, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de esta Norma como un ajuste al saldo de apertura de resultados retenidos al 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la información comparativa presentada no ha sido re-expresada.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. El Fondo ha adoptado la terminología utilizadas en NIIF 15 para describir esos saldos de balance.

La aplicación de NIIF 15 no ha tenido un impacto en la situación financiera o en el desempeño financiero del Fondo.

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nuevas Interpretaciones

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Normas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16	Arrendamientos.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

NIIF 16 “Arrendamientos”

NIIF 16 Arrendamientos, emitida el 13 de enero de 2016, es una nueva norma la cual implica que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. NIIF 16 reemplaza a NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para ejercicios que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará los estados financieros.

CINIIF 23 Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIIF 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para ejercicios de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará los estados financieros.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28	Inversiones asociadas y negocios conjuntos.	Por determinar
NIIF 10	Estados financieros consolidados.	Por determinar
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19	Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones	1 de enero de 2019
NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de Material	1 de enero de 2020
	Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	1 de enero de 2020

NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28). Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan Situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigencia de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIIF 9 “Características de prepago con compensación negativa”

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa (Enmiendas a NIIF 9). Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las características de prepago con compensación no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada. Existen provisiones transicionales específicas dependiendo de cuando son aplicadas por primera vez las modificaciones, en relación con la aplicación inicial de NIIF 9.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIC 19 “Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones”

El 7 de febrero de 2018, el IASB publicó enmiendas a NIC 19 Beneficios a Empleados. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remediado de acuerdo con NIC 19, con la tasa de descuento usada en la remediación (además tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, y solamente, a modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones que ocurran en o después de los períodos anuales en el cual estas modificaciones sean aplicadas por primera vez. Las modificaciones a NIC 19 deben ser aplicadas a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

El Fondo evaluó los impactos que generaría la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIIF 3 “Definición de un negocio”

El 22 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)” con el propósito de resolver las dificultades que se originan cuando una entidad determina si ha adquirido un negocio o un grupo de activos.

Las enmiendas son solamente cambios al Anexo A Términos Definidos, la guía de aplicación, y los ejemplos ilustrativos de NIIF 3. Las enmiendas:

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyen significativamente para tener la capacidad de crear outputs;
- Especifica las definiciones de un negocio y de outputs enfocándose en bienes y servicios proporcionados a clientes y eliminando la referencia a la capacidad para reducir costos;
- Agrega guías y ejemplos ilustrativos para asistir a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido; elimina la evaluación de si participantes de mercado son capaces de reemplazar cualquier falta de inputs o procesos y continuar produciendo outputs; y
- Agrega una prueba opcional de concentración que permite una evaluación simplificada de si un set de actividades y activos adquiridos no es un negocio.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2010 y para adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

El Fondo no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas enmiendas.

NIC 1 y NIC 8 “Definición de Material”

El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)” para aclarar la definición de “material” y para alinear la definición usada en el Marco Conceptual y las normas mismas.

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, Presentación de Estados Financieros. La definición de material en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

El Fondo no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas enmiendas.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo Marco Conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo.
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros combinados

El nuevo Marco Conceptual es efectivo inmediatamente desde su publicación el 29 de marzo de 2018.

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual. Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020, se permite la aplicación anticipada.

El Fondo no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas enmiendas.

Mejoras anuales Ciclo 2015-2018

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2018”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a las siguientes normas:

	Mejoras y Modificaciones	Objetivo de la Enmienda
NIIF 3 y NIIF 11	Combinación de negocios y acuerdos conjuntos.	Las modificaciones a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, debe remedir la participación previamente mantenida en ese negocio. Las modificaciones a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en ese negocio.
NIC 12	Impuesto a las Ganancias.	Las modificaciones aclaran que todas las consecuencias relacionadas con el impuesto a las ganancias de dividendos (es decir, distribución de utilidades) deberán ser reconocidas en pérdidas o ganancias, independientemente de cómo se originaron los impuestos.
NIC 23	Costos por intereses.	Las modificaciones aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

Las enmiendas a NIIF 3 y NIIF 11, NIC 12, y NIC 23 son todas efectivas para ejercicios anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

El Fondo no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas enmiendas.

Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.2 Moneda funcional o de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos en activos inmobiliarios 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°20.712 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.

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 de cada periodo:

Detalle	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Unidad de fomento	27.565,79	26.798,14

2.3 Activos y Pasivos Financieros

2.3.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (cuotas de fondos mutuos). El Fondo no mantiene activos a costo amortizado al cierre del periodo.

2.3.1.1 Activos financieros a valor razonable con efectos en resultados

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, 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, éste 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.

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 del Fondo 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 2.7.

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 NIIF 9.

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.

El método de interés 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 futuros. 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.

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 por cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizados 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 Integrales.

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

2.4.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa

2.4.1.1 Los Fondos que mantengan inversiones en asociadas 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 y NIIF 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 NIIF, o bien sobre un patrimonio ajustado a NIIF 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 y NIIF 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 valorización establecidos en la NIC 39 y NIIF 9. Adicionalmente, en la determinación del valor razonable de la inversión el Fondo deberá tener en consideración las últimas valorizaciones independientes efectuadas, según se requiere en el punto siguiente.
- Anualmente, el Fondo deberá efectuar a lo menos, dos valorizaciones independientes que determinen un valor razonable según NIIF 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 terna 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 y NIIF 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, el Fondo anualmente debería contar además con a lo menos, una valorización independiente que determine un valor razonable según NIIF para dicha inversión.

Para efectos de lo anterior, la valorización 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 un tema propuesta por el Comité de Vigilancia.

Los antecedentes de respaldo de la valorización realizada por el Fondo, así como la valorización independiente efectuada por consultores o auditores independientes, deberá quedar a disposición de la Comisión para el Mercado Financiero en cada oportunidad en que ésta lo solicite.

2.5 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.

2.6 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

2.6.1 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 del Estado de Situación Financiera.

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 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.

2.8 Efectivo y efectivo equivalente

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

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 no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y efectivo equivalente.
4. Actividades de financiamiento: Las actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no formen parte de las actividades operacionales ni de inversión.

2.9 Aportes

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

El Fondo 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 H numeral 3”

- (1) *La Administradora podrá, a su exclusivo juicio y sin necesidad de aprobación o acuerdo por una Asamblea de Aportantes, acordar disminuciones de capital trimestrales de hasta un 99% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, a fin de restituir a todos los Aportantes la parte proporcional de su inversión en el Fondo, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican, siempre y cuando la Administradora determine que existen excedentes suficientes para cubrir las necesidades de caja del Fondo y cumplir con los compromisos y obligaciones del Fondo no cubiertos con otra fuentes de financiamiento;*
- (2) *La disminución de capital se efectuará mediante la disminución del número de cuotas del Fondo. Dicha disminución del número de cuotas será a prorrata según la participación que cada Aportante tenga en el Fondo.*

- (3) *La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informaran oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica a continuación, en la medida que la Administradora determine que se cuenta con recursos suficientes para proceder a la disminución.*
- (4) *Para cada una de las parcialidades de la disminución de capital que acuerde la Administradora, se enviara una comunicación a los Aportantes del Fondo, de la forma establecida en el contrato general de fondos, con al menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha del pago respectivo, indicando el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad, la fecha, lugar y forma de pago.*

2.10 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.

2.11 Tributación

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

2.12 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 por 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.

2.13 Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el Estado de Resultados Integrales 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.

2.14 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.15 Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley N°20.712 del año 2014 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.

En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, puedan imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES Y RECLASIFICACIONES

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018, se realizaron ajustes relacionados con la aplicación de IFRS 9, afectando el resultado acumulado de la siguiente forma:

Pagarés	Efecto en Resultado Acumulado M\$
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A	(2.422)

NOTA 4 - POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

Como política general, el Fondo invertirá en acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la CMF. Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario. Además, el Fondo invertirá en Cuotas de fondos de inversión privados. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario. Asimismo, el Fondo podrá invertir en letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda nacionales y cuotas de fondos mutuos nacionales.

Se deja expresa constancia que el Fondo podrá invertir en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o algún relacionado a ésta siempre y cuando sea de estricto cumplimiento a legislación y a la normativa complementaria vigente.

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 IX, tiene por objetivo invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario, para lo cual invertirá sus recursos en: (i) acciones de sociedades anónimas cerradas o sociedades por acciones que cuenten con Estados Financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). Dichas sociedades deberán tener como objeto principal, directo o indirecto, invertir o participar en el negocio inmobiliario; (ii) cuotas de fondos de inversión, no administrados por la Administradora o sus personas relacionadas. Dichos fondos deberán tener como objeto principal, invertir o participar de forma indirecta en el negocio inmobiliario; y (iii) letras de cambio, pagaré y títulos de deuda de corto plazo emitidos, ya sea por sociedades que tengan como objeto principal, directo o indirecto, el invertir o participar en el negocio inmobiliario.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por negocio inmobiliario el referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

El Fondo tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha del depósito de su reglamento interno en el registro público de depósito de reglamentos internos que al efecto lleva la CMF. Dicho plazo será prorrogable por lo que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, la que deberá celebrarse con al menos 1 día hábil de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo.

El área responsable de la gestión de riesgos continuamente revisa el cumplimiento de las políticas de inversión de acuerdo al Reglamento Interno del Fondo respecto de la cartera de inversión en diversos tipos de instrumentos financieros, para de esta forma asegurar que la cartera de inversión cumple con las restricciones de inversión aplicables.

Para estos efectos, existe independencia necesaria para la realización de esta actividad, con reporte directo al Gerente General, quien, a su vez, le reporta al Directorio de la Sociedad Administradora.

5.1.1 Riesgo de mercado

(a) Riesgo de precio

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Cuotas fondos mutuos	-	-
Totales	-	-

(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 de 2018 y 2017, 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 alternatively, 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 de 2018 y 2017, es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

Activos por categoría de clasificación

Títulos de deuda por categoría de clasificación	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
AAA/Aaa	-	-
AA/Aa	-	-
BBB/Baa	-	-
Nivel 1+/N1	-	-
Sin clasificación (*)	5.199.422	4.920.194
Totales	5.199.422	4.920.194

(*) Sin clasificación, se refiere a cuentas por cobrar a la Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A., clasificados a partir del ejercicio 2018, dentro del rubro Activos financieros a costo amortizado.

Tipos de activos

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3.095	114
Activos financieros a costo amortizado (*)	5.199.422	4.920.194
Totales	5.202.517	4.920.308

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

(*) Activos financieros a costo amortizado, se refiere a cuentas por cobrar a la Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

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 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:

Al 31 de diciembre de 2018:	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	19.733	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad administradora	223.767	-	-	-	-
Total pasivo corriente	243.500	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2017:	Menos de 7 días M\$	7 días a 1 mes M\$	1-12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12.687	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad administradora	170.312	-	-	-	-
Total pasivo corriente	182.999	-	-	-	-

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:

Al 31 de diciembre de 2018:	Menos de 3 meses M\$	4 a 6 meses M\$	7 a 9 meses M\$	10 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	3.095	-	-	-	-	3.095
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.898.660	153.111	2.681.665	465.986	-	5.199.422
Totales	1.901.755	153.111	2.681.665	465.986	-	5.202.517
% del total de activos financieros	36,55%	2,94%	51,55%	8,96%	%	100,00%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

Al 31 de diciembre de 2017:	Menos de 3 meses M\$	4 a 6 meses M\$	7 a 9 meses M\$	10 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Total M\$
Efectivo y efectivo equivalente	114	-	-	-	-	114
Cuotas de Fondos Mutuos	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	1.797.753	144.844	2.536.600	440.997	-	4.920.194
Totales	1.797.867	144.844	2.536.600	440.997	-	4.920.308
% del total de activos financieros	36,54%	2,94%	51,56%	8,96%	0,00%	100,00%

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 por el capital total. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y efectivo equivalente. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 100% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de 6,23% y 5,25% respectivamente. Cifras inferiores al límite máximo permitido en el Reglamento Interno.

5.3 Estimación del valor razonable

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transan en una mercado activo se determina utilizando técnicas de valoración.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en Fondo no mantiene instrumentos financieros clasificados como Nivel 1, 2 y 3.

5.4 Activo y pasivos financieros a costo amortizado

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	M\$	M\$
Activos		
Activos financieros a costo amortizado	<u>5.199.422</u>	<u>4.920.194</u>

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- i. Las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- ii. Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

Siguiendo lo estipulado por la IFRS 9, para estos instrumentos se ha considera una provisión de M\$ 2.491, como producto de la metodología de deterioro aplicada a instrumentos contabilizados a costo amortizado.

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 periodo 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).
- Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones (ver nota 12).
- Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (ver nota 7).

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

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, 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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Fondo no mantiene Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Los Activos Financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a cartera de créditos o de cobranza, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2018				31.12.2017			
	Nacional	Extranjero	Total	Total de activos	Nacional	Extranjero	Total	Total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Deuda								
Cartera de crédito o de cobranza	5.199.422	-	5.199.422	99,94	4.920.194	-	4.920.194	99,99
Subtotal	5.199.422	-	5.199.422	99,94	4.920.194	-	4.920.194	99,99
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	5.199.422	-	5.199.422	99,94	4.920.194	-	4.920.194	99,99

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado se resume a continuación:

Detalle	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo al inicio	4.920.194	4.702.986
Intereses y reajustes	281.719	217.208
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Provisión por deterioro	(69)	-
Otros movimientos (*)	(2.422)	-
Totales	5.199.422	4.920.194

c) Al 31 de diciembre de 2018, la provisión por deterioro es de M\$69, correspondientes a pagarés con la Sociedad Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

d) Detalle de cartera de créditos

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	N° pagaré	Vencimiento	Tasa de interés	Monto en UF	Condiciones	Monto M\$
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 1	13-02-2019	3,00%	60.000	A la Vista	1.898.660
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 2	22-07-2019	3,00%	5.000	A la Vista	156.396
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 3	19-08-2019	3,00%	5.000	A la Vista	156.075
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 4	23-10-2019	3,00%	15.000	A la Vista	465.986
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 5	04-05-2019	3,00%	5.000	A la Vista	153.111
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	N° 6	03-08-2019	3,00%	77.900	A la Vista	2.369.194
Total						5.199.422

Al 31 de diciembre de 2017:

Sociedad	N° pagaré	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda	Condiciones	Monto M\$
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 1	13-02-2018	3,00%	60.000	A la Vista	1.797.753
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 2	22-07-2018	3,00%	5.000	A la Vista	148.037
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 3	19-08-2018	3,00%	5.000	A la Vista	147.725
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 4	23-10-2018	3,00%	15.000	A la Vista	440.997
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 5	04-05-2018	3,00%	5.000	A la Vista	144.844
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque	N° 6	03-08-2018	3,00%	77.900	A la Vista	2.240.838
Total						4.920.194

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE PARTICIPACION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo posee las siguientes Inversiones valorizadas por el método de participación.

1) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos Corrientes M\$	Activos no Corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos Corrientes M\$	Pasivos no Corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Déficit Patrimonio M\$	Total Ingreso M\$	Total Gastos M\$	Resultado del periodo M\$	Valor de cotización bursátil M\$
				Capital %	Derecho a Voto %											
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	\$	Chile	42,11	40	38.020.631	2.414.274	40.434.905	21.231.624	21.695.345	42.926.969	(2.492.064)	10.660.046	(10.174.323)	485.723	-

Al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos Corrientes M\$	Activos no Corrientes M\$	Total Activos M\$	Pasivos Corrientes M\$	Pasivos no Corrientes M\$	Total Pasivos M\$	Déficit Patrimonio M\$	Total Ingreso M\$	Total Gastos M\$	Resultado del periodo M\$	Valor de cotización bursátil M\$
				Capital %	Derecho a Voto %											
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	\$	Chile	42,11	40	38.190.297	2.543.199	40.733.496	21.909.126	21.802.157	43.711.283	(2.977.787)	367.969	(1.123.726)	(755.757)	-

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

2) El movimiento del periodo/ejercicio terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018:

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados Integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A. (*)	(1.253.806)	-	-	204.515	-	-	-	(1.049.291)
	Totales	(1.253.806)	-	-	204.515	-	-	-	(1.049.291)

Al 31 de diciembre de 2017:

Rut	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados Integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.352.672-0	Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A. (*)	(935.593)	-	-	(318.213)	-	-	-	(1.253.806)
	Totales	(935.593)	-	-	(318.213)	-	-	-	(1.253.806)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las Inversiones valorizadas por el método de participación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo negativo de las Inversiones valorizadas por el método de participación, se clasifica dentro del pasivo en el rubro otros pasivos no corrientes.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presenta Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

a) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Cuentas por pagar a terceros	16.976	10.007
Cuentas por pagar auditores	2.757	2.680
Totales	19.733	12.687

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.

Los valores libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en la siguiente moneda:

Moneda	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos	19.733	12.687
Totales	19.733	12.687

NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 - INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

La composición de este rubro es la siguiente:

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Intereses pagaré	152.831	141.626
Reajuste pagaré	128.888	75.582
Totales	281.719	217.208

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no posee Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo en banco	3.095	114
Totales	3.095	114

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

a) Apertura por moneda

Moneda	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos	3.095	114
Totales	3.095	114

b) Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el Estado de flujos de efectivo

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del efectivo	-	-
Total partidas de conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Efectivo y Efectivo Equivalente – Estado de Situación Financiera	3.095	114
Saldo efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujos de Efectivo	3.095	114

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a 173.350, con un valor de \$22.553,9456 y de \$20.095,2010 por cuota, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018:

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 de marzo de 2013	200.000	-	173.350	173.350
27 de agosto de 2015	50.200	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	173.350	173.350	173.350
Emisiones del periodo	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	173.350	173.350	173.350

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

Al 31 de diciembre de 2017:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 de marzo de 2013	200.000	-	173.350	173.350
27 de agosto de 2015	50.200	-	-	-

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	173.350	173.350	173.350
Emisiones del periodo	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	-	173.350	173.350	173.350

NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendos a los Aportantes, a lo menos, el 30% de los beneficios netos percibidos durante cada ejercicio.

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 percibidos, el total de pérdidas y gastos devengados en el periodo.

El reparto de beneficios deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio que el Fondo haya distribuido dividendos provisorios con cargo a tales resultados, estando el directorio expresamente facultado para acordar repartíos de dividendos provisorios. En caso que el monto de los dividendos provisorios exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, puedan imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

Los dividendos devengados que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente la unidad de fomento entre la fecha en que éstos se hicieron exigibles y la de su pago efectivo, y devengarán intereses corrientes para operaciones reajustables por el mismo período. Dichos reajustes e intereses serán de cargo de la Administradora cuando este incumplimiento se haya producido por causas imputables a ella, no podrá deducirlos como gastos conforme a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin que se aplique en este caso lo establecido en el artículo 21 de la misma.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

Los dividendos serán pagados a quienes se encuentren inscritos a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha en que se deba efectuar el pago en el registro de Aportantes que deberá llevar la administradora. Los dividendos deberán pagarse en dinero, salvo que el reglamento interno establezca la opción a los Aportantes de recibirlos total o parcialmente en cuotas liberadas del mismo Fondo, representativo de una capitalización equivalente. En este último caso, se aplicará respecto de tales cuotas lo dispuesto en los artículos 17 N° 6 y 18, inciso final, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

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	12,2355%	12,2355%	7,1815%
Real	9,1100%	9,1100%	2,4464%

NOTA 25 - VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene inversiones a las cuales aplique calcular Valor económico de la cuota.

NOTA 26 - INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las Inversiones acumuladas que posee el Fondo, en acciones o en cuotas de fondos de inversión, son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2018:

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	Total inversión del emisor	Sociedad 1 monto inversión	Inversión del emisor
		M\$	%	M\$	%
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	ACIN	(1.049.291)	42,11	(1.049.291)	42,11
Totales		(1.049.291)		(1.049.291)	

Al 31 de diciembre de 2017:

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	Total inversión del emisor	Sociedad 1 monto inversión	Inversión del emisor
		M\$	%	M\$	%
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	ACIN	(1.253.806)	42,11	(1.253.806)	42,11
Totales		(1.253.806)		(1.253.806)	

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no registró Excesos de inversión respecto de los límites establecidos en la Ley N°20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo.

NOTA 28 - GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta Gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

NOTA 29 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)

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

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

Se considera que las partes están relacionadas si una de las partes tiene la capacidad de controlar a la otra o ejercer influencia significativa sobre la otra parte al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas por el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.

a) Remuneración Sociedad Administradora;

1) Comisión de Administración Fija anual:

La Administradora percibirá por la administración del Fondo y con cargo a éste una comisión de administración de hasta un 1,547% anual (IVA incluido), aplicada sobre el patrimonio del Fondo. Esta comisión se devengará mensualmente sobre el valor que tuviere el patrimonio del Fondo el último día hábil del mes en que se devenga, y se pagará a la Administradora mensualmente dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente a aquel en que se hubiere hecho exigible.

2) Comisión de Éxito:

Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una remuneración variable (“Comisión de Éxito”), que se calculará de la siguiente forma:

- a) La Comisión de Éxito se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, ya sea mediante disminuciones parciales de capital o reparto de dividendos, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado al Fondo a través de suscripciones de cuotas, monto que se actualizará a una tasa real anual de un 10%, aplicada por el tiempo que medie entre las fechas efectivas de suscripción y pago de las cuotas del Fondo y las fechas efectivas en que se termine de restituir el capital o la suma equivalente a cada uno de los pagos de las cuotas, vía disminución de capital o reparto de dividendos (en adelante la “Devolución del Aporte”).
- b) Una vez que se haya dado término a la Devolución del Aporte, y en forma previa a toda distribución que se haga a los Aportantes, ya sea por concepto de reparto de dividendos o disminuciones de capital, se devengará a favor de la Administradora una Comisión de Éxito equivalente al 23,8% (IVA incluido), de la cantidad distribuida.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

- c) En consecuencia, al término de la Devolución del Aporte, todo monto generado por sobre el capital o monto del aporte inicial más el reajuste a la tasa real anual del 10% calculado entre la fecha en que el aporte se haya materializado efectivamente y el día efectivo de término de devolución del aporte, se le aplicará una comisión equivalente al 23,8% (IVA incluido), sobre dicho monto generado, lo que corresponderá a la “Comisión de Éxito”.
- d) En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos en la letra a) precedente, la Administradora no tendrá derecho a la Comisión de Éxito.

La Comisión de Éxito se pagará a la Administradora dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una asamblea extraordinaria de Aportantes acuerde la liquidación del Fondo, o a la fecha en que termine el plazo de duración de éste.

La Administradora pondrá a disposición de los partícipes del Fondo toda la información necesaria para verificar que el cobro de la Comisión de Éxito se haya ajustado al procedimiento señalado precedentemente. Para efectos de lo anterior, se entregará a los partícipes los Estados Financieros auditados del Fondo, incluyendo el detalle del cobro de la Comisión de Éxito, y de la rentabilidad del Fondo. Los partícipes podrán requerir a la Administradora información adicional contactándose con sus ejecutivos de cuentas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no ha pagado ni devengado Comisión de Éxito.

3) Comisión de Administración Inicial:

Finalmente, la Administradora tendrá derecho a percibir, por una sola vez una comisión de administración inicial, en adelante la “Comisión de Administración Inicial”, de hasta un 1,19% (IVA incluido), calculada sobre el monto total de los aportes.

Dicha comisión se pagará al Fondo al momento del pago efectivo de las cuotas suscritas.

La Comisión Única Inicial podrá ser cobrada por la Administradora mientras estuviere vigente el plazo de colocación de las cuotas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de comisión fija por pagar a la Sociedad Administradora es de M\$223.767 y M\$170.312 respectivamente.

El total de remuneración por administración por los periodos ascendió a M\$53.456 y M\$55.050. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

La Administradora no mantiene cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 31 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N° 20.712)

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones legales, se presentan en el siguiente cuadro;

Al 31 de diciembre de 2018:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Boleta Bancaria	Banco de Crédito e Inversiones	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX	10.000	10.01.2018	10.01.2019

Al 31 de diciembre de 2017:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia Desde	Vencimiento
Boleta Bancaria	Banco de Crédito e Inversiones	Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX	10.000	10.01.2017	10.01.2018

NOTA 32 - 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:

Serán de cargo del Fondo los gastos ordinarios que se señala a continuación:

- Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa y/o intermediación que cobran las bolsas de valores autorizadas y sus impuestos y cualquier otro gasto que se derive, devengue, cobre o en que se incurra con ocasión de la inversión, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo.
- Toda comisión y/o remuneración que deba pagar el Fondo con ocasión de la inversión de sus recursos en aquellos valores y bienes permitidos por su política de inversiones.
- Comisión de los corredores de bolsa y sus impuestos.
- Gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo.
- Los costos de preparación por parte de terceros, de informes solicitados por los Aportantes.
- Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.
- Honorarios profesionales de empresas de auditoría externas, peritos u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para la adecuada valorización de las inversiones del Fondo o por disposición legal o reglamentaria; y los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales y otros trabajos que esos profesionales realicen.
- Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

-
- i) Gastos por conceptos de pago de intereses, comisiones o impuestos derivados de créditos contratados por cuenta del Fondo, así como los intereses de toda otra obligación del Fondo.
 - j) Gastos relacionados con las asambleas de Aportantes como gastos notariales, publicaciones, arriendo de salas y equipos para su celebración, como también todos los gastos relacionados con la ejecución de los acuerdos de la misma y, en general, gastos y honorarios de profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las asambleas de Aportantes.
 - k) Todo gasto, impuesto, derecho, tributo, retención, encaje de cualquier tipo o gravamen que afecte en cualquier forma a los bienes y valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, reinversión, rescate o transferencia de recursos del Fondo, así como también su intermediación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción.
 - l) Gastos originados por asesorías en cualquier naturaleza, tales como asesorías legales, financieras, contables, tributarias y auditorías; gastos de viaje, traslados y estadías, tanto dentro como hacia y desde el extranjero; fotocopias, encuadernaciones, traducciones y correos; gastos notariales y legales.
 - m) Primas y gastos por seguros y otras medidas de seguridad que deban en conformidad a la ley o demás normas aplicables a los Fondos de Inversión, para el cuidado y conservación de los títulos y bienes que integren el activo del Fondo, incluida la comisión y gastos derivados de la custodia de esos títulos y bienes.
 - n) Litis expensas, costas, honorarios profesionales, y otros gastos que se generen en cualquier tipo de procedimiento judicial, arbitral, administrativo u otro, en que se incurra con ocasión de la representación de los intereses del Fondo, incluidos aquellos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios.
 - o) 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.
 - p) Gastos de estudios de mercado u otros que sean encargados por la Administradora o el comité de inversiones de ésta para el cumplimiento de la política de inversión del Fondo.
 - q) Gastos de asesorías profesionales de expertos.
 - r) Gastos asociados a las comisiones pagadas a administradores de portfolio externos que sean aprobados por la asamblea de Aportantes.
 - s) Gastos asociados a la renta de equipo de estudios.
 - t) Gastos de contabilidad asociados a la mantención y registro contable de las actividades del Fondo.
 - u) Comisiones que se devenguen a favor de los miembros del comité de inversiones de la Administradora.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Cifras en miles de pesos – M\$)

- v) Todos los demás gastos que sean necesarios para el funcionamiento del Fondo y el desarrollo de su giro.
- w) Gastos y honorarios profesionales derivados de la inscripción y registro de las cuotas del Fondo en el Registro de Valores, bolsas de valores u otras entidades y, en general, todo gasto derivado de la colocación de las referidas cuotas.
- x) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, su Reglamento Interno, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Comisión, a los Aportantes o a otras entidades; gastos de apertura y mantención de los registros y demás nóminas del Fondo; y en general todo otro gasto o costo de administración derivado de exigencias legales, reglamentarias o impuestas por la CMF a los Fondos de Inversión.

El porcentaje máximo de gastos de cargo del Fondo será de hasta 5% anual, que será aplicado sobre el patrimonio del Fondo. La forma y política para el pago de estos gastos será efectuada fondo por fondo, es decir, la Administradora no efectuará prorateo entre los distintos fondos administrados y se asignará directamente a cada uno de ellos el costo incurrido por los conceptos antes señalados.

Asimismo, será de cargo del Fondo todo gasto, comisión o remuneración que se derive de la gestión o inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo, sean estos administrados o no por la Administradora o personas relacionadas a ésta, en cuotas de otros fondos. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 3% del patrimonio del Fondo.

Los gastos correspondientes a los servicios externos por concepto de la contratación de administración de cartera de los recursos del Fondo serán de cargo de la Administradora y no del Fondo.

Los impuestos, retenciones, encajes u otro tipo de carga tributaria o cambiaria que conforme al marco legal vigente en la jurisdicción respectiva en la que invierta el Fondo deba aplicarse a las inversiones, operaciones o ganancias del Fondo, así como las indemnizaciones, incluidas aquellas de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios y costas, honorarios profesionales, gastos de orden judicial en que se incurra en la representación de los intereses del Fondo, no estarán sujetos al límite señalado precedentemente, ni a ningún otro límite.

Los gastos ordinarios del Fondo, se detallan a continuación:

	Monto del trimestre	Monto acumulado ejercicio actual	Monto acumulado ejercicio anterior
	M\$	M\$	M\$
Gastos generales	-	179	179
Gastos legales	315	1.126	5.337
Gastos de auditoría	2.757	2.757	2.688
Totales	3.072	4.062	8.204
% sobre el activo del Fondo	0,0590%	0,0780%	0,1677%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2018:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	20.164,6759	20.164,6759	3.495.547	22
Febrero	20.304,1614	20.304,1614	3.519.726	22
Marzo	19.811,9834	19.811,9834	3.434.407	22
Abril	19.891,9414	19.891,9414	3.448.268	22
Mayo	20.011,5950	20.011,5950	3.469.010	22
Junio	19.415,8814	19.415,8814	3.365.743	22
Julio	19.505,7002	19.505,7002	3.381.313	22
Agosto	19.640,2030	19.640,2030	3.404.629	22
Septiembre	19.756,3276	19.756,3276	3.424.759	22
Octubre	18.841,5364	18.841,5364	3.266.180	22
Noviembre	18.992,8048	18.992,8048	3.292.403	22
Diciembre	22.553,9456	22.553,9456	3.909.726	22

Al 31 de diciembre de 2017:

Mes	Valor libro cuota \$	Valor mercado cuota \$	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	21.050,7907	21.050,7907	3.649.155	22
Febrero	21.154,5383	21.154,5383	3.667.139	22
Marzo	20.738,1153	20.738,1153	3.594.952	22
Abril	20.866,6771	20.866,6771	3.617.238	22
Mayo	20.977,9980	20.977,9980	3.636.536	22
Junio	20.279,4297	20.279,4297	3.515.439	22
Julio	20.249,0801	20.249,0801	3.510.178	22
Agosto	20.291,2495	20.291,2495	3.517.488	22
Septiembre	20.050,4459	20.050,4459	3.475.744	22
Octubre	20.061,2582	20.061,2582	3.477.619	22
Noviembre	20.201,3407	20.201,3407	3.501.902	22
Diciembre	20.095,2010	20.095,2010	3.483.503	22

Las cuotas de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario IX, 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo presenta Inversión en Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A. (detalle Nota 10)

a) Información financiera resumida de subsidiarias y asociadas:

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad			RUT	Moneda Funcional	País de Origen	Capital %	Porcentaje Participación Derecho a Voto %	Valor de cotización bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.			76.352.672-0	\$	Chile	42,11	40	-	38.020.631	2.414.274	40.434.905	21.231.624	21.695.345	42.926.969	(2.492.064)	10.660.046	10.174.323	485.723

Al 31 de diciembre de 2017:

Sociedad			RUT	Moneda Funcional	País de Origen	Capital %	Porcentaje Participación Derecho a Voto %	Valor de cotización bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.			76.352.672-0	\$	Chile	42,11	40	-	38.190.297	2.543.199	40.733.496	21.909.126	21.802.157	43.711.283	(2.977.787)	367.969	(1.123.726)	(755.757)

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la Garantía/Valor contable	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del Beneficiario
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno A	5.310.600	213,1	Hipotecado	Banco Itau
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno B	6.411.682	257,3	Promesado	Penta Vida Cía. De Seguros de Vida S.A

Al 31 de diciembre de 2017:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activo comprometido	Monto comprometido de la Garantía/Valor contable	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del Beneficiario
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno A	5.310.600	178,3	Hipotecado	Banco Itau
Inmobiliaria Edificio Barrio Parque S.A.	76.352.672-0	Chile	Financiamiento	Bien Raíz, Lote Uno B	6.411.682	215,3	Promesado	Penta Vida Cía. De Seguros de Vida S.A

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

c) Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a la sociedad.

d) Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 35 - SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 36 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2019, se renovó boleta de garantía por UF 10.000 que el Fondo mantiene con Banco de Créditos e Inversiones.

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros (27 de marzo de 2019), 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.

NOTA 37 - INFORMACIÓN POR SEGMENTO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no gestiona sus actividades por Segmentos de negocios.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos – M\$)

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido		Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
	M\$	M\$	%
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósito de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representan productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Carteras de crédito o de cobranzas	5.199.422	-	99,9405%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
Totales	5.199.422	-	99,9405%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

B) ESTADOS DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(69)	(318.213)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(318.213)
Otros gastos/ingresos	(69)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	486.234	217.208
Valorización de acciones de sociedades anónimas	204.515	-
Otras inversiones y operaciones	281.719	217.208
GASTOS DEL PERIODO	(57.520)	(63.255)
Costos financieros	(2)	(1)
Comisión de la sociedad administradora	(53.456)	(55.050)
Otros Gastos	(4.062)	(8.204)
RESULTADO NETO DEL PERIODO	428.645	(164.260)

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos – M\$)

C) ESTADOS DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	(57.589)	(381.468)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	(69)	(318.213)
Gastos del periodo (menos)	(57.520)	(63.255)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(1.319.426)	(1.142.473)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(269.635)	(206.380)
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(269.635)	(220.682)
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	14.302
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(1.254.306)	(936.093)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(1.254.306)	(936.093)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	204.515	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	204.515	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	(1.377.015)	(1.523.941)