

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018
y por período comprendido entre el 5 de enero
y el 31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros

Estados Complementarios

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidad de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Aportantes de
Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018 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. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

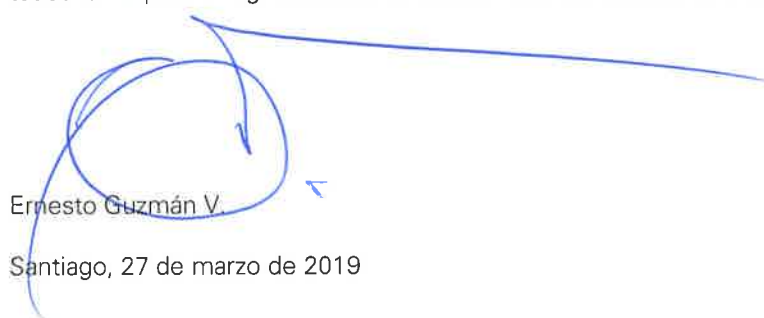


Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – estados complementarios

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



Ernesto Guzmán V.

KPMG Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2019

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el período comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

ÍNDICE

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL	8
NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	8
NOTA 3 - POLITICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	20
NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	21
NOTA 5 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	26
NOTA 6 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	27
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	28
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	29
NOTA 9 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	31
NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	33
NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	33
NOTA 12 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	33
NOTA 13 - PRÉSTAMOS.....	33
NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	33
NOTA 15 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	33
NOTA 16 – INGRESOS ANTICIPADOS	34
NOTA 17 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	34
NOTA 18 - INTERESES Y REAJUSTES.....	34
NOTA 19 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA	34
NOTA 20 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	34
NOTA 21 - CUOTAS EMITIDAS	35
NOTA 22 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES.....	36
NOTA 23 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	36
NOTA 24 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	36
NOTA 25 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	37
NOTA 26 - EXCESOS DE INVERSIÓN.....	37
NOTA 27 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	37
NOTA 28 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	37
NOTA 29 - PARTES RELACIONADAS	38
NOTA 30- GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N°20.712).....	39
NOTA 31 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	39
NOTA 32 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	39
NOTA 33 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.....	42
NOTA 34 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS	43
NOTA 35 - SANCIONES.....	45
NOTA 36 - HECHOS POSTERIORES	45
NOTA 37 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	45

ANEXOS

A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	46
B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO.....	47
C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	48

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota	31.12.2018
	Nº	M\$
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y efectivo equivalente	20	3.786
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	6	<u>3.267.198</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>3.270.984</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos financieros a costo amortizado	8	12.461.119
Inversiones valorizadas por el método de participación	9	<u>31.093</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>12.492.212</u>
TOTAL ACTIVO		<u>15.763.196</u>

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota	31.12.2018
	Nº	M\$
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	11	6.340
Remuneración Sociedad Administradora	29	18.096
TOTAL PASIVO CORRIENTE		24.436
PASIVO NO CORRIENTE		
Otros pasivos no corrientes	9	465.054
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		465.054
TOTAL PASIVO		489.490
PATRIMONIO NETO		
Aportes		15.431.597
Resultado del ejercicio		(157.891)
TOTAL PATRIMONIO NETO		15.273.706
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		15.763.196

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota N°	05.01.2018 31.12.2018 M\$
ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN		
Intereses y reajustes	18	494.756
Resultado en venta de instrumentos financieros	31	51.426
Resultado de inversiones valorizadas por el método de participación	9	(507.461)
Otros gastos de operación (deterioro IFRS9)	8	(6.597)
TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN		32.124
GASTOS		
Comisión de administración	29	(141.738)
Otros gastos de operación	32	(48.251)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACION		(189.989)
Costos financieros		(26)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(157.891)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(157.891)

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

Al 31 de diciembre de 2018:

	Aportes Serie A	Resultado Acumulados	Resultado Periodo	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	-	-	-	-
Distribución de resultado periodo anterior	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-
Aportes del periodo	15.431.597	-	-	15.431.597
Reparto de patrimonio	-	-	-	-
Reparto de dividendos	-	-	-	-
Resultados integrales del periodo:	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	(157.891)	(157.891)
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	15.431.597	-	(157.891)	15.273.706

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota	05.01.2018
	N°	31.12.2018
		M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Compra de activos financieros acciones		(73.500)
Pago de cuentas y documentos por pagar		(165.579)
Otorgamiento de cartera de créditos		(11.984.312)
Flujos neto originado por actividades de la operación		(12.223.391)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Compra de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	6	(22.477.206)
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	6	19.221.360
Intereses	6	51.426
Flujos neto originado por actividades de inversión		(3.204.420)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Aportes		15.431.597
Flujos neto originado por actividades de financiamiento		15.431.597
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		3.786
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	20	3.786

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

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI (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 Fondo tiene por objeto invertir en acciones de sociedades y/o instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas, que tengan por objeto desarrollar y materializar, ya sea directa o indirectamente, proyectos inmobiliarios.

Con fecha 5 de enero de 2018, el Fondo inició sus operaciones como Fondo de Inversión Público con el R.U.N. 9555-9 y con fecha 9 de diciembre de 2017 la Comisión para el Mercado Financiero aprobó el Reglamento Interno vigente a la fecha de los presentes Estados Financieros.

El Fondo tendrá una duración hasta el 31 de enero de 2023 contados a partir de la fecha del depósito del Reglamento Interno en el Registro Público de Depósito de Reglamentos Internos que el efecto lleva la CMF, pudiendo prorrogarse sucesivamente por periodos de 1 año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Esta Asamblea deberá celebrarse a lo menos con 1 día de anticipación a la fecha del vencimiento del plazo de duración o de la respectiva prórroga. El Fondo no cuenta con un aportante controlador.

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.

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 Comisión para el Mercado Financiero. La Sociedad Administradora pertenece al Grupo BCI y se encuentra inscrita en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 14.555 número 9.852 del año 2.008.

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por el Directorio de la Sociedad Administradora el día 27 de febrero 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 y medición

Los presentes Estados Financieros del Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario XI han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los activos financieros al valor razonable con efecto en resultados que son valorizados al valor razonable.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 5.

Los Estados Financieros, han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los activos financieros al valor razonable con efecto en resultados que son valorizados al valor razonable.

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, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 22: <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIFs	
NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificaciones a NIC 40, <i>Propiedades de Inversión</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i> , y NIIF 4, <i>Contratos de Seguro</i> : Modificaciones a NIIF 4.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, para entidades que adoptan la exención temporaria, entidades que aplican el enfoque <i>overlay</i> y entidades que aplican full NIIF 9.
NIIF 2, <i>Pagos Basados en Acciones</i> : Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, <i>Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> : Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación adicional de transición para empresas que implementan la nueva norma.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2014-2016. Modificaciones a NIIF 1 y NIC 28.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

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

NIIF 9

La Industria de Fondos aplicó anticipadamente NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009, modificada en junio de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Comisión para el Mercado Financiero (ex Superintendencia de Valores y Seguros) en el oficio circular N°592. Posteriormente se introdujeron modificaciones en noviembre 2013 (se incluye nuevo modelo de contabilidad general de cobertura, entre otros) y julio de 2014 (proporciona una guía sobre la clasificación y medición de activos financieros, incluyendo deterioro de valor y suplementa los nuevos principios de contabilidad de cobertura publicados en 2013).

NIIF 9, Instrumentos Financieros incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas.

El Fondo aplicó NIIF 9 desde su creación, es decir, 5 de enero de 2018. La aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9 no generó efectos patrimoniales en los estados financieros del Fondo.

NIIF 15

La aplicación de la NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”, no generó efectos patrimoniales en el Fondo dado que el Fondo comenzó operaciones el 5 de enero de 2018 y no tiene contratos con clientes.

b) Las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16: <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 15 en o antes de esa fecha.
NIIF 17: <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican NIIF 9 y NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 23: Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a NIIF	
NIC 28: Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 9: Cláusulas de prepago con compensación negativa	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones (Modificaciones a NIC 19, <i>Beneficios a Empleados</i>).	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidados</i> , y NIC 28, <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i> : Transferencia o contribución de activos entre un	Fecha efectiva diferida indefinidamente.

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

inversionista y su asociada o negocio conjunto.	
Ciclo de mejoras anuales a las Normas NIIF 2015-2017. Modificaciones a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
Enmiendas a las referencias en el <i>Marco Conceptual para la Información Financiera</i> .	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
Enmiendas a la definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.

IFRS 16 “Arrendamientos”

Emitida el 13 de enero de 2016, esta Norma requiere que las empresas contabilicen todos los arrendamientos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Las empresas con arrendamientos operativos tendrán más activos pero también una deuda mayor. Mientras mayor es el portfolio de arrendamientos de la empresa, mayor será el impacto en las métricas de reporte.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Norma NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la Norma NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la Norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la Norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La Administración de la Sociedad Administradora del Fondo estima que esta Norma será adoptada en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros, considerando que a la fecha de cierre de los estados financieros, el Fondo no posee contratos vigentes de arrendamientos.

CINIIF 23 “Incertidumbre sobre Tratamientos Tributarios”

Esta interpretación, emitida el 7 de junio de 2017, orienta la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo NIC 12.

Específicamente considera:

- Si los tratamientos tributarios debieran considerarse en forma colectiva.
- Los supuestos relativos a la fiscalización de la autoridad tributaria.
- La determinación de la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios no utilizados y las tasas de impuestos.
- El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019, permitiéndose la adopción anticipada.

La Administración de la Sociedad Administradora del Fondo estima que estas modificaciones serán adoptadas

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

en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2019. La Administración evaluó los impactos generados que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren el siguiente periodo:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo por el periodo comprendido entre el 5 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

2.2 Moneda funcional y de presentación

La moneda de contabilización del Fondo será el Peso Chileno, razón por la cual tanto los activos, los pasivos y el patrimonio del Fondo se expresarán en esa moneda, independiente de la moneda en la cual se efectúen las inversiones de los recursos del Fondo.

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. Toda la información presentada en pesos chilenos ha sido redondeada a la unidad e miles más cercana (M\$).

Los resultados y la situación financiera de todas las Sociedades 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
	M\$
Unidad de Fomento	27.565,79

2.3 Activos y Pasivos Financieros

(a) Activos y pasivos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Inicialmente, el Fondo reconoce un activo o pasivo financiero a valor razonable más, en el caso de una partida no valorizada posteriormente al valor razonable con cambio en resultados, los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

(ii) Clasificación

De acuerdo con NIIF 9, el Fondo clasifica sus instrumentos financieros en las categorías utilizadas para efectos de su gestión y valorización: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

El Fondo clasifica los activos financieros sobre la base del:

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

Al 31 de diciembre de 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como: i) a valor razonable con efectos en resultados, ii) a valor razonable con efecto en otros resultados integrales y, iii) a costo amortizado.

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido principalmente con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) 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. Los derivados también son clasificados como a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

Los activos financieros a costo amortizado son instrumentos mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener el activo para recolectar los flujos de efectivos contractuales.

(iii) Baja

El Fondo da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivos contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. Toda participación en activos financieros transferidos que es creada o retenida por el Fondo es reconocida como un activo o un pasivo separado. Cuando se da de baja en cuentas un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo transferido), y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulativa que haya sido reconocida en el otro resultado integral, se reconoce en la utilidad del ejercicio.

(iv) Compensación

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, de manera que se presente en el Estado de Situación Financiera su monto neto, cuando y sólo cuando el Fondo tiene el derecho, exigible legalmente, de compensar los montos reconocidos y la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(v) Valorización a costo amortizado

El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero reconocido bajo este criterio es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del capital, más o menos la amortización acumulada calculada bajo el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro.

(vi) Medición de valor razonable

El valor razonable de un activo a pasivo financiero es el monto por el cual puede ser intercambiado

un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua. El Fondo estima el valor razonable de sus instrumentos usando precios cotizados en el mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente. Si el mercado de un instrumento financiero no fuera activo, se determinará el valor razonable utilizando una técnica de valorización.

Entre las técnicas de valorización se incluye el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, si estuvieran disponibles, así como las referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente igual, el descuento de los flujos de efectivo y los modelos de fijación de precio de opciones. El Fondo incorporará todos los factores que considerarían los participantes en el mercado para establecer el precio y será coherente con las metodologías económicas generalmente aceptadas para calcular el precio de los instrumentos financieros.

(vii) Identificación y medición del deterioro

La Norma NIIF 9 reemplaza el modelo de ‘pérdida incurrida’ de la Norma NIC 39 por un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’. El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, a los activos contractuales y a las inversiones de deuda al Valor Razonable con efecto en otros resultados integrales, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la Norma NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen anticipadamente, a diferencia de la Norma NIC 39.

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos contractuales.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo, es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fondo es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fondo hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los importes adeudados.

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 sociedades u otras entidades sobre las cuales no posean el control, pero si influencia significativa, deberían valorizar esas inversiones utilizando el método de la participación, excepto cuando éstas se designen y clasifiquen de acuerdo con NIC 39 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 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 / 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.

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

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.

Al cierre de los Estados Financieros se realizó una provisión en base a un modelo decidido por la administración con el fin de cumplir con lo que exige IFRS 9.

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:

2.9.1 Aumentos de Capital

El Fondo se formará con una primera emisión de cuotas acordada por la Administradora, que podrá complementarse con nuevas emisiones de cuotas que acuerde la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

En caso de acordarse un aumento de capital del Fondo, deberá darse cumplimiento al derecho preferente de suscripción de Cuotas contemplado en el artículo 36° de la Ley, por un plazo de 30 días corridos, tomando

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

siempre en consideración lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes que acuerde el referido aumento de capital. Para lo anterior, se deberá enviar una comunicación a todos los Aportantes del Fondo informando sobre el proceso y en particular el día a partir del cual empezará el referido período de 30 días.

Dicha comunicación deberá ser enviada con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha de inicio del período de 30 días y tendrán derecho a participar en la oferta preferente los Aportantes a que se refiere el artículo 36° de la Ley, en la prorrata que en el mismo se dispone. El derecho de opción preferente aquí establecido es esencialmente renunciable y transferible.

2.9.2 Disminución de Capital

i) El Fondo únicamente podrá realizar disminuciones de capital, por decisión de la Administradora y sin necesidad de acuerdo alguno de una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, por hasta el 100% de las cuotas suscritas y pagadas del Fondo, o bien del valor de las cuotas 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 otras fuentes de financiamiento.

ii) La disminución de capital señalada en el punto anterior se efectuará mediante la disminución del valor de cada una de las cuotas del Fondo, en razón del monto con que el Fondo cuente en caja, o bien, mediante la disminución del número de cuotas del Fondo que determine la Administradora.

iii) La disminución de capital se materializará en una o más parcialidades, que se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes según se indica en el numeral siguiente, en la medida que se cuente con los recursos suficientes para proceder a la disminución.

iv) Las parcialidades de la disminución de capital se informarán oportunamente por la Administradora a los Aportantes, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, indicando los Aportantes con derecho a ella, el número de cuotas del Fondo objeto de esa parcialidad o el monto de la misma, según corresponda, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 3 días hábiles de anticipación a la fecha de pago.

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

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

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

2.10 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 y se encuentra sujeto únicamente al régimen tributario establecido en el artículo 81 de la Ley N° 20.712, capítulo IV respecto de los beneficios, rentas y cantidades obtenidas por las inversiones del mismo. Considerando lo anterior, no se ha registrado efecto en los estados financieros por concepto de impuesto a la renta e impuesto diferido.

2.12 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.

2.13 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.14 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 Periodo.

En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese periodo, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de periodos anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

NOTA 3 - POLITICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

Para cumplimiento de su objetivo de inversión, el Fondo invertirá sus recursos principalmente en acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Comisión de Mercado Financiero, pagarés, letras de cambio, efectos de comercio y cualquier título o contrato de deuda, todos ellos emitidos por las sociedades que desarrollen y materialicen directa o indirectamente proyectos inmobiliarios, que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por una empresa de auditoría externa, de aquellas inscritas en el Registro que al efecto lleva la Comisión de Mercado Financiero.

Adicionalmente el Fondo podrá invertir en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

- i) Cuotas de fondos mutuos nacionales que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos;
- ii) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile no que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; y
- iii) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de fondos mutuos nacionales que contemplen periodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos, sin que exista un límite de inversión y de diversificación específico que deban cumplir éstos, salvo las condiciones indicadas en el citado literal.

Los saldos disponibles serán mantenidos principalmente en Pesos y en dicha moneda estarán denominados principalmente los instrumentos en los que invierta el Fondo, sin perjuicio que no existen limitaciones para la mantención de otras monedas o que los instrumentos estén denominados en moneda distinta, en la medida que se dé cumplimiento a la política de inversión regulada en el presente Reglamento Interno.

El Fondo podrá invertir sus recursos en cuotas de aquellos fondos mutuos nacionales que sean administrados por la Administradora o por personas relacionadas a ella, en los términos contemplados en el artículo 61° de la Ley, en la medida que se dé cumplimiento a los límites establecidos en el presente Reglamento Interno para la inversión en cuotas de fondos, sin que se contemple un límite adicional. Se deja expresa constancia que no se exige para la inversión en dichos fondos condiciones de diversificación o límites de inversión mínimos o máximos específicos que deban cumplir para ser objeto de inversión del Fondo.

El Fondo podrá invertir sus recursos en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora, en los términos contemplados en el artículo 62° de la Ley.

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

- a) Riesgos asociados al desarrollo y construcción de los proyectos inmobiliarios.
- b) Riesgos ambientales, sociales, económicos y políticos asociados a los proyectos inmobiliarios.
- c) El riesgo de crédito de los emisores de instrumentos elegibles.
- d) Riesgo financiero de las sociedades a que se refiere el número 1.1 anterior.
- e) Riesgos en la obtención de los permisos de edificación y recepción municipal en los proyectos inmobiliarios.
- f) Disminuciones en los flujos y/o precios de venta de los proyectos inmobiliarios.
- g) Riesgos contractuales y legales de los proyectos inmobiliarios.

El Fondo no tiene un objetivo de rentabilidad garantizado ni se garantiza nivel alguno de seguridad de sus inversiones.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 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.

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

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 XI, es un Fondo de Inversión No Rescatable y dirigido a Inversionistas Calificados. Tiene por objetivo invertir en acciones de sociedades y/o instrumentos o contratos representativos de deuda de las mismas, que tengan por objeto desarrollar y materializar, ya sea directa o indirectamente, en proyectos inmobiliarios. Adicionalmente el Fondo podrá invertir en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos: (i) cuotas de fondos mutuos nacionales que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a 10 días corridos; (ii) títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción; y (iii) depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizadas por éstas.

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 plazo de duración del Fondo se extenderá hasta el 31 de enero de 2023, pudiendo prorrogarse sucesivamente por períodos de 1 año cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

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 la 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.

4.1.1 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.

	31.12.2018
	M\$
Cuotas fondos mutuos (*)	3.267.198
Total	3.267.198

(*) El Fondo mantiene inversión en fondos mutuos cuya clasificación de riesgo de crédito es: AA+fm /M1 por un monto de M\$3.267.198 al 31 de diciembre de 2018, cuya calificadora de riesgo es International Credit Rating.

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

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 flujos de efectivo futuro.

Al 31 de diciembre 2018, el Fondo no mantiene instrumentos de deuda que lo expongan al riesgo de tipo de interés el cual se podría materializar a través de un alza de los tipos de interés de mercado que implique que los instrumentos mantenidos en cartera no se puedan enajenar a la tasa de compra con la que fue adquirido inicialmente, o alternativamente, a la última tasa de interés a la que uno o más instrumentos fueran valorizados.

4.1.2 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, 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

	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
AAA/Aaa	-
AA/Aa	-
BBB/Baa	-
Sin Clasificación (*)	<u>12.461.119</u>
Total	<u>12.461.119</u>

(*) Sin clasificación, se refiere los activos financieros a costo amortizado por cobrar a las distintas Inmobiliarias.

Tipos de activos

	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Cuotas de Fondos Mutuos	3.267.198
Efectivo y efectivo equivalente	3.786
Activos financieros a costo amortizado (*)	12.461.119
Otros activos (**)	<u>31.093</u>
Totales	<u>15.763.196</u>

(*) Se clasifican en este rubro, los pagarés relacionados con las distintas inmobiliarias

(**) Otros activos, se refiere a inversiones en las distintas Inmobiliarias asociadas.

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

Los activos no han sufrido pérdida de valor por concepto de riesgo de crédito, ni tampoco está vencido. Excepto Los Activos financieros a costo amortizado, que presentan una pérdida de valor de M\$6.597.

4.1.3 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	7 días a 1 mes	1-12 Meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	6.340	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad administradora	18.096	-	-	-	-
Total pasivo corriente	24.436	-	-	-	-

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	De 4 a 6 meses	De 7 a 9 meses	De 10 a 12 meses	Más de 12 meses	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	3.267.198	-	-	-	-	3.267.198
Efectivo y efectivo equivalente	3.786	-	-	-	-	3.786
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	12.461.119	12.461.119
Total	3.270.984	-	-	-	12.461.119	15.732.103
% del total de activos financieros	20,79%	0,00%	0,00%	0,00%	79,21%	100,00%

4.2 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.

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

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 los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta.

El Fondo podrá endeudarse hasta el equivalente del 30% de su patrimonio. El índice de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 es de 0,16%, cifras inferiores al límite máximo permitido en su Reglamento Interno.

4.3 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 un 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.

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

Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2018:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:				
Acciones y derechos preferentes de suscripción de acciones	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión y derechos preferentes	-	-	-	-
Cuotas de Fondos Mutuos	3.267.198	-	-	3.267.198
Otros instrumentos de capitalización	-	-	-	-
Dep. y/o Pagarés Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Bonos de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Letras de Crédito de Bancos e Instituciones Financieras	-	-	-	-
Pagarés de Empresas	-	-	-	-
Bonos de empresas y sociedades Securitizadoras	-	-	-	-
Pagarés emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Bonos emitidos por Estados y Bancos Centrales	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-
Total activos	3.267.198	-	-	3.267.198

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

Las inversiones cuyos valores están basados en precios de mercado cotizados en mercados activos, como por ejemplo, acciones de sociedades anónimas abiertas, son clasificados dentro del Nivel 1 para los cuales el Fondo no realiza ajustes sobre el precio cotizado, las cuales al 31 de diciembre 2018 el Fondo no posee.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no mantiene instrumentos financieros.

4.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

	31.12.2018
	M\$
Activos financieros a costo amortizado	
Cartera	<u>12.461.119</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta Pasivos financieros a costo amortizado.

NOTA 5 - 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:

5.1 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:

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

- 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.

5.2 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 6 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Los Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2018, corresponden a cuotas de fondos mutuos, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2018			Total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de Renta Variable	M\$	M\$	M\$	%
Cuotas de fondos mutuos	3.267.198	-	3.267.198	20,7267
Subtotal	3.267.198	-	3.267.198	20,7267
Títulos de deuda				
Subtotal	-	-	-	-
Inversiones No Registradas				
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Subtotal	-	-	-	-
Total	3.267.198	-	3.267.198	20,7267

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

b) Efectos en Resultado:

	05.01.2018
	31.12.2018
Detalle	M\$
Utilidad Realizada	51.426
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	51.426
Utilidad No Realizada	11.352
Valorización de cuotas de fondos mutuos	11.352
Total	62.778

c) Movimiento de activos financieros a valor razonable por resultados:

	05.01.2018
	31.12.2018
Detalle	M\$
Saldo al inicio de cuotas de fondos mutuos	-
Compra de cuotas de fondos mutuos	22.477.206
Venta de cuotas de fondos mutuos	(19.221.360)
Mayor/Menor valor en cuotas de fondos mutuos	62.778
Otros movimientos	(51.426)
Total	3.267.198

NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

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

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

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2018			Total de activos
	Nacional	Extranjero	Total	
	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Deuda				
Cartera de créditos o de cobranzas	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%
Subtotal	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%
Inversiones No Registradas				
Subtotal	-	-	-	-
Otras Inversiones				
Subtotal	-	-	-	-
Totales	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%

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

Detalle	05.01.2018
	31.12.2018
	M\$
Saldo de inicio	-
Intereses y reajustes	483.404
Diferencias de cambio	-
Adiciones	11.984.312
Ventas	-
Provisión por deterioro NIIF 9	(6.597)
Otros movimientos	-
Totales	12.461.119

El movimiento de la provisión por deterioro NIIF 9, se detalla así:

	05.01.2018
	31.12.2018
	M\$
Saldo de inicio	-
Deterioro NIIF 9	(6.597)
Otros movimientos	-
Saldo final del periodo	(6.597)

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

c) Detalle de cartera de créditos:

Sociedad	Transacción	Vcto	Tasa Interés Anual	Moneda Origen	Capital M\$	Intereses y Reajustes M\$	Provisión	Total M\$
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	236.757	15.430	(133)	252.054
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	172.845	11.265	(97)	184.013
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	694.958	12.340	(374)	706.924
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	40.226	660	(22)	40.864
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	81.043	120	(43)	81.120
Inm MPC Fco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	251.514	16.392	(142)	267.764
Inm MPC Fco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	105.983	6.907	(60)	112.830
Inm MPC Fco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	3,84%	UF	589.691	16.697	(321)	606.067
Inm MPC Fco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	40.431	251	(22)	40.660
Inm MPC Inés de Suarez SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	938.871	61.189	(530)	999.530
Inm MPC Inés de Suarez SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	89.266	5.818	(50)	95.034
Inm MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	243.518	15.871	(137)	259.252
Inm MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	137.374	8.953	(77)	146.250
Inm MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	3,84%	UF	672.407	19.039	(366)	691.080
Inm MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	282.369	18.403	(159)	300.613
Inm MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	124.335	8.103	(70)	132.368
Inm MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	4,18%	UF	691.911	35.843	(385)	727.369
Inm MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	54.029	80	(29)	54.080
Inm MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	147.762	9.630	(83)	157.309
Inm MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	100.479	6.548	(57)	106.970
Inm MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	316.902	20.653	(179)	337.376
Inm MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	175.261	11.422	(99)	186.584
Inm MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	780.822	11.672	(419)	792.075
Inm MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	94.551	139	(50)	94.640
Inm MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	231.041	15.058	(130)	245.969
Inm MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	43.037	2.805	(24)	45.818
Inm MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	4,18%	UF	875.004	45.328	(487)	919.845
Inm MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	132.180	391	(70)	132.501
Inm MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	458.811	29.902	(259)	488.454
Inm MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	4,04%	UF	107.512	7.007	(61)	114.458
Inm MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	3,97%	UF	620.369	33.566	(346)	653.589
Inm MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	3,94%	UF	304.414	11.472	(167)	315.719
Inm MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	3,83%	UF	420.991	9.284	(228)	430.047
Inm MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	3,83%	UF	26.759	590	(14)	27.335
Inm MPC Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	213.774	3.505	(115)	217.164
Inm MPC Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	26.817	440	(14)	27.243
Inm MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	3,684%	UF	540.982	8.087	(291)	548.778
Inm MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	3,54%	UF	26.844	372	(14)	27.202
Inm MPC Santa Delia SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	129.177	382	(69)	129.490
Inm MPC Santa Delia SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	27.003	80	(14)	27.069
Inm MPC Alero Talca SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	497.419	1.471	(264)	498.626
Inm MPC Alero Talca SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	27.003	80	(14)	27.069
Inm MPC Santa Julia SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	184.856	139	(98)	184.897
Inm MPC Santa Julia SpA	Pagare	29-12-2022	3,6%	UF	27.014	20	(14)	27.020
Totales					11.984.312	483.404	(6.597)	12.461.119

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

NOTA 9 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018, 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	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del periodo	Valor de cotización bursátil
				Capital	Derecho a Voto											
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	\$	Chile	49	49	2.012.353	4.439.771	6.452.124	3.904.041	2.582.944	6.486.985	(34.861)	24.164	(69.025)	(44.861)	-
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	\$	Chile	49	49	1.664.758	4.285.352	5.950.110	3.512.386	2.506.978	6.019.364	(69.254)	34.381	(113.634)	(79.253)	-
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	\$	Chile	49	49	2.930.110	2.995.716	5.925.826	2.885.059	3.135.046	6.020.105	(94.279)	45.459	(149.738)	(104.279)	-
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	\$	Chile	49	49	2.149.091	4.454.446	6.603.537	4.322.166	2.388.396	6.710.562	(107.025)	49.609	(166.633)	(117.024)	-
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenón SpA	\$	Chile	49	49	352.486	4.803.765	5.156.251	3.911.203	1.241.729	5.152.932	3.319	6.539	(13.220)	(6.681)	-
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	\$	Chile	49	49	2.259.633	5.000.751	7.260.384	4.263.188	3.048.851	7.312.039	(51.655)	28.888	(90.543)	(61.655)	-
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	\$	Chile	49	49	6.337.180	2.742.973	9.080.153	6.263.167	3.009.979	9.273.146	(192.993)	87.680	(290.672)	(202.992)	-
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	\$	Chile	49	49	4.549.218	2.618.368	7.167.586	4.436.579	2.912.527	7.349.106	(181.520)	74.045	(265.564)	(191.519)	-
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	\$	Chile	49	49	4.960.671	3.429.901	8.390.572	5.037.824	3.570.255	8.608.079	(217.507)	95.885	(323.391)	(227.506)	-
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	\$	Chile	49	49	116.005	4.330.349	4.446.354	3.222.696	1.212.991	4.435.687	10.667	842	(176)	666	-
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	\$	Chile	49	49	110.990	6.052.714	6.163.704	4.977.663	1.176.108	6.153.771	9.933	123	(190)	(67)	-
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	\$	Chile	49	49	92.149	4.130.866	4.223.015	3.505.620	707.375	4.212.995	10.020	165	(145)	20	-
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	\$	Chile	49	49	84.580	2.209.413	2.293.993	1.508.324	775.695	2.284.019	9.974	-	(26)	(26)	-
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	\$	Chile	49	49	67.702	1.430.385	1.498.087	604	1.487.938	1.488.542	9.545	51	(506)	(455)	-
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	\$	Chile	49	49	67.101	4.074.297	4.141.398	3.519.365	612.033	4.131.398	10.000	-	-	-	-

(*) La información revelada de las subsidiarias corresponden a sus balances Auditados al 31 de diciembre 2018.

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

2) El movimiento del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018:

2.a) Inversiones por el método de la participación

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenon SpA	-	(3.274)	-	-	4.900	-	-	1.626
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	-	326	-	-	4.900	-	-	5.226
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	-	(33)	-	-	4.900	-	-	4.867
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	-	10	-	-	4.900	-	-	4.910
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	-	(13)	-	-	4.900	-	-	4.887
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	-	(223)	-	-	4.900	-	-	4.677
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	-	-	-	-	4.900	-	-	4.900
SubTotales		-	(3.207)	-	-	34.300	-	-	31.093

2.b) Inversiones por el método de la participación (*)

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	-	(21.982)	-	-	4.900	-	-	(17.082)
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	-	(38.834)	-	-	4.900	-	-	(33.934)
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	-	(30.211)	-	-	4.900	-	-	(25.311)
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Ines de Suarez SpA	-	(51.097)	-	-	4.900	-	-	(46.197)
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinacelli SpA	-	(57.342)	-	-	4.900	-	-	(52.442)
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	-	(93.844)	-	-	4.900	-	-	(88.944)
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	-	(111.478)	-	-	4.900	-	-	(106.578)
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes	-	(99.466)	-	-	4.900	-	-	(94.566)
SubTotales		-	(504.254)	-	-	39.200	-	-	(465.054)
Totales (**)		-	(507.461)	-	-	73.500	-	-	(433.961)

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

(*) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo negativo de las Inversiones Valorizadas por el método de participación, se clasifica dentro del pasivo en el rubro otros pasivos no corrientes. El Fondo tiene la intención de concurrir con las obligaciones de las asociadas que poseen patrimonio negativo, es por eso que reconoce una cuenta de otros pasivos.

(**) Al 31 de diciembre de 2018, el resultado de Inversiones Valorizadas por el método de participación es de M\$(507.461)

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

NOTA 11 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee Cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

La composición de este rubro es la siguiente:

	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Cuentas por pagar a terceros	6.340
Total	<u>6.340</u>

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:

	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Pesos chilenos	6.340
Total	<u>6.340</u>

NOTA 12 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

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

NOTA 13 - PRÉSTAMOS

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

NOTA 14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

NOTA 15 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

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

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

NOTA 16 – INGRESOS ANTICIPADOS

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

NOTA 17 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

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

NOTA 18 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

	<u>05.01.2018</u>
	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Resultado FFMM	11.352
Intereses	279.362
Reajustes	204.042
Total	<u>494.756</u>

NOTA 19 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

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

NOTA 20 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Efectivo en banco	3.786
Total	<u>3.786</u>

Al 31 de diciembre de 2018, 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) Apertura por moneda

Moneda	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>
Pesos chilenos	3.786
Total	<u>3.786</u>

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

b) Conciliación del Efectivo y efectivo equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2018
	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	3.786
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	3.786

NOTA 21 - CUOTAS EMITIDAS

De acuerdo al marco Normativo Vigente las cuotas emitidas se clasifican como Patrimonio. Las cuotas emitidas, suscritas y pagadas del Fondo al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 578.067, con la siguiente distribución:

Serie A 314.064 cuotas, Valor cuota \$ 26.480,0215

Serie B 264.003 cuotas, Valor cuota \$ 26.353,0544

Al 31 de diciembre de 2018, Serie A:

Emisión Vigente	Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 diciembre 2017	1.000.000	716.500	314.064	314.064

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	-	-	-
Emisiones del periodo	716.500	314.064	314.064	314.064
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	716.500	314.064	314.064	314.064

Al 31 de diciembre de 2018, Serie B:

Emisión Vigente	Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 diciembre 2017	1.000.000	698.750	264.003	264.003

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

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	-	-	-
Emisiones del periodo	697.750	264.003	264.003	264.003
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	697.750	264.003	264.003	264.003

NOTA 22 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos por el Fondo durante el ejercicio, pudiendo la Administradora distribuir libremente un porcentaje superior. Para estos efectos, se considerará por “Beneficios Netos Percibidos” por el Fondo durante un ejercicio, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

Este dividendo se repartirá 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 de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.

Los Beneficios Netos Percibidos que la Administradora no hubiere pagado o puesto a disposición de los Aportantes, dentro del plazo antes indicado, se reajustarán y devengarán intereses conforme a la Ley.

La Administradora podrá distribuir dividendos provisorios del Fondo de acuerdo al artículo 80° de la Ley. En caso que los dividendos provisorios excedan el monto de los beneficios susceptibles de ser distribuidos de ese ejercicio, los dividendos provisorios pagados en exceso deberán ser imputados a beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de Beneficios Netos Percibidos.

Para efectos del reparto de dividendos, la Administradora informará, mediante los medios establecidos en el presente Reglamento Interno, el reparto de dividendos correspondiente, sea éste provisorio o definitivo, su monto, fecha, lugar y modalidad de pago, con a lo menos 3 días hábiles de anticipación a la fecha de pago. Los dividendos serán pagados a los Aportantes que 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.

NOTA 23 - RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta rentabilidad, ya que comenzó sus operaciones durante el 2018.

NOTA 24 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo ha optado por no efectuar valorización económica de la cuota.

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras en miles de pesos- M\$)

NOTA 25 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

a) Inversiones saldo positivo

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	Total inversión del emisor	Fondo 1 monto inversión	Inversión del emisor
		M\$	%	M\$	%
Inmobiliaria MPC Partenón SpA	ACIN	1.626	49%	1.626	49%
Inmobiliaria MPC Suiza SpA	ACIN	5.226	49%	5.226	49%
Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	ACIN	4.910	49%	4.910	49%
Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	ACIN	4.867	49%	4.867	49%
Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	ACIN	4.887	49%	4.887	49%
Inmobiliaria MPC El Alero de Talca SpA	ACIN	4.677	49%	4.677	49%
Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	ACIN	4.900	49%	4.900	49%
Totales		31.093		31.093	

b) Inversiones saldo negativo

Nombre Emisor	Nemotécnico del instrumento	Monto total invertido	Total inversión del emisor	Fondo 1 monto inversión	Inversión del emisor
		M\$	%	M\$	%
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	ACIN	(17.082)	49%	(17.082)	49%
Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	ACIN	(33.934)	49%	(33.934)	49%
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	ACIN	(25.311)	49%	(25.311)	49%
Inmobiliaria MPC Ines de Suarez SpA	ACIN	(46.197)	49%	(46.197)	49%
Inmobiliaria MPC Medinacelli SpA	ACIN	(52.442)	49%	(52.442)	49%
Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	ACIN	(88.944)	49%	(88.944)	49%
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	ACIN	(94.566)	49%	(94.566)	49%
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	ACIN	(106.578)	49%	(106.578)	49%
Totales		(465.054)		(465.054)	

NOTA 26 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018, 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 27 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

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

NOTA 28 - 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 29 - 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:

La Remuneración Fija del Fondo es la siguiente:

Remuneración Fija Anual

Serie A Hasta un 1,190% anual IVA incluido

Serie B Hasta un 1,666% anual IVA incluido

Base de Cálculo de la Remuneración Fija: La Administradora percibirá por la administración del Fondo la remuneración fija anual de acuerdo a los porcentajes indicados para cada serie de Cuotas del Fondo. Dicha remuneración se calculará en forma mensual sobre el monto de la totalidad de los aportes efectivamente enterados al Fondo, al último día del mes correspondiente, recibidos por cada serie de Cuotas.

La remuneración fija se devengará en forma mensual y pagará mensualmente por periodos vencidos, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes en que se hubiere hecho exigible la remuneración que se deduce.

En caso que se acuerde sustituir a la Administradora en su calidad de administradora del Fondo por incumplimiento grave a sus deberes de administración del Fondo, la Administradora tendrá derecho a percibir por concepto de Remuneración Fija, el monto que resulte del cálculo de la remuneración fija establecida por cada serie, a la fecha del acuerdo respectivo. En caso que la sustitución no haya provenido de causas imputables a la Administradora, ésta tendrá derecho a percibir como indemnización, el monto que resulte del cálculo de la Remuneración Fija establecida hasta la fecha en que hubiese terminado el plazo de duración del Fondo.

Remuneración Variable. Adicionalmente, la Administradora tendrá derecho a una Remuneración Variable que se determinará y calculará de la siguiente forma:

a) La Remuneración Variable se devengará sólo una vez que el Fondo haya distribuido a los Aportantes, a título de disminución de capital y/o dividendo, una cantidad equivalente al 100% del capital aportado a través de la suscripción y pago de cuotas del Fondo, actualizado a una tasa anual real para el Aportante de un 10%, aplicada por el tiempo que medie entre cada aporte efectivo de capital y la fecha de restitución efectiva de dicho capital reajustado (en adelante la “Devolución del Aporte”). En caso de no producirse la Devolución del Aporte en los términos establecidos precedentemente, la Administradora no tendrá derecho a la Remuneración Variable.

b) Al término de la Devolución del Aporte, a todo monto generado por sobre el capital o monto de los aportes más el reajuste a la tasa anual real del 10% calculado entre la fecha en que los aportes se hayan materializado efectivamente y el día efectivo de la devolución de los aportes, se le aplicará a cada serie de cuotas una comisión equivalente al 23,8% IVA incluido, de la cantidad distribuida actualizada a una tasa anual real de un 10% sobre dicho monto, lo que corresponderá a la Remuneración Variable.

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

c) La Remuneración Variable se pagará a la Administradora en una sola cuota, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que una Asamblea Extraordinaria de Aportantes apruebe la cuenta final al término de la liquidación.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no ha pagado ni devengado Remuneración Variable.

Al 31 de diciembre de 2018, el monto de comisión fija por pagar a la Sociedad Administradora es de M\$18.096

El total de remuneración por administración por el periodo ascendió a M\$ 141.738 al 31 de diciembre de 2018.

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.

NOTA 30- 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 XI	10.000	10.01.2018	10.01.2019

NOTA 31 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Descripción	05.01.2018	31.12.2018
Enajenación de cuotas de fondos mutuos		51.426
Total		51.426

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.

i) Toda comisión, provisión de fondos, derechos de bolsa, honorarios u 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,

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras en miles de pesos- M\$)

ii) Honorarios profesionales de empresas de auditoría externa independientes, peritos tasadores, valorizadores independientes, abogados, consultores u otros profesionales cuyos servicios sea necesario contratar para el adecuado funcionamiento del Fondo, la inversión o liquidación de sus recursos y la valorización de las inversiones que materialice o bien por disposición legal o reglamentaria; los gastos necesarios para realizar las auditorías externas, informes periciales, tasaciones y otros trabajos que esos profesionales realicen; y honorarios derivados de opiniones en materia tributaria relacionadas con las inversiones o posibles inversiones del Fondo.

iii) Gastos y honorarios profesionales derivados de la convocatoria, citación, realización y legalización de las Asambleas de Aportantes, y de las modificaciones que sea necesario efectuar al presente Reglamento Interno o a los demás documentos del Fondo, de conformidad con lo acordado en las mismas

iv) Seguros y demás medidas de seguridad que deban adoptarse 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.

v) Honorarios y gastos por servicio de clasificación de riesgo que sea necesario o se estime conveniente contratar.

vi) Gastos, honorarios profesionales, derechos y/o tasas derivados de las aprobaciones, registros, inscripciones o depósitos del Reglamento Interno del Fondo u otros documentos que corresponda, ante la Superintendencia u otra autoridad competente y 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.

vii) Gastos de liquidación del Fondo, incluida la remuneración u honorarios del liquidador.

viii) Gastos de publicaciones que deban realizarse en conformidad a la Ley, Reglamento de la Ley, el presente Reglamento Interno o las normas que al efecto imparta la Superintendencia; gastos de envío de información a la Superintendencia, 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 Superintendencia a los fondos de inversión.

El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del Fondo a que será de 0,75% del monto de aportes totales enterados al Fondo al último día del año correspondiente.

Además de los gastos señalados anteriormente, serán de cargo del Fondo los siguientes:

i) Litis expensas, costas, honorarios profesionales y otros gastos de orden judicial en que se incurra con ocasión de la representación judicial de los intereses del Fondo, así como las indemnizaciones que éste se vea obligado a pagar, incluidos aquellos gastos de carácter extrajudicial que tengan por objeto precaver o poner término a litigios. No existirá porcentaje máximo para estos gastos.

ii) Gastos del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 500 Unidades de Fomento. Los gastos del Comité de Vigilancia serán fijados anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes, mediante la respectiva aprobación de su presupuesto de gastos e ingresos.

iii) La remuneración del Comité de Vigilancia. El monto máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, el monto de 100 Unidades de Fomento. La remuneración del Comité de Vigilancia será fijada anualmente por la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

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

iv) Todo impuesto, tasa, derecho, tributo, retención o encaje de cualquier clase que grave o afecte de 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, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su internación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción. No existirá porcentaje máximo para estos gastos.

v) Todo gasto derivado de la inversión en cuotas de fondos (gastos, comisiones y remuneraciones). El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio que el patrimonio del Fondo haya tenido durante el respectivo período.

vi) Todo gasto, remuneración y comisión derivado de la inversión en cuotas de fondos administrados por la misma Administradora o personas relacionadas a ésta. El porcentaje máximo de estos gastos no podrá exceder, en cada ejercicio, de un 0,2% del valor promedio que los activos del Fondo hayan tenido durante el respectivo período.

vii) Gastos y honorarios profesionales incurridos en la formación del Fondo. Los gastos a que se refiere este numeral no superarán la cantidad de 4.000 Unidades de Fomento y se reembolsarán a la Administradora dentro de los dos primeros ejercicios del Fondo, debiendo distribuirse proporcionalmente entre la totalidad de las Cuotas pagadas, y siempre que el Fondo cuente con un patrimonio suficiente de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de la Ley.

Los gastos ordinarios del Fondo se detallan a continuación:

Tipo de gasto	Monto del trimestre	Monto acumulado ejercicio actual
	M\$	M\$
Gastos legales	8.486	41.911
Gastos generales	3.130	-
Gastos auditoria	6.340	6.340
Totales	17.956	48.251
% sobre el activo del fondo	0,1139%	0,3061%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 Serie A:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N°
	\$	\$	M\$	Aportantes
Enero	26.632,9607	26.632,9607	3.769.709	14
Febrero	26.719,2354	26.719,2354	3.781.921	14
Marzo	26.725,2507	26.725,2507	3.782.772	14
Abril	26.808,7339	26.808,7339	3.794.589	14
Mayo	26.638,1127	26.638,1127	3.770.438	14
Junio	25.519,9820	25.519,9820	5.953.550	14
Julio	26.598,7447	26.598,7447	5.971.232	14
Agosto	26.576,0943	26.576,0943	5.966.147	14
Septiembre	26.549,9906	26.549,9906	5.960.287	14
Octubre	26.704,2715	26.704,2715	5.994.922	14
Noviembre	26.686,1510	26.686,1510	8.381.159	14
Diciembre	26.480,0215	26.480,0215	8.316.421	14

Al 31 de diciembre de 2018 Serie B:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N°
	\$	\$	M\$	Aportantes
Enero	26.622,3427	26.622,3427	3.162.548	106
Febrero	26.697,9545	26.697,9545	3.171.530	106
Marzo	26.693,3259	26.693,3259	3.170.980	106
Abril	26.766,0597	26.766,0597	3.179.621	106
Mayo	26.585,0499	26.585,0499	3.158.118	106
Junio	26.456,5302	26.456,5302	4.987.929	106
Julio	26.524,4694	26.524,4694	5.000.738	106
Agosto	26.491,2366	26.491,2366	4.994.472	106
Septiembre	26.454,5601	26.454,5601	4.987.558	106
Octubre	26.597,6196	26.597,6196	5.014.529	106
Noviembre	26.568,9302	26.568,9302	7.014.277	106
Diciembre	26.353,0544	26.353,0544	6.957.285	106

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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, el Fondo presenta inversiones en las siguientes sociedades, Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA, Inmobiliaria MPC Francisco de Aguirre SpA, Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA, Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA, Inmobiliaria MPC Partenón SpA, Inmobiliaria Ricardo Lyon SpA, Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA, Inmobiliaria Obispo Salas, Inmobiliaria Simon Bolivar SpA, Inmobiliaria Suiza SpA, Inmobiliaria Marjonico SpA, Inmobiliaria Aguilucho SpA, Inmobiliaria Santa Delia SpA, Inmobiliaria Alero de Talca SpA e Inmobiliaria Santa Julia SpA (ver detalle Nota 9).

a) Información de subsidiarias o filiales:

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del período	Valor de cotización bursátil
				Capital	Derecho a Voto											
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	\$	Chile	49	49	2.012.353	4.439.771	6.452.124	3.904.041	2.582.944	6.486.985	(34.861)	24.164	(69.025)	(44.861)	-
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	\$	Chile	49	49	1.664.758	4.285.352	5.950.110	3.512.386	2.506.978	6.019.364	(69.254)	34.381	(113.634)	(79.253)	-
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	\$	Chile	49	49	2.930.110	2.995.716	5.925.826	2.885.059	3.135.046	6.020.105	(94.279)	45.459	(149.738)	(104.279)	-
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	\$	Chile	49	49	2.149.091	4.454.446	6.603.537	4.322.166	2.388.396	6.710.562	(107.025)	49.609	(166.633)	(117.024)	-
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenón SpA	\$	Chile	49	49	352.486	4.803.765	5.156.251	3.911.203	1.241.729	5.152.932	3.319	6.539	(13.220)	(6.681)	-
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	\$	Chile	49	49	2.259.633	5.000.751	7.260.384	4.263.188	3.048.851	7.312.039	(51.655)	28.888	(90.543)	(61.655)	-
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	\$	Chile	49	49	6.337.180	2.742.973	9.080.153	6.263.167	3.009.979	9.273.146	(192.993)	87.680	(290.672)	(202.992)	-
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	\$	Chile	49	49	4.549.218	2.618.368	7.167.586	4.436.579	2.912.527	7.349.106	(181.520)	74.045	(265.564)	(191.519)	-
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	\$	Chile	49	49	4.960.671	3.429.901	8.390.572	5.037.824	3.570.255	8.608.079	(217.507)	95.885	(323.391)	(227.506)	-
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	\$	Chile	49	49	116.005	4.330.349	4.446.354	3.222.696	1.212.991	4.435.687	10.667	842	(176)	666	-
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	\$	Chile	49	49	110.990	6.052.714	6.163.704	4.977.663	1.176.108	6.153.771	9.933	123	(190)	(67)	-
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	\$	Chile	49	49	92.149	4.130.866	4.223.015	3.505.620	707.375	4.212.995	10.020	165	(145)	20	-
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	\$	Chile	49	49	84.580	2.209.413	2.293.993	1.508.324	775.695	2.284.019	9.974	-	(26)	(26)	-
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	\$	Chile	49	49	67.702	1.430.385	1.498.087	604	1.487.938	1.488.542	9.545	51	(506)	(455)	-
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	\$	Chile	49	49	67.101	4.074.297	4.141.398	3.519.365	612.033	4.131.398	10.000	-	-	-	-

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

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2018:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activos comprometido	Monto comprometido de la Garantía/Valor contable UF	% del Patrimonio de la Sociedad	Descripción del gravamen o prohibición	Nombre del Beneficiario
Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	76.817.949-2	Chile	Directa	Terreno Carlos Alvarado #6180	140,250	69.033%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	76.817.975-1	Chile	Directa	Terreno Av.Vespucio #2442	120,683	66.551%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Medinacelli SpA	76.817.968-9	Chile	Directa	Terreno Medinacelli #1226	136,346	99.829%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Itau Corpbanca
Inmobiliaria MPC Partenón SpA	76.817.988-3	Chile	Directa	Terreno Partenón #1800	139,844	(98.951)%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco BBVA
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	76.817.981-6	Chile	Directa	Terreno Ricardo Lyon #2546	151,500	46.601%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	76.820.463-2	Chile	Directa	Terreno Av.Rojas Magallanes #2085	66,175	(1.750)%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	76.817.962-k	Chile	Directa	Terreno Obipos Salas #245	52,328	(1.728)%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	76.817.984-0	Chile	Directa	Terreno Simon Bolivar #2420	70,000	(1.676)%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco de Chile
Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	76.817.972-7	Chile	Directa	Terreno Colombia #7584	60,400	48.508%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado

c) Juicios y contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a las sociedades.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2018, las Sociedades no mantienen operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 35 - SANCIONES

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

NOTA 36 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros del Fondo no han ocurrido otros hechos de carácter financiero de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

NOTA 37 - INFORMACIÓN 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.

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

FONDO INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO 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	3.267.198	-	20,7267
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	12.461.119	-	79,0520
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	31.093	-	0,1973
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
Totales	15.759.410		99,9760%

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

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	<u>05.01.2018</u>
	<u>31.12.2018</u>
	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	51.426
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	51.426
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(514.058)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(507.461)
Otros gastos de la operación	(6.597)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	494.756
Valorización de cuotas de fondos mutuos	11.352
Otras inversiones y operaciones	483.404
GASTOS DEL PERIODO	(190.015)
Costos financieros	(26)
Comisión de la sociedad administradora	(141.738)
Otros gastos	(48.251)
RESULTADO NETO DEL PERIODO	<u>(157.891)</u>

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

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	05.01.2018
	31.12.2018
	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL PERIODO	(652.647)
Utilidad neta realizada de inversiones	51.426
Pérdida no realizada de inversiones	(514.058)
Gastos del periodo (menos)	(190.015)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(652.647)</u>