

FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019
y por el 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 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 5 de enero (fecha de inicio de sus operaciones) 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre 05 de enero (fecha de inicio de sus operaciones) y 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos – estados complementarios

Nuestras auditorías fueron efectuadas con el propósito de formamos 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.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 25 de marzo de 2020

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

Estados Financieros por los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 05 de Enero

Y el 31 de Diciembre de 2018

E informe de los auditores independientes

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 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

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL	11
NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.....	11
NOTA 3 – CAMBIOS CONTABLES	23
NOTA 4 - POLITICA DE INVERSIÓN DEL FONDO	24
NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS	25
NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS.....	31
NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	32
NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES.....	33
NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO	33
NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	38
NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	41
NOTA 12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES	42
NOTA 13 - PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS	42
NOTA 14 - PRÉSTAMOS.....	42
NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	42
NOTA 16 - OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	42
NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS	42
NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS	43
NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES	43
NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA	43
NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	43
NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS	44
NOTA 23 - REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES.....	46
NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO.....	46
NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA	47
NOTA 26 - INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	47
NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN.....	47
NOTA 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES	47
NOTA 29 - CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°235 DE 2009)	47
NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS	48
NOTA 31 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN.....	50
BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N°20.712).....	50
NOTA 32 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	50
NOTA 33 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN.....	50
NOTA 34 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.....	53
NOTA 35 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIOS CONJUNTOS.....	55
NOTA 36 - SANCIONES.....	57
NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES	57
NOTA 38 - INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	58
A) RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	59
B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO	60
C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	61

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota	31.12.2019	31.12.2018
	N°	M\$	M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente	21	21.741	3.786
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	7	1.057.311	3.267.198
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.079.052	3.270.984
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a costo amortizado	9	21.233.689	12.461.119
Inversiones valorizadas por el método de participación	10	141.947	31.093
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		21.375.636	12.492.212
TOTAL ACTIVO		22.454.688	15.763.196
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	7.189	6.340
Remuneración Sociedad Administradora	30	25.551	18.096
TOTAL PASIVO CORRIENTE		32.740	24.436
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros pasivos no corrientes	10	1.889.262	465.054
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.889.262	465.054
TOTAL PASIVO		1.922.002	489.490
PATRIMONIO NETO			
Aportes		21.788.655	15.431.597
Disminución de Patrimonio		(709.225)	
Resultados Acumulados		(157.887)	-
Resultado del ejercicio		(388.857)	(157.891)
TOTAL PATRIMONIO NETO		20.532.686	15.273.706
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		22.454.688	15.763.196

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 05 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota	01.01.2019	05.01.2018
		31.12.2019	31.12.2018
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACION	Nº	M\$	M\$
Intereses y reajustes	19	1.151.705	483.404
Cambios Netos en Valor Razonable	7	17.235	11.352
Resultado en venta de instrumentos financieros	32	71.478	51.426
Resultado en inversiones valorizadas por el método de participación	10	(1.318.253)	(507.461)
Otros gastos de operación (deterioro IFRS9)	9	(4.623)	(6.597)
TOTAL INGRESOS/ PERDIDAS NETOS DE LA OPERACIÓN		(82.458)	32.124
GASTOS			
Comisión de administración	39	(284.246)	(141.738)
Remuneración comité de vigilancia		(2.020)	-
Otros gastos de operación	31	(20.121)	(48.251)
TOTAL GASTOS DE LA OPERACIÓN		(306.387)	(189.989)
Costos financieros		(12)	(26)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(388.857)	(157.891)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(388.857)	(157.891)

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 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 DE 2019 Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 05 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras en miles de pesos- M\$)

Al 31 de diciembre de 2019:

	Aportes	Resultado Acumulados	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	15.431.597	-	(157.891)	15.273.706
Distribución de resultado periodo anterior	-	(157.891)	157.891	-
Subtotal	15.431.597	(157.891)	-	15.273.706
Aportes del periodo	6.357.058	-	-	6.357.058
Reparto de patrimonio	(709.225)	-	-	(709.225)
Reparto de dividendos	-	-	-	-
Resultados integrales del periodo:	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	(388.857)	(388.857)
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Otros movimientos	-	4	-	4
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	21.079.430	(157.887)	(388.857)	20.532.686

Al 31 de diciembre de 2018:

	Aportes	Resultado Acumulados	Resultado Ejercicio	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 38 forman parte integral de estos Estados Financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 05 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras en miles de pesos- M\$)

	Nota N°	01.01.2019 31.12.2019 M\$	05.01.2018 31.12.2018 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación			
Compra de activos financieros acciones	10	(4.900)	(73.500)
Pago de cuentas y documentos por pagar		(298.092)	(165.579)
Otorgamiento de cartera de créditos	9	(8.079.304)	(11.984.312)
Cobranza de cuentas		419.793	-
Intereses percibidos PE		34.024	-
Flujos neto originado por actividades de la operación		(7.928.479)	(12.223.391)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Compra de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	7	(6.884.800)	(22.477.206)
Venta de activos financieros fondos mutuos y depósitos a plazo	7	9.111.922	19.221.360
Intereses	7	71.478	51.426
Flujos neto originado por actividades de inversión		2.298.600	(3.204.420)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Aportes		6.357.059	15.431.597
Reparto de Patrimonio		(709.225)	-
Flujos neto originado por actividades de financiamiento		5.647.834	15.431.597
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		17.955	3.786
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente		3.786	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	21	21.741	3.786

Las notas adjuntas N°s 1 a la 38 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.

Ningún aportante tiene control ni influencia significativa sobre el fondo.

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 25 de marzo de 2020.

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 2019 Y 2018

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.1 Bases de preparación y medición, continuación

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

Los estados financieros se rigen por la circular 1998 de la Comisión para el Mercado Financiero.

2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables

Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2019:

Nuevas NIIF y CINIIF

NIIF 16 *Arrendamientos*.

CINIIF 23 *Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*.

NIIF 16 Arrendamientos.

En enero de 2016 fue emitida la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

Esta normativa no tuvo impacto en el Fondos.

CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto a las Ganancias.

En junio de 2017, el IASB publicó la CINIIF 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Esta normativa no tuvo impacto para el Fondo.

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN**2.2 Nuevos Pronunciamientos Contables, continuación****Modificaciones a las NIIF***Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos* (Modificaciones a la NIC 28).*Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa* (Modificaciones a la NIIF 9).*Modificaciones de Planes, Reducciones y Liquidaciones* (Modificaciones a la NIC 19).*Ciclo de Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2015-2017* (Modificaciones a las NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).

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

Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. El fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les corresponda en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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 la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Negocio</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de Material</i> (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite adopción anticipada.

No se espera que estos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del fondo.

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

Período cubierto

Los presentes Estados Financieros del Fondo cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019 y por el período comprendido entre el 05 de enero y el 31 de diciembre de 2018

2.3 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:

Base de Conversión

Los activos y pasivos reajustables contractualmente en Unidades de Fomento (UF) se convierten al valor equivalente en pesos que presente al cierre de los Estados Financieros y se presentan sus resultados como ingresos o gastos operacionales según corresponda.

El valor de la UF al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Detalle	31.12.2019 \$	31.12.2018 \$
Unidad de Fomento	28.309,94	27.565,79

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.4 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 en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo.

Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.

(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 2019 y 2018 el Fondo ha clasificado sus inversiones como:

- i) a valor razonable con efectos en resultados,
- ii) 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.4 Activos y Pasivos Financieros, continuación

(a) Activos y pasivos financieros, continuación

(iii) Baja, continuación

El fondo da de baja en su Estado de Situación Financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando se ha extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada, o bien ha expirado.

(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) Identificación y medición del deterioro

El modelo de deterioro ‘pérdida crediticia esperada’ 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo ha deteriorado sus activos a costo amortizado. Ver Nota 9.-

2.4 Activos y Pasivos Financieros, continuación

(a) Activos y pasivos financieros, continuación

(vi) Identificación y medición del deterioro, continuación

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 Activos y Pasivos Financieros, continuación

(a) Activos y pasivos financieros, continuación

(vii) 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.

2.5 Inversiones en Asociadas

Asociadas o negocios conjuntos 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 negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o negocios conjuntos 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 negocios conjuntos 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 asociada o negocios conjunto 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 negocios conjuntos 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.

2.5 Inversiones en Asociadas, continuación

Las ganancias o pérdidas de dilución en negocios conjuntos 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:

2.5.1 Inversión en Asociadas o entidades con influencia significativa

2.5.1.1 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 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 al objeto de reconocer inicialmente y en forma posterior la inversión bajo dicho método. El Fondo ha valorizado sus inversiones utilizando el método de la participación.

2.6 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.7 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

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

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

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

2.8 Efectivo y efectivo equivalente y Estado de flujo de efectivo

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

Según el marco normativo vigente 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 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 Aportes, continuación

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 Remuneración de la sociedad administradora

El Fondo deberá pagar por concepto de remuneración por la administración una comisión fija anual, la que será calculada en forma mensual sobre el monto de la totalidad de los aportes efectivamente enterados al Fondo menos el monto total de las disminuciones de capital pagadas durante la vigencia del mismo, 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.

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

2.11 Ingresos financieros e ingresos por dividendos

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

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

2.12 Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile 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.

2.13 Intereses

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

2.14 Honorarios, comisiones y otros gastos

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

2.15 Otros Pasivos

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 2 - RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

2.16 Reconocimiento de ingresos

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

2.17 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 – CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 4 - 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 4 - POLITICA DE INVERSIÓN DEL FONDO, CONTINUACIÓN

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

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

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

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

- Riesgo de mercado (Riesgo precio y Riesgo de tasa de interés)
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

El Fondo de Inversión BCI Desarrollo Inmobiliario 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

5.1.1 Riesgo de mercado

a) Riesgo de precio

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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Cuotas fondos mutuos (*)	1.057.311	3.267.198
Total	1.057.311	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\$ 1.057.311 al 31 de diciembre de 2019 y M\$ 3.267.198 al 31 de diciembre de 2018, cuya calificadora de riesgo es International Credit Rating.

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 cierre de 31 de diciembre de 2019 y 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.

5.1.2 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo crediticio ante cualquier aumento del crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el valor contable de los activos financieros como se describe a continuación:

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN**5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación****5.1.2 Riesgo de crédito, continuación**

Activos por categoría de clasificación

Títulos de deuda por categoría de clasificación

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
AAA/Aaa	-	-
AA/Aa	-	-
BBB/Baa	-	-
Sin Clasificación (*)	21.233.689	12.461.119
Total	21.233.689	12.461.119

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

Tipos de activos

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuotas de Fondos Mutuos	1.057.311	3.267.198
Efectivo y efectivo equivalente	21.741	3.786
Activos financieros a costo amortizado (*)	21.233.689	12.461.119
Otros activos (**)	141.947	31.093
Totales	22.454.688	15.763.196

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

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

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\$11.220, por deterioro.

5.1.3 Riesgo de liquidez

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

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros del Fondo dentro de agrupaciones de vencimiento relevantes en base al período restante en la fecha de balance respecto de la fecha de vencimiento contractual.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN

5.1 Gestión de riesgo financiero, continuación

5.1.3 Riesgo de liquidez

Los montos en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	01-12 Meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2019:					
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	7.189	-	-	-	-
Remuneraciones Sociedad administradora	25.551	-	-	-	-
Total pasivo corriente	32.740	-	-	-	-

	Menos de 7 días	7 días a 1 mes	1-12 Meses	Más de 12 meses	Sin vencimiento estipulado
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2018:					
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:

	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\$
Al 31 de diciembre de 2019:						
Cuotas de Fondos Mutuos	1.057.311	-	-	-	-	1.057.311
Efectivo y efectivo equivalente	21.741	-	-	-	-	21.741
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-	-	21.233.689	21.233.689
Total	1.079.052	-	-	-	21.233.689	22.312.741
% del total de activos financieros	4,84%	0,00%	0,00%	0,00%	96,26%	100,00%

	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\$
Al 31 de diciembre de 2018:						
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%

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN

5.2 Gestión de Riesgo de Capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra capital, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para los Aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

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

El Fondo hace seguimiento del capital de acuerdo con el índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida 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 2019 y 2018 es de 0,16% para ambos períodos, cifras inferiores al límite máximo permitido en su Reglamento Interno.

5.3 Estimación del valor razonable

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se transan en 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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN

5.3 Estimación del valor razonable, continuación

Cartera de inversión al 31 de diciembre de 2019:

	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	1.057.311	-	-	1.057.311
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	1.057.311	-	-	1.057.311

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

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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS, CONTINUACIÓN

Los instrumentos financieros que se transan en mercados que no son considerados activos pero son valorados sobre la base de precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores de bolsa o fuentes alternativas de fijación de precios respaldadas por datos observables de mercado están clasificadas como de Nivel 2, que es el caso de instrumentos de depósitos a plazo, bonos corporativos, pagares del banco central, 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.

5.3 Estimación del valor razonable, continuación

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 2019, el Fondo no mantiene instrumentos financieros Nivel 2 y 3.

5.4 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo presenta los siguientes Activos financieros a costo amortizado.

	31.12.2019	31.12.2018
Activos financieros a costo amortizado	M\$	M\$
Cartera	21.233.689	12.461.119

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta Pasivos financieros a costo amortizado.

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

La Administración hace estimaciones y fórmula supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez van a ser equivalentes a los resultados reales relacionados.

Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar ajustes importantes a los valores contables de activos y pasivos dentro del próximo periodo financiero se describen a continuación:

6.1 Fuentes claves de Incertidumbre de Estimación

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

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

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 6 - JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS, CONTINUACIÓN

- 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.

6.1 Fuentes claves de Incertidumbre de Estimación

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

6.2 Juicios importantes al aplicar las políticas contables**Moneda funcional**

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

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

Los Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a cuotas de fondos mutuos, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total		Nacional	Extranjero	Total	
Títulos de Renta Variable	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
Cuotas de fondos mutuos(*)	1.057.311	-	1.057.311	4,7086	3.267.198	-	3.267.198	20,7267
Subtotal	1.057.311	-	1.057.311	4,7086	3.267.198	-	3.267.198	20,7267
Total	1.057.311	-	1.057.311	4,7086	3.267.198	-	3.267.198	20,7267

(*)Equivalentes a 101.166,5269 cuotas

b) Efectos en Resultado:

Detalle	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	71.478	51.426
Utilidad Realizada	71.478	51.426
Valorización de cuotas de fondos mutuos	17.235	11.352
Utilidad No Realizada	17.235	11.352
Total	88.713	62.778

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS, CONTINUACIÓN**

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

Detalle	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo al inicio de cuotas de fondos mutuos	3.267.198	-
Compra de cuotas de fondos mutuos	6.884.800	22.477.206
Venta de cuotas de fondos mutuos	(9.111.922)	(19.221.360)
Cambios Netos en valor razonable	17.235	11.352
Otros movimientos	-	-
Total	1.057.311	3.267.198

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Los Activos Financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a cartera de créditos o de cobranza, las cuales se detallan a continuación:

a) Composición de la Cartera:

Instrumento	31.12.2019				31.12.2018			
	Nacional	Extranjero	Total	Total de activos	Nacional	Extranjero	Total	Total de activos
	M\$	M\$	M\$	%	M\$	M\$	M\$	%
Títulos de Deuda								
Cartera de créditos o de cobranzas	21.233.689	-	21.233.689	94,5624%	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%
Subtotal	21.233.689	-	21.233.689	94,5624%	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%
Inversiones No Registradas								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones								
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	21.233.689	-	21.233.689	94,5624%	12.461.119	-	12.461.119	79,0520%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 9 - ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO, CONTINUACIÓN

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

Detalle	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo de inicio	12.461.119	-
Intereses y reajustes(Nota 18)	1.151.706	483.404
Diferencias de cambio	-	-
Adiciones	8.079.304	11.984.312
Ventas	(453.817)	-
Estimación de deterioro NIIF 9	(4.623)	(6.597)
Otros movimientos	-	-
Totales	21.233.689	12.461.119

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

	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo de inicio	(6.597)	-
Deterioro NIIF 9	(4.623)	(6.597)
Otros movimientos	-	-
Saldo final del período	(11.220)	(6.597)

Detalle de cartera de créditos:

Al 31 de diciembre de 2019:

SOCIEDAD	Transaccion	Vcto	Tasa Interés Anual	Moneda Origen	Capital M\$	Intereses y Reajustes M\$	Provisión M\$	Total M\$
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	43.037	5.973	(26)	48.984
INMOBILIARIA MPC Inés de Suarez SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	89.267	12.390	(54)	101.603
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	100.478	13.946	(60)	114.364
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	105.982	14.710	(64)	120.628
INMOBILIARIA MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	107.512	14.922	(65)	122.369
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	124.335	17.257	(75)	141.517
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	137.375	19.067	(83)	156.359
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	147.762	20.508	(89)	168.181
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	172.845	23.990	(104)	196.731
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	175.260	24.325	(105)	199.480
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	231.042	32.067	(139)	262.970
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	236.757	32.860	(142)	269.475
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	243.518	33.799	(147)	277.170
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	251.514	34.908	(151)	286.271
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	282.369	39.191	(170)	321.390
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	316.901	43.984	(191)	360.694
INMOBILIARIA MPC Inés de Suarez SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	938.870	130.309	(565)	1.068.614
INMOBILIARIA MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	620.369	78.273	(369)	698.273
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	691.911	87.143	(412)	778.642

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	875.004	110.203	(521)	984.686
INMOBILIARIA MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	304.414	32.949	(178)	337.185
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	589.691	57.319	(342)	646.668
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	672.407	65.359	(390)	737.376
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	26.759	2.419	(15)	29.163
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	420.991	38.055	(243)	458.803
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	694.958	58.573	(399)	753.132
INMOBILIARIA MPC El Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	26.817	2.221	(15)	29.023
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	40.226	3.332	(23)	43.535
INMOBILIARIA MPC El Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	213.773	17.708	(122)	231.359
INMOBILIARIA MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	540.982	43.976	(309)	584.649
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	780.823	63.473	(447)	843.849
INMOBILIARIA MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	26.845	2.110	(15)	28.940
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	40.430	2.875	(23)	43.282
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.004	1.826	(15)	28.815
INMOBILIARIA MPC El Alero de Talca Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.004	1.826	(15)	28.815
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	129.177	8.737	(73)	137.841
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	132.180	8.940	(75)	141.045
INMOBILIARIA MPC El Alero de Talca Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	497.419	33.645	(281)	530.783
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	54.029	3.569	(30)	57.568
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	81.043	5.354	(46)	86.351
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	94.551	6.246	(53)	100.744
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.015	1.716	(15)	28.716
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	184.856	11.745	(104)	196.497
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	121.534	8.176	(69)	129.641
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	256.571	17.260	(145)	273.686
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	270.075	18.168	(153)	288.090
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	26.991	1.748	(15)	28.724
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	53.983	3.496	(30)	57.449
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	67.478	4.370	(38)	71.810
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	67.478	4.370	(38)	71.810
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	107.965	6.992	(61)	114.896
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.004	1.629	(15)	28.618
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	33.755	2.036	(17)	35.774
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.507	787	(8)	14.286
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	81.043	4.724	(45)	85.722
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	108.058	6.299	(61)	114.296
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	121.565	7.086	(68)	128.583
INMOBILIARIA MPC Alonso de Ercilla SPA.	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.014	1.511	(15)	28.510
INMOBILIARIA MPC Alonso de Ercilla SPA.	Pagare	29-12-2022	0	UF	381.152	21.323	(213)	402.262
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	742.897	40.400	(414)	782.883
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.510	731	(8)	14.233
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.510	731	(8)	14.233
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	87.812	4.751	(49)	92.514
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	148.604	8.040	(83)	156.561
INMOBILIARIA MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	81.327	4.021	(45)	85.303
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	669.347	33.098	(372)	702.073
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.576	634	(8)	14.202
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.576	634	(8)	14.202
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	20.364	951	(11)	21.304
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	74.668	3.488	(41)	78.115
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	122.185	5.707	(68)	127.824
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	190.065	8.878	(105)	198.838
INMOBILIARIA MPC Inés de Suarez SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	40.855	1.557	(22)	42.390
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	68.091	2.595	(37)	70.649
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	149.800	5.710	(82)	155.428
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	149.800	5.710	(82)	155.428
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	177.037	6.748	(97)	183.688
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	231.509	8.824	(127)	240.206
INMOBILIARIA MPC El Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	118.259	4.472	(65)	122.666

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

INMOBILIARIA MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.697	389	(7)	14.079
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.697	389	(7)	14.079
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.092	1.168	(22)	42.238
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.092	1.168	(22)	42.238
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	109.577	3.115	(60)	112.632
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	150.669	4.284	(82)	154.871
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	178.063	5.063	(97)	183.029
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.394	732	(15)	28.111
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	123.275	3.293	(67)	126.501
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	136.972	3.658	(74)	140.556
INMOBILIARIA MPC Medinacelli SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	150.669	4.024	(82)	154.611
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.174	822	(22)	41.974
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	150.970	3.015	(82)	153.903
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	233.318	4.660	(126)	237.852
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.504	410	(15)	27.899
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.504	410	(15)	27.899
INMOBILIARIA MPC Alonso de Ercilla SPA.	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.504	410	-	27.914
INMOBILIARIA MPC Francisco de Aguirre SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.504	410	(15)	27.899
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	55.008	821	(30)	55.799
INMOBILIARIA MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	55.008	821	(30)	55.799
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	137.520	2.052	(74)	139.498
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	165.024	2.463	(89)	167.398
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	178.776	2.668	(96)	181.348
INMOBILIARIA MPC Simón Bolívar SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	60.125	1.007	(32)	61.100
INMOBILIARIA MPC Obispo Salas SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.278	489	(22)	41.745
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.278	489	(22)	41.745
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.278	489	(22)	41.745
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	123.834	1.466	(66)	125.234
INMOBILIARIA MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	192.631	2.281	(103)	194.809
INMOBILIARIA MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	206.390	2.444	(111)	208.723
INMOBILIARIA MPC Rojas Magallanes SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	220.149	2.607	(118)	222.638
INMOBILIARIA MPC El Alero de Talca Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	68.870	701	(37)	69.534
INMOBILIARIA MPC Partenón SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	13.862	31	(7)	13.886
INMOBILIARIA MPC Suiza SpA	Pagare	29-12-2022	0	UF	41.586	92	(22)	41.656
INMOBILIARIA MPC Santa Delia Spa	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.724	61	(15)	27.770
INMOBILIARIA MPC Santa Julia	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.724	61	(15)	27.770
INMOBILIARIA MPC Alonso de Ercilla SPA.	Pagare	29-12-2022	0	UF	27.724	61	(15)	27.770
Totales					19.664.931	1.579.977	(11.220)	21.233.689

Al 31 de Diciembre de 2018:

Sociedad	Transacción	Vcto	Tasa Interés Anual	Moneda Origen	Capital M\$	Intereses y Reajustes M\$	Provisión M\$	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	3,68%	UF	694.958	12.340	(374)	706.924
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	3,68%	UF	40.226	660	(22)	40.864
Inm MPC Carlos Alvarado SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	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	3,60%	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	3,60%	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

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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	3,68%	UF	780.822	11.672	(419)	792.075
Inm MPC Ricardo Lyon SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	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	3,60%	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	3,68%	UF	213.774	3.505	(115)	217.164
Inm MPC Aguilucho SpA	Pagare	29-12-2022	3,68%	UF	26.817	440	(14)	27.243
Inm MPC Mar Jónico SpA	Pagare	29-12-2022	3,68%	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	3,60%	UF	129.177	382	(69)	129.490
Inm MPC Santa Delia SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	UF	27.003	80	(14)	27.069
Inm MPC Alero Talca SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	UF	497.419	1.471	(264)	498.626
Inm MPC Alero Talca SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	UF	27.003	80	(14)	27.069
Inm MPC Santa Julia SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	UF	184.856	139	(98)	184.897
Inm MPC Santa Julia SpA	Pagare	29-12-2022	3,60%	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 2019 Y 2018

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019:

RUT	Sociedad	Moneda	Pais de	Porcentaje Participación		Activos	Activos no	Total	Pasivos	Pasivos no	Total	Patrimonio	Total	Total	Resultado del periodo	Intereses	Valor de
		Funcional	Origen	Capital	Derecho a Voto	corrientes	corrientes	activos	corrientes	corrientes	pasivos		ingresos	gastos		Activados	cotización bursátil
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	\$	Chile	49	49	7.945.028	4.759.279	12.704.307	7.861.654	5.120.120	12.981.774	(277.467)	118.693	(361.299)	(242.606)	(153.427)	-
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	\$	Chile	49	49	10.128.958	2.916.840	13.045.798	9.917.297	3.546.233	13.463.530	(417.732)	134.671	(370.883)	(236.212)	(153.329)	-
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	\$	Chile	49	49	7.124.981	4.889.787	12.014.768	7.140.463	5.282.326	12.422.789	(408.021)	157.122	(458.118)	(300.996)	(181.276)	-
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	\$	Chile	49	49	6.987.605	3.316.895	10.304.500	7.196.428	3.438.281	10.634.709	(330.209)	145.651	(381.581)	(235.930)	(144.255)	-
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	\$	Chile	49	49	6.059.513	4.638.921	10.698.434	7.189.003	3.847.251	11.036.254	(337.820)	140.041	(408.608)	(268.567)	(142.100)	-
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	\$	Chile	49	49	8.222.886	5.422.859	13.645.745	7.518.744	6.436.131	13.954.875	(309.129)	143.991	(401.465)	(257.474)	(189.976)	-
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	\$	Chile	49	49	7.822.144		7.822.144	4.397.392	3.104.531	7.501.923	320.221	8.280.790	(7.743.062)	537.728	(30.535)	-
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenón SpA	\$	Chile	49	49	567.665	4.925.549	5.493.214	4.021.733	1.527.291	5.549.024	(55.809)	24.725	(83.852)	(59.127)	(36.094)	-
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	\$	Chile	49	49	16.086.051	98.087	16.184.139	12.312.904	4.110.333	16.423.237	(239.098)	2.122.887	(2.168.992)	(46.105)	(123.673)	-
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	\$	Chile	49	49	2.350.981	4.560.055	6.911.036	3.425.755	3.583.030	7.008.785	(97.749)	57.350	(165.766)	(108.416)	(80.331)	-
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	\$	Chile	49	49	228.065	1.528.518	1.756.584	22.499	1.725.877	1.748.376	8.207	1.281	(2.619)	(1.338)	(36.173)	-
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	\$	Chile	49	49	371.008	5.443.380	5.814.388	4.785.968	1.004.354	5.790.322	24.066	18.857	(4.812)	14.045	(24.400)	-
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	\$	Chile	49	49	371.984	6.143.047	6.515.031	5.111.231	1.395.586	6.506.817	8.214	1.084	(2.804)	(1.720)	(47.296)	-
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	\$	Chile	49	49	432.419	4.129.248	4.561.667	3.631.920	935.588	4.567.508	(5.841)	6.380	(22.221)	(15.841)	(15.590)	-
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	\$	Chile	49	49	256.501	2.363.710	2.620.211	20.218	2.623.666	2.643.884	(23.673)	17.127	(50.774)	(33.647)	(52.259)	-
76.982.048-5	Inmobiliaria MPC Alonso de Ercilla SpA	\$	Chile	49	49	316.257	4.274.505	4.590.762	3.296.519	4.580.851	7.877.370	9.911	430	(520)	(90)	(23)	-

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, CONTINUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación										Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del periodo	Valor de cotización bursátil
				Capital	Derecho a Voto		Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos						
					%	%							MS					
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 2019 Y 2018

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, CONTINUACIÓN

2) El movimiento del periodo terminado es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019:

2.a) Inversiones por el método de la participación

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Intereses Activados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	(106.578)	263.487	-	(14.962)	-	-	-	-	141.947
	SubTotales	(106.578)	263.487	-	(14.962)	-	-	-	-	141.947

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

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Intereses Activados	Resultados no realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	4.677	(656)	-	(17.725)	-	-	-	-	(13.704)
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	4.867	(842)	-	(23.175)	-	-	-	-	(19.150)
76.982.048-5	Inmobiliaria MPC Alonso de Ercilla SpA	-	(44)	-	(11.420)	-	4.900	-	-	(6.564)
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	4.910	6.882	-	(11.956)	-	-	-	-	(164)
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	(88.944)	(115.744)	-	(75.131)	-	-	-	-	(279.819)
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	(52.442)	(147.488)	-	(88.825)	-	-	-	-	(288.755)
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	(33.934)	(131.598)	-	(69.629)	-	-	-	-	(235.161)
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	(46.197)	(115.606)	-	(70.685)	-	-	-	-	(232.488)
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	(25.311)	(126.162)	-	(93.088)	-	-	-	-	(244.561)
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	(17.082)	(118.877)	-	(75.179)	-	-	-	-	(211.138)
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	(94.566)	(22.591)	-	(60.600)	-	-	-	-	(177.757)
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	5.226	(53.124)	-	(39.362)	-	-	-	-	(87.260)
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenón SpA	1.626	(28.973)	-	(17.686)	-	-	-	-	(45.033)
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	4.887	(16.487)	-	(25.607)	-	-	-	-	(37.207)
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	4.900	(7.762)	-	(7.639)	-	-	-	-	(10.501)
	SubTotales	(327.383)	(879.072)	-	(687.707)	-	4.900	-	-	(1.889.262)
	Totales (**)	(433.961)	(615.584)	-	(702.669)	-	4.900	-	-	(1.747.314)

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 10 - INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN, CONTINUACIÓN

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 2019 y 2018, el Fondo no tiene plusvalías asociadas a las Inversiones valorizadas por el método de participación.

(*) Al 31 de diciembre de 2019 y 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 2019 y 2018, el resultado de Inversiones Valorizadas por el método de participación es de M\$ (1.318.253) y M\$ (507.461) respectivamente.

NOTA 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Propiedades de inversión.

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 y 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuentas por pagar a terceros	7.189	6.340
Total	7.189	6.340

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:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pesos Chilenos	7.189	6.340
Total	7.189	6.340

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

NOTA 14 - PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Préstamos.

NOTA 15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Otros pasivos financieros.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar.

NOTA 17 – INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Ingresos anticipados.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 18 - OTROS ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee Otros activos y otros pasivos.

NOTA 19 - INTERESES Y REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición de este rubro es la siguiente:

	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Intereses	675.699	279.362
Reajustes	476.007	204.042
Total	1.151.706	483.404

NOTA 20 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Efectivo en banco	21.741	3.786
Total	21.741	3.786

Al 31 de diciembre de 2019 y 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	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pesos chilenos	21.741	3.786
Total	21.741	3.786

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 21 - EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE, CONTINUACIÓN

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Sobregiro bancario utilizado para la gestión del Efectivo	-	-
Total partidas de conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	-	-
Efectivo y Efectivo Equivalente – Estado de Situación Financiera	21.741	3.786
Saldo Efectivo y Efectivo Equivalente - Estado de Flujo de Efectivo	21.741	3.786

NOTA 22 - 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 2019 y 2018 ascienden a 820.101 y 578.067, respectivamente con la siguiente distribución:

Serie A 445.281 cuotas, Valor cuota \$ 25.148,0302

Serie B 374.820 cuotas, Valor cuota \$ 24.904,6102

a) Al 31 de diciembre de 2019:

a.1) Serie A:

Emisión Vigente	Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 diciembre 2017	1.000.000	716.500	445.281	445.281

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	716.500	314.064	314.064	314.064
Emisiones del período	-	131.217	131.217	131.217
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	716.500	445.281	445.281	445.281

Con fecha 06 de diciembre de 2019, se realizó devolución de patrimonio por valor cuota para la serie A por un monto de MS\$386.716.

a.2) Serie B:

Emisión Vigente	Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
11 diciembre 2017	1.000.000	698.750	374.820	374.820

Con fecha 06 de diciembre de 2019, se realizó devolución de patrimonio por valor cuota para la serie B por un monto de MS\$322.509.

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS, CONTINUACIÓN

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	698.750	264.003	264.003	264.003
Emisiones del período	-	110.817	110.817	110.817
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	698.750	374.820	374.820	374.820

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

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

b) Al 31 de diciembre de 2018:

b.1) 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 período	716.500	314.064	314.064	314.064
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	716.500	314.064	314.064	314.064

b.2) 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 2019 Y 2018

NOTA 22 - CUOTAS EMITIDAS, CONTINUACIÓN

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo al inicio	-	-	-	-
Emisiones del periodo	698.750	264.003	264.003	264.003
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al cierre	698.750	264.003	264.003	264.003

NOTA 23 - 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existieron reparto de beneficios a los Aportantes.

NOTA 24 - RENTABILIDAD DEL FONDO

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

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Real Serie A	(7,5265)%	(7,5265)%	-
Real Serie B	(7,9804)%	(7,9804)%	-
Nominal Serie A	(5,0302)%	(5,0302)%	-
Nominal Serie B	(5,4963)%	(5,4963)%	-

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 25 - VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo ha optado por no efectuar valorización económica de la cuota.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no registra inversiones en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor.

NOTA 27 - EXCESOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 28 - GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta Gravámenes ni prohibiciones asociadas a sus inversiones.

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

La custodia de los valores mantenidos por el Fondo en la cartera de inversión, se encuentra distribuida en base a lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTERNA		
ENTIDADES	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total Activo del Fondo	Monto Custodiado M\$	% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales	% sobre total Activo del Fondo
Empresa de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras entidades (*)	22.291.000	100,0000%	99,2710%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	22.291.000	100,0000%	99,2710%	-	-	-

(*) custodia interna.

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

Al 31 de diciembre de 2018:

CUSTODIA DE VALORES						
	CUSTODIA NACIONAL			CUSTODIA EXTERNA		
<i>ENTIDADES</i>	<i>Monto Custodiado M\$</i>	<i>% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales</i>	<i>% sobre total Activo del Fondo</i>	<i>Monto Custodiado M\$</i>	<i>% sobre total inversiones en instrumentos emitidos por emisores nacionales</i>	<i>% sobre total Activo del Fondo</i>
Empresa de Depósito de Valores	-	-	-	-	-	-
Otras entidades (*)	15.728.317	100,0000%	99,7787%	-	-	-
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES EN CUSTODIA	15.728.317	100,0000%	99,7787%	-	-	-

(*) custodia interna.

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS

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

a) Remuneración Sociedad Administradora:

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.

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 30 - PARTES RELACIONADAS, CONTINUACIÓN**a) Remuneración Sociedad Administradora:**

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.

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 2019 y 2018, el Fondo no ha pagado ni devengado Remuneración Variable.

	Estado de resultados integrales		Estado de situación financiera	
	Remuneración devengada		Remuneración por pagar	
	01-01-2019 31-12-2019 M(\$)	05-01-2018 31-12-2018 M(\$)	31-12-2019 M(\$)	31-12-2018 M(\$)
Remuneración fija	284.246	141.738	25.551	18.096
Total	284.246	141.738	25.551	18.096

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

La Administradora u otras partes relacionadas no mantienen cuotas del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018****NOTA 31 - GARANTÍA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 12 LEY N°20.712)**

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

Al 31 de diciembre de 2019:

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	10.01.2019	10.01.2020

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 32 - RESULTADO EN VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Descripción	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	71.478	51.426
Total	71.478	51.426

NOTA 33 - 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,

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.

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 33 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, CONTINUACIÓN

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 2019 Y 2018

NOTA 33 - OTROS GASTOS DE OPERACIÓN, CONTINUACIÓN

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	Monto acumulado ejercicio anterior
	M\$	M\$	M\$
Gastos legales	3	8.101	41.911
Gastos generales	-	5.509	-
Gastos Auditoria	6.511	6.511	6.340
Totales	6.514	20.121	48.251
% sobre el activo del fondo	0,0290%	0,0896%	0,3061%

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 34 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

La información estadística del Fondo se detalla a continuación:

Al 31 de diciembre de 2019 Serie A:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N°
	\$	\$	M\$	Aportantes
Enero	26.649,7645	26.649,7645	8.369.732	14
Febrero	26.408,1721	26.408,1721	8.293.856	14
Marzo	26.337,5557	26.337,5557	8.271.678	14
Abril	26.290,7113	26.290,7113	11.706.754	14
Mayo	26.322,6696	26.322,6696	11.720.985	14
Junio	26.367,0916	26.367,0916	11.740.765	14
Julio	26.370,0179	26.370,0179	11.742.068	14
Agosto	26.294,1099	26.294,1099	11.708.268	14
Septiembre	26.213,6193	26.213,6193	11.672.427	14
Octubre	25.897,3484	25.897,3484	11.531.597	14
Noviembre	25.796,0613	25.796,0613	11.486.496	14
Diciembre	25.148,0302	25.148,0302	11.197.940	14

Al 31 de diciembre de 2019 Serie B:

Mes	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N°
	\$	\$	M\$	Aportantes
Enero	26.511,3213	26.511,3213	6.999.068	106
Febrero	26.260,3110	26.260,3110	6.932.801	106
Marzo	26.179,4063	26.179,4063	6.911.442	106
Abril	26.122,2407	26.122,2407	9.791.138	106
Mayo	26.143,3812	26.143,3812	9.799.062	106
Junio	26.176,8770	26.176,8770	9.811.617	106
Julio	26.169,1479	26.169,1479	9.808.720	106
Agosto	26.083,1731	26.083,1731	9.776.495	106
Septiembre	25.992,6727	25.992,6727	9.742.574	106
Octubre	25.668,4012	25.668,4012	9.621.030	106
Noviembre	25.557,3323	25.557,3323	9.579.399	106
Diciembre	24.904,6102	24.904,6102	9.334.746	106

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 34 - INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, 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 2019 Y 2018

NOTA 35 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIOS CONJUNTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 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 Medinacelli 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, Inmobiliaria Santa Julia SpA e Inmobiliaria MPC Alonso de Ercilla SpA (ver detalle Nota 9).

a) Información de subsidiarias o filiales:

Al 31 de diciembre de 2019:

		Moneda	País de	Porcentaje Participación	Derecho a	Activos	Activos no	Total	Pasivos	Pasivos no	Total		Total	Total	Resultado del	Intereses
RUT	Sociedad	Funcional	Origen	Capital	Voto	corrientes	corrientes	activos	corrientes	corrientes	pasivos	Patrimonio	ingresos	gastos	periodo	Activados
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.817.949-2	Inmobiliaria MPC Carlos Alvarado SpA	\$	Chile	49	49	7.945.028	4.759.279	12.704.307	7.861.654	5.120.120	12.981.774	(277.467)	118.693	(361.299)	(242.606)	(153.427)
76.817.962-k	Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	\$	Chile	49	49	10.128.958	2.916.840	13.045.798	9.917.297	3.546.233	13.463.530	(417.732)	134.671	(370.883)	(236.212)	(153.329)
76.817.968-9	Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	\$	Chile	49	49	7.124.981	4.889.787	12.014.768	7.140.463	5.282.326	12.422.789	(408.021)	157.122	(458.118)	(300.996)	(181.276)
76.817.972-7	Inmobiliaria MPC Inés de Suarez SpA	\$	Chile	49	49	6.987.605	3.316.895	10.304.500	7.196.428	3.438.281	10.634.709	(330.209)	145.651	(381.581)	(235.930)	(144.255)
76.817.975-1	Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	\$	Chile	49	49	6.059.513	4.638.921	10.698.434	7.189.003	3.847.251	11.036.254	(337.820)	140.041	(408.608)	(268.567)	(142.100)
76.817.981-6	Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	\$	Chile	49	49	8.222.886	5.422.859	13.645.745	7.518.744	6.436.131	13.954.875	(309.129)	143.991	(401.465)	(257.474)	(189.976)
76.817.984-0	Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	\$	Chile	49	49	7.822.144		7.822.144	4.397.392	3.104.531	7.501.923	320.221	8.280.790	(7.743.062)	537.728	(30.535)
76.817.988-3	Inmobiliaria MPC Partenón SpA	\$	Chile	49	49	567.665	4.925.549	5.493.214	4.021.733	1.527.291	5.549.024	(55.809)	24.725	(83.852)	(59.127)	(36.094)
76.820.463-2	Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	\$	Chile	49	49	16.086.051	98.087	16.184.139	12.312.904	4.110.333	16.423.237	(239.098)	2.122.887	(2.168.992)	(46.105)	(123.673)
76.890.814-1	Inmobiliaria MPC Suiza SpA	\$	Chile	49	49	2.350.981	4.560.055	6.911.036	3.425.755	3.583.030	7.008.785	(97.749)	57.350	(165.766)	(108.416)	(80.331)
76.890.823-0	Inmobiliaria MPC Alero de Talca SpA	\$	Chile	49	49	228.065	1.528.518	1.756.584	22.499	1.725.877	1.748.376	8.207	1.281	(2.619)	(1.338)	(36.173)
76.917.378-1	Inmobiliaria MPC Aguilucho SpA	\$	Chile	49	49	371.008	5.443.380	5.814.388	4.785.968	1.004.354	5.790.322	24.066	18.857	(4.812)	14.045	(24.400)
76.923.692-9	Inmobiliaria MPC Marjonico SpA	\$	Chile	49	49	371.984	6.143.047	6.515.031	5.111.231	1.395.586	6.506.817	8.214	1.084	(2.804)	(1.720)	(47.296)
76.948.294-6	Inmobiliaria MPC Santa Julia SpA	\$	Chile	49	49	432.419	4.129.248	4.561.667	3.631.920	935.588	4.567.508	(5.841)	6.380	(22.221)	(15.841)	(15.590)
76.948.301-2	Inmobiliaria MPC Santa Delia SpA	\$	Chile	49	49	256.501	2.363.710	2.620.211	20.218	2.623.666	2.643.884	(23.673)	17.127	(50.774)	(33.647)	(52.259)
76.982.048-5	Inmobiliaria MPC Alonso de Ercilla SpA	\$	Chile	49	49	316.257	4.274.505	4.590.762	3.296.519	4.580.851	7.877.370	9.911	430	(520)	(90)	(23)

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 35 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIOS CONJUNTOS,
CONTINUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje Participación										Resultado del período	
				Capital	Derecho a Voto	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos		Total gastos
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	-	-	-

b) Gravámenes y prohibiciones:

Al 31 de diciembre de 2019:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación con el fondo	Activos comprometido	Monto comprometido de la Garantía/Valor 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	164.894	1682%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Obispo Salas SpA	76.817.962-k	Chile	Directa	Terreno Obispo Salas #245	97.803	663%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Medinaceli SpA	76.817.968-9	Chile	Directa	Terreno Medinaceli #1226	169.902	1179%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	ItaúCorpbanca
Inmobiliaria MPC Inés de Suárez SpA	76.817.972-7	Chile	Directa	Terreno Colombia#7584	112.568	965%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Fco de Aguirre SpA	76.817.975-1	Chile	Directa	Terreno Av.Vespucio #2442	159.151	1334%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Ricardo Lyon SpA	76.817.981-6	Chile	Directa	Terreno Ricardo Lyon #2546	187.274	1715%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Simón Bolívar SpA	76.817.984-0	Chile	Directa	Terreno SimónBolívar #2420	109.965	972%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco de Chile
Inmobiliaria MPC Partenón SpA	76.817.988-3	Chile	Directa	Terreno Partenón #1800	139.844	7094%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco BBVA
Inmobiliaria MPC Rojas Magallanes SpA	76.820.463-2	Chile	Directa	Terreno Av.Rojas Magallanes #2085	100.687	1192%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Suiza SPA	76.890.814-1	Chile	Directa	Suiza # 2036	116.530	3375%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Scotiabank
Inmobiliaria MPC Alero de Talca SPA	76.890.823-0	Chile	Directa	El Alero de Lircay Lt. 1	No Tiene	0	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	-
Inmobiliaria MPC El Aguilucho SPA	76.917.378-1	Chile	Directa	El Aguilucho # 2954	165.815	19506%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Santander
Inmobiliaria MPC Mar Jónico SPA	76.923.692-9	Chile	Directa	Mar Jónico # 8033	179.873	61994%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado
Inmobiliaria MPC Santa Julia SPA	76.948.294-6	Chile	Directa	Argentina # 8651	127.600	61847%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Itaú Corpbanca
Inmobiliaria MPC Santa Delia SPA	76.948.301-2	Chile	Directa	Rojas Magallanes # 2457	No Tiene	0	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	-
Inmobiliaria MPC Alonso de Ercilla SPA	76.982.048-5	Chile	Directa	Carlos Alvarado # 6260	114.447	32692%	Hipoteca y prohibición de enajenar terrenos	Banco Estado

FONDO DE INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 35 - CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O NEGOCIOS CONJUNTOS, CONTINUACIÓN

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 Obispos 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 2019 y 2018, no existen juicios ni contingencias que pudiesen afectar patrimonialmente a las sociedades.

d) Operaciones discontinuadas:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Sociedades no mantienen operaciones discontinuadas que informar.

NOTA 36 - SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

NOTA 37 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de Enero de 2020 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 - HECHOS POSTERIORES, CONTINUACIÓN

Como es de público conocimiento durante los últimos días de marzo de 2020 se ha producido una pandemia global por el denominado Corona Virus (Covid-19), afectando en forma significativa el desempeño de la economía y los mercados financieros globales y del país. Al respecto, el Fondo de inversión, mantiene ciertas inversiones al 31 de diciembre de 2019 que podrían verse afectadas durante el año 2020. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración se encuentra en proceso de evaluación de los impactos de esta situación y no es posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del ejercicio 2020 del Fondo.

Entre el 01 de Enero de 2020 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros del Fondo no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes Estados Financieros.

NOTA 38 - 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 2019, el Fondo no gestiona sus actividades por Segmentos de negocios.

FONDO INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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	1.057.311	-	4,7086%
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	21.233.689	-	94,5624%
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-
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	141.947	-	0,6321%
Otras inversiones	-	-	-
Totales	22.432.947		99,9032%

FONDO INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

B) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	105.502	51.426
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	71.478	51.426
Intereses percibidos de títulos de deuda	34.024	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(1.318.253)	(514.058)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	(1.318.253)	(507.461)
Otros gastos de la operación		(6.597)
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.130.294	494.756
Valorización de cuotas de fondos mutuos	17.235	11.352
Otras inversiones y operaciones	1.113.059	483.404
GASTOS DEL PERIODO	(306.399)	(190.015)
Costos financieros	(12)	(26)
Comisión de la sociedad administradora	(284.246)	(141.738)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(2.020)	-
Otros gastos	(20.121)	(48.251)
RESULTADO NETO DEL PERIODO	(388.856)	(157.891)

FONDO INVERSION BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI
ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

C) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Descripción	01.01.2019	05.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL PERIODO	(1.519.151)	(652.647)
Utilidad neta realizada de inversiones	105.502	51.426
Pérdida no realizada de inversiones	(1.318.253)	(514.058)
Gastos del periodo (menos)	(306.399)	(190.015)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(652.647)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(138.589)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(138.589)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(514.058)	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(514.058)	-
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	(2.171.798)	(652.647)