

MEMORIA ANUAL 2011

**BICE INMOBILIARIO I
FONDO DE INVERSIÓN**

CONTENIDO

	Página
1. Identificación.....	3
2. Aportantes.....	6
3. Administración y Personal.....	7
4. Actividades y Negocios.....	9
4.1. Objetivo del Fondo.....	9
4.2. Duración del Fondo.....	9
4.3. Custodio.....	9
4.4. Límites de inversión.....	9
4.5. Política de endeudamiento.....	10
4.6. Descripción de la cartera de inversiones.....	11
4.7. Desempeño y Rentabilidad de la Cuota.....	11
4.8. Factores de riesgo.....	11
5. Inversiones más importantes.....	13
6. Política de dividendos.....	15
7. Remuneración de la Administradora.....	16
8. Gastos de cargo del Fondo.....	18
9. Transacción de cuotas.....	19

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para presentar la Memoria Anual de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión y dar cuenta de los resultados obtenidos durante el ejercicio 2011.

Durante el año 2011, las ventas de viviendas alcanzaron UF101,4 millones, superando incluso al año 2007, que presentaba el mayor nivel de ventas medidas en unidades de fomento según los registros históricos de Collect GFK. Asimismo, las unidades vendidas alcanzaron 34.089, lo cual representa un 19,2% de aumento respecto del año anterior (aumento de unidades vendidas que según la CCHC, asciende a 28%).

Si bien según Collect GFK durante el cuarto trimestre 2011 se observa una baja en el número de unidades vendidas de 7,6% respecto del trimestre anterior (registrando un total de 8.313), este nivel de ventas representa un aumento de 6% respecto del mismo trimestre del año anterior.

El stock registra un aumento de 7% respecto del trimestre anterior, finalizando el año con 37.574 unidades en oferta, lo cual implica en promedio 16,6 meses para agotar stock.

El mercado de casas presenta una disminución en las ventas del 13,9% respecto del trimestre anterior, equivalente a 2.244 unidades vendidas el cuarto trimestre de 2011. El stock de casas este trimestre ascendió a 6.632 unidades, lo cual representa una variación de 2,9% en comparación con el trimestre anterior, e implica 12 meses para agotar el stock de casas. Las comunas que concentran la mayor venta de casas en términos de unidades son Puente Alto, San Bernardo y Chicureo.

En lo que se refiere al mercado de departamentos, éste registró una disminución en las ventas de 5% respecto del tercer trimestre del 2011, con ventas totales de 6.069 unidades. Respecto del mismo trimestre de año anterior el aumento fue de 12,6%. El stock registra un aumento de 7,9% comparado con el tercer trimestre de este año, llegando al cuarto trimestre a 30.942 unidades, lo cual implica 18 meses para agotar stock. Las comunas que concentran la mayor venta de departamentos en términos de unidades son Santiago, Ñuñoa y Las Condes.

Según Collect GFK "las estimaciones para el inicio del año 2012, son positivas. Se espera que se mantengan los buenos niveles de ventas hacia los primeros meses del año. Importante será estar monitoreando el escenario económico mundial ante posibles desaceleraciones de los mercados, y que podrían afectar a Chile". Por otra parte, la Cámara Chilena de la Construcción señala que pese a los buenos indicadores del año 2011, para el 2012 los riesgos para el sector inmobiliario podrían derivarse de las restricciones para el financiamiento de la compra de viviendas ya observadas durante el 2011, así como el deterioro de las expectativas de consumidores y empresarios.

El fondo registró un Resultado Neto del Ejercicio de M\$1.140.368, que es el resultado de una utilidad neta realizada de inversiones de M\$231.266, una utilidad no realizada de M\$1.098.570, y gastos operacionales de M\$189.468.

De acuerdo a los resultados obtenidos y en atención a la normativa vigente, que establece que los Beneficios Netos Percibidos, para el cálculo de la distribución de dividendos, corresponden a la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en el período, el beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores y el total de pérdidas y gastos devengados del período, el Fondo no propondrá la distribución de beneficios.

Al cierre del ejercicio 2011 se habían solicitado aportes por un 50% de los compromisos totales de los aportantes, los que se encuentran pagados por la totalidad de los aportantes.

La sociedad administradora, de acuerdo a su política de mantener informados en forma periódica a los señores Aportantes de Bice Inmobiliario I, ha publicado un informativo sobre el comportamiento del Fondo. Esta información se seguirá proporcionando con la misma periodicidad.

Finalmente, quiero agradecer la confianza depositada por los señores Aportantes en la administración de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión, la que seguirá dirigiendo sus esfuerzos en lograr la valorización del patrimonio del Fondo en el largo plazo y ser un aporte a la diversificación de los inversionistas.

Juan Carlos Eyzaguirre E.

Presidente

BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A.

1. IDENTIFICACIÓN

Nombre del Fondo : Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión
Sociedad Administradora : BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A.
R.U.T. de la Administradora : 96.514.410-2
Domicilio : Teatinos 280, piso 5
Teléfono : (562) 6922705 - 6922181
Fax : (562) 6922186

Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión es un fondo de inversión constituido de acuerdo con la Ley 18.815. Su Reglamento Interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, por Resolución Exenta N° 483, de fecha 16 de agosto de 2010.

La primera emisión de cuotas de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión, ascendente a 2.000.000 de cuotas, se inscribió en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia bajo el N° 282.

Al 31 de diciembre de 2011, el patrimonio del Fondo ascendía a M\$ 15.963.410, dividido en 709.048 cuotas nominativas, de igual valor y características, íntegramente suscritas y pagadas.

2. APORTANTES

Los mayores Aportantes de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión, en adelante también "el Fondo", al 31 de diciembre de 2011, eran los siguientes:

Aportantes	Nº de cuotas	%
DEPÓSITO CENTRAL DE VALORES D.C.V.	286.453	40,40%
FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO AURORA I	56.611	7,98%
INMOBILIARIA ESCORIAL LTDA.	56.611	7,98%
FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO CALLAQUI	39.628	5,59%
INMOBILIARIA POCURO LIMITADA	22.644	3,19%
INVERSIONES E INMOBILIARIA EL ROSARIO LTDA.	22.644	3,19%
SOC. INMOBILIARIA SERVICIOS E INVERSIONES	16.983	2,40%
INMOBILIARIA ÑANCO S.A.	14.153	2,00%
INVERSIONES EL ADARVE	14.153	2,00%
INVERSIONES SAN FERNANDO S.A.	14.153	2,00%
Total	544.033	76,73%

Las cuotas que se encuentran en custodia del Depósito Central de Valores S.A. Depósito de Valores al 31 de diciembre de 2011 son las siguientes:

Aportantes	Nº de cuotas	%
BICE VIDA CIA. DE SEGUROS S.A.	229.842	32,42%
OHIO NATIONAL SEGUROS DE VIDA S.A.	56.611	7,98%
Total	286.453	40,40%

3. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión es administrado por la sociedad "BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A." en adelante también "la Administradora", ésta se constituyó en el carácter de Administradora de Fondos Mutuos S.A. y bajo la denominación "BICE Administradora de Fondos Mutuos S.A.", por escritura pública de fecha 10 de febrero de 1987, otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés. Su existencia fue autorizada por la Superintendencia por Resolución Exenta Nº 023, de fecha 2 de Marzo de 1987; un extracto de esa autorización fue inscrito a Fs. 4667 # 2238 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 1987 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 6 de Marzo del mismo año.

Los estatutos de la Administradora han sido modificados en diversas oportunidades habiéndose acordado un texto refundido de los mismos según consta de escritura pública de fecha 16 de Abril de 1998 complementada por escritura pública de fecha 28 de Mayo de 1998, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. Esta reforma fue aprobada mediante Resolución Exenta No. 201 de fecha 9 de Junio de 1998 de la Superintendencia; un extracto de esa autorización fue inscrito a Fs. 16.197 # 13.085 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 1998 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 1 de Agosto del mismo año.

Los estatutos de la Administradora fueron modificados nuevamente mediante escritura pública de fecha 11 de Junio de 2002 y mediante escritura pública de fecha 4 de Julio de 2003, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres. Se modificó el tipo de la Administradora, la que pasó a ser una sociedad Administradora General de Fondos, y su denominación social, la que se sustituyó por BICE-Dreyfus Administradora General de Fondos S.A. Mediante Resolución Exenta No. 316 de fecha 15 de Octubre de 2003 de la Superintendencia, se aprobó la reforma de estatutos; un extracto de esa autorización fue inscrito a Fs. 32.325 # 24.356 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2003 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 20 de Noviembre del mismo año.

Los estatutos de la Administradora fueron modificados mediante escritura pública de fecha 19 de Enero de 2004 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, cambiándose su denominación social a BICE Administradora General de Fondos S.A. Mediante Resolución Exenta No. 138 de fecha 31 de Marzo de 2004 de la Superintendencia, se aprobó la reforma de estatutos; un extracto de esa autorización fue inscrito a Fs 9.414 # 7.105 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2004 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 8 de Abril del mismo año.

Finalmente, los estatutos de la Administradora fueron modificados mediante escritura pública de fecha 17 de Julio de 2008 otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, cambiándose su denominación social a BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A. Mediante Resolución Exenta No. 535 de fecha 22 de agosto de 2008 de la Superintendencia, se aprobó la reforma de estatutos; un extracto de esa autorización fue inscrito a Fs. 39.343 # 27.079 del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2008 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 1 de Septiembre del mismo año.

La sociedad administradora ejerce la administración del Fondo a través de su Directorio y del Gerente General, cuya composición al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Presidente	Juan Carlos Eyzaguirre Echenique <i>Ingeniero Comercial, Universidad Santiago</i>
Directores	Patricio Fuentes Mechasqui <i>Abogado, Universidad de Chile</i>
	Alberto Schilling Redlich <i>Ingeniero Comercial, Universidad de Chile</i>
	Hugo de la Carrera Prett <i>Ingeniero Ejecución Finanzas, Universidad Diego Portales</i>
	José Pedro Balmaceda Montt <i>Ingeniero Comercial, Universidad de Chile</i>
Gerente General	Javier Valenzuela Cruz <i>Ingeniero Comercial, Universidad Diego Portales</i>

La dotación de personal de BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A. al 31 de diciembre de 2011 se detalla en el siguiente cuadro:

Personal	Nº
Directores	5
Ejecutivos	19
Agentes de Ventas y Administrativos	33
Total	57

La sociedad administradora cuenta con sistemas operativos adecuados para valorizar periódicamente las inversiones y seguir su evolución y control, que le sirven de apoyo para la operación eficiente y dar cumplimiento de las restricciones de inversión que exige la Ley y el Reglamento Interno del Fondo.

La administración del Fondo es fiscalizada por su Comité de Vigilancia. Al 31 de diciembre de 2011, el Comité de Vigilancia del Fondo se encontraba integrado por las siguientes personas:

Hernán Bordagaray Vásquez	R.U.T. 9.743.426-3
Javier Aranguiz Giglio	R.U.T. 15.315.652-2
Matias Martino Tamm	R.U.T. 16.365.892-5

Según se acordó en Asamblea Ordinaria de Aportantes de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión, el Comité de Vigilancia percibe una remuneración de 20 U.F. bruto, por miembro y por sesión, con un máximo de 5 sesiones remuneradas por año.

Durante 2011, se realizaron 4 sesiones del Comité de Vigilancia.

4. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

4.1. Objetivo del Fondo

BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión, en adelante también el "Fondo", es un patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, en adelante también los "Aportantes", a ser invertido en los valores y bienes que señala el artículo 5º de la Ley 18.815 que se individualizan más adelante, que administra BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A. por cuenta y riesgo de los Aportantes.

El objetivo del Fondo es la participación en proyectos de desarrollo inmobiliario destinados a la venta de viviendas, oficinas, inmuebles comerciales o terrenos, tanto en la Región Metropolitana como en otras regiones del país (los "Proyectos Inmobiliarios"), para lo cual procurará invertir sus recursos principalmente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos Proyectos Inmobiliarios.

4.2. Duración del Fondo

El Fondo tendrá una duración de 5 años contados desde el 16 de agosto de 2010, prorrogable sucesivamente por períodos de 2 años cada uno, por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Dicha Asamblea Extraordinaria de Aportantes deberá celebrarse con al menos 5 días hábiles de anticipación a la fecha en que se produzca el vencimiento del plazo de duración del Fondo o de la respectiva prórroga.

4.3. Custodio

Los títulos representativos de las inversiones de los recursos del Fondo que sean valores de oferta pública susceptibles de ser custodiados serán mantenidos en custodia en Empresas de Depósito y Custodia de Valores de aquellas reguladas por la ley N°18.876, todo de conformidad con lo establecido en la Norma de Carácter General N° 235 de la Superintendencia. En relación con los títulos no susceptibles de ser custodiados por parte de las referidas empresas de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia mediante norma de carácter general, se estará a lo establecido para estos efectos en la citada Norma de Carácter General N° 235 de dicha entidad. Lo anterior, es sin perjuicio de las demás medidas de seguridad que sea necesario adoptar según la naturaleza del título de que se trate.

4.4. Límites de inversión

Con el fin de asegurar una adecuada diversificación de las inversiones del fondo, en su Reglamento Interno se han establecido los siguientes límites máximos por tipo de instrumento, en relación con el activo total del Fondo:

1. Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%
2. Cuotas de Fondos de Inversión Privados con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%
3. Cuotas de Fondos de Inversión Públicos que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: 100%

4. Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia: 100%
5. 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; 30%
6. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas; 30%
7. Letras de crédito emitidas por Bancos e Instituciones Financieras; 30%
8. Cuotas de fondos mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija: 30%

Además, en las inversiones que efectúe, el Fondo debe cumplir con lo siguiente:

A. Límites máximos de inversión respecto del emisor de cada instrumento:

- (1) Inversión en instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile: Hasta un 25% del activo total del Fondo;
- (2) Inversión en instrumentos emitidos por la Tesorería General de la República: Hasta un 25% del activo total del Fondo;
- (3) Cuotas emitidas por un fondo de inversión privado o público que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: Hasta un 100% del activo del Fondo; y
- (4) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios: Hasta un 100% del activo del Fondo.

B. Límite máximo de inversión respecto del activo total del Fondo en función de grupo empresarial y sus personas relacionadas:

Inversiones en instrumentos o valores emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, determinadas de acuerdo a la legislación chilena: Hasta un 100% del activo del Fondo.

4.5. Política de endeudamiento

Con el objeto de complementar la liquidez del Fondo y de aprovechar oportunidades puntuales de inversión de aquellas a que se refiere el Reglamento Interno del Fondo, la Administradora podrá obtener endeudamiento de corto, mediano y largo plazo por cuenta del Fondo mediante la contratación de créditos bancarios y la emisión de bonos, según se indica más adelante.

El límite total de pasivos exigibles y de pasivos de mediano y largo plazo será de una cantidad equivalente al 30% del patrimonio del Fondo. Para tales efectos, el endeudamiento de corto plazo se considerará como pasivo exigible.

Asimismo, el Fondo podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley Nº 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

En todo caso, estos pasivos como los gravámenes y prohibiciones del fondo, no podrán exceder del 100% del patrimonio del Fondo.

4.6. Descripción de la Cartera de Inversiones

En el siguiente cuadro se muestra la composición de los activos de BICE Inmobiliario I al 31 de diciembre de 2011:

	M\$	%
Cuotas de fondos mutuos	1.000.635	7,37%
Cuotas de fondos de inversión	12.416.185	91,51%
Acciones no registradas	152.244	1,12%
Total de Activos	13.569.064	100,0%

A continuación se presentan las diez mayores inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2011:

Inversión	M\$	% Activos del Fondo
Banco Bice	425.512.742	2,66%
F.M. Cruz del Sur Liquidez	1.000.635.129	6,26%
Inmobiliaria Los Morros S.A.	2.154.583.136	13,47%
F.I.P. La Fuente	1.410.875.381	8,82%
F.I.P. Los Candiles	3.005.107.967	18,79%
F.I.P. Armas Bice	8.000.201.686	50,00%
Total	15.996.916.041	100,00%

4.7. Desempeño y Rentabilidad de la Cuota

El fondo registró un Resultado Neto del Ejercicio de M\$1.140.368, que es el resultado de una utilidad neta realizada de inversiones de M\$231.266, una utilidad no realizada de M\$1.098.570, y gastos operacionales de M\$189.468.

Durante el período, el valor patrimonial de la cuota varió de \$20.980,8388 a \$22.513,8624, lo cual significó una rentabilidad nominal de 7,31%.

4.8. Factores de Riesgo

El Fondo está específicamente expuesto a los riesgos inherentes a la inversión en los Proyectos Inmobiliarios. Riesgo de Liquidez de las Inversiones: No existe un mercado secundario organizado para los activos de inversión del Fondo, ni se espera que exista. Además, los mercados de renta fija y variable están experimentando un período de gran inestabilidad que ha afectado negativamente las condiciones de liquidez del mercado.

Riesgo de Mercado: Dada la naturaleza de las inversiones en los Proyectos Inmobiliarios, el valor de éstos está sujeto a cambios en los mercados inmobiliarios.

Riesgo sectorial: Riesgo asociado al sector inmobiliario. No hay garantía de retorno de la inversión: No hay ninguna garantía de que los objetivos del Fondo se logren.

Mercado competitivo de las oportunidades de inversión: La actividad de identificar, completar y realizar inversiones atractivas puede ser competitiva, y tiene un grado de incertidumbre.

Posibles conflictos de interés: Puede haber ocasiones en que haya conflictos de interés con las actividades del Fondo, incluyendo, sin limitación, la asignación de oportunidades de inversión.

Apalancamiento: Las inversiones del Fondo pueden incluir estructuras de capital con endeudamiento.

Riesgo por concentración de inmuebles: La ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera de aquellas sociedades o fondos de inversión privados en los que invierta el Fondo, o bien la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el Fondo para distribuir rendimientos periódicamente y el valor de mercado de las inversiones en caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de sus activos en uno o muy pocos inmuebles.

5. INVERSIONES MÁS IMPORTANTES

En cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, a continuación se presenta una breve descripción de las inversiones que representan más de un 5% del activo del Fondo al 31 de diciembre de 2011.

Proyecto Barrio Nuevo de Nos

Barrio Nuevo de Nos es un proyecto de casas ubicado en Camino a Los Morros N°625, en la comuna de San Bernardo, cercano a Mall Plaza Sur y a la Estación Nos del Metrotren. El proyecto considera casas de precios entre las UF2.000 y UF3.000 y de superficies que fluctúan entre 70 y 110 metros cuadrados construidos. Es desarrollado por Siena Inmobiliaria, empresa que participa activamente en el mercado de viviendas, con proyectos de casas y departamentos en distintas comunas del Gran Santiago. La participación del Fondo está orientada a lo menos a 6 etapas del proyecto, que actualmente se encuentra en la construcción de la etapa 4 y 5.

Proyecto La Fuente

Proyecto de 180 casas ubicado en el sector de Piedra Roja, en Chicureo, comuna de Colina, con precios de venta que fluctúan entre UF6.700 y UF11.500, para casas de 150 a 280 metros cuadrados útiles. Es desarrollado por Inmobiliaria Manquehue, empresa que cuenta con una vasta experiencia en la gestión y comercialización de viviendas y ha desarrollado otros proyectos en la zona. Este proyecto se desarrollará en 4 etapas. Actualmente se encuentran en venta, y construcción la segunda, tercera etapa y cuarta etapa.

Proyecto Los Candiles

Proyecto de 193 casas ubicado en el sector de Piedra Roja, en Chicureo, comuna de Colina, con precios de venta que fluctúan entre UF5.500 y UF7.700, para casas de 140 a 180 metros cuadrados. Es desarrollado por Inmobiliaria Manquehue, empresa que cuenta con una vasta experiencia en la gestión y comercialización de viviendas y ha desarrollado otros proyectos en la zona. Este proyecto se desarrollará en 3 etapas. Actualmente se está construyendo la Etapa 1, 2 y 3.

Proyecto Las Condes Capital

Proyecto ubicado en el área de Nueva Las Condes, con acceso a las calles Cerro El Plomo y Los Militares, entre la Avenida Manquehue y Rosario Norte, consta de un edificio de 204 departamentos, un edificio de 222 oficinas y un boulevard comercial en la planta baja. Los departamentos fluctúan entre los 42 y 90 m², mientras que las oficinas están el rango de 20 a 60 m². El proyecto es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto Jardines de Infante

Ubicado en la Avenida José Manuel Infante, Ñuñoa, cercano a la Avenida Irrarrázaval, el proyecto Jardines de Infante es el primer edificio habitacional con disipadores sísmicos. Cuenta con 184 departamentos con superficies entre 38 y 82 metros cuadrados, con precios desde las UF1.360. El proyecto se encuentra completamente construido. Es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto 1K

Ubicado en la calle Cerro Colorado frente al Parque Araucano, en la comuna de Las Condes, este proyecto constará de dos edificios con un total de 169 departamentos de 2 y 3 dormitorios, con un precio estimado promedio de UF4.300, y con una superficie aproximada de 3.200 m² destinada a oficinas. Es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto Padre Mariano

El proyecto Padre Mariano es un edificio de oficinas ubicado en la intersección de Avenida Andrés Bello con calle Padre Mariano, en la comuna de Providencia, cercano al Metro Pedro de Valdivia. Se proyecta un edificio de 11 pisos, con oficinas de 26 a 127 metros cuadrados útiles, además de locales comerciales en el primer piso. Es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto Mariategui

Ubicado en la calle Mariategui, comuna de Providencia, cercano a la intersección de las avenidas Francisco Bilbao con Los Leones, el edificio Mariategui proyecta 83 departamentos de una superficie promedio de aproximadamente 74 metros cuadrados, de 1, 2 y 3 dormitorios. Es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto To be

Ubicado en la calle Los Barbechos esquina Las Trinitarias, comuna de Las Condes, cercano a Avenida Las Condes, el edificio To be proyecta 111 departamentos de una superficie de 38 a 59 metros cuadrados, de 1 y 2 dormitorios. Es desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

Proyecto Avenida Italia

Proyecto ubicado en Avenida Italia, cercano a Irarrazaval, comuna de Ñuñoa. El proyecto contempla 96 departamentos de una superficie de 21 a 60 metros cuadrados (estudio, 1, 2 y 3 dormitorios). Será desarrollado por Empresas Armas, quien cuenta con una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Respecto de la política de reparto de beneficios, el artículo 26º del Reglamento Interno del Fondo estipula lo siguiente:

“El Fondo distribuirá anualmente como dividendo, en dinero, a lo menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

Para estos efectos, se entenderá por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de las pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los treinta días siguientes de celebrada la asamblea ordinaria de aportantes que apruebe los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados.”

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, el estado de utilidad para la distribución de dividendos arroja un saldo negativo en el Monto Susceptible de Distribuir de M\$ -69.662, por lo que no se propondrá a la junta de accionistas distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio correspondiente del año 2011.

7. REMUNERACIÓN DE LA ADMINISTRADORA

La Comisión de administración del Fondo que tendrá derecho a cobrar la Administradora, estará compuesta por una comisión fija mensual y una comisión variable según se expresa a continuación, las que incluyen el Impuesto al Valor Agregado, IVA, correspondiente en conformidad a la Ley.

Para los efectos de lo dispuesto en el Oficio Circular N° 335 emitido por la Superintendencia con fecha 10 de Marzo de 2006, se deja constancia que la tasa del IVA vigente a la fecha de la aprobación del presente Reglamento Interno corresponde a un 19%. En caso de modificarse la tasa del IVA antes señalada, las comisiones a que se refiere el presente artículo se actualizarán según la variación que experimente el IVA, de conformidad con las tablas de cálculo que se indican en los Anexos A y B del presente Reglamento Interno. La actualización de la comisión a que se refiere el presente artículo, será informada a los Aportantes del Fondo mediante el envío de una comunicación escrita a su domicilio, dentro de los 5 días siguientes a su actualización.

(1) COMISIÓN FIJA MENSUAL:

La Comisión Fija Mensual se devengará al cierre de cada ejercicio mensual pudiendo ser cobrada por la Administradora al Fondo dentro de los cinco primeros días del ejercicio mensual siguiente.

Esta comisión se determinará mediante la aplicación de las siguientes tasas porcentuales mensuales:

- a. Hasta un 0,0248% mensual sobre el monto que represente la diferencia entre (i) el patrimonio del Fondo al inicio del período mensual correspondiente a aquel en que se devengará la respectiva Comisión Fija (la "Fecha de Determinación") y (ii) el monto total de las inversiones indicadas en los números 1) al 4), ambos inclusive, del artículo 12° del Reglamento Interno, que el Fondo posea a la Fecha de Determinación, y
- b. Hasta un 0,1587% mensual sobre el monto total de las inversiones indicadas en los números 1) al 4), ambos inclusive, del artículo 12° del Reglamento Interno, que el Fondo posea a la Fecha de Determinación.

(2) COMISIÓN VARIABLE:

Adicionalmente a la comisión fija indicada precedentemente, la Administradora cobrará una comisión variable anual equivalente al 29,75% de la Utilidad Sobre-Normal del Fondo.

Dicha comisión variable anual será calculada al 31 de Diciembre de cada año y se pagará el día 1° de Mayo del año siguiente. Si la Utilidad Sobre-Normal fuere igual o menor a cero, no habrá derecho a remuneración por este concepto.

Se entenderá por Utilidad Sobre-Normal, el monto que resulte de restar:

- i) A la Utilidad Anual del Fondo, la
- ii) Rentabilidad Anual Exigida al Patrimonio del Fondo.

Se considerará como "Utilidad Anual del Fondo" lo declarado en los estados financieros auditados del Fondo.

Por otra parte, se entenderá por "Rentabilidad Anual Exigida al Patrimonio del Fondo", el monto que resulte de aplicar una tasa de interés anual en Unidades de Fomento igual a 8 puntos porcentuales

(la "Tasa Exigida") al patrimonio del Fondo del año respecto del cual se calcula la presente comisión variable.

Adicionalmente, si en el año anterior al cual se determina la presente comisión variable se hubiere verificado una Utilidad Sobre-Normal menor o igual a cero, habrá que agregar a la Rentabilidad Anual Exigida al Patrimonio del Fondo calculada en los términos indicados en el párrafo anterior, un monto equivalente al valor absoluto de la Utilidad Sobre-Normal del año anterior al cual se determina la presente comisión variable (que fue negativa o cero) multiplicado por la suma de uno más la Tasa Exigida.

Finalmente, se considerará como "patrimonio del Fondo" lo declarado en los estados financieros auditados del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo ha incurrido en gastos por concepto de comisiones de administración por un monto de M\$170.159.

8. GASTOS DE CARGO DEL FONDO

En conformidad con el artículo 23º del Reglamento Interno del Fondo, en el ejercicio del año 2011, el Fondo incurrió en los siguientes gastos:

1. Gastos operacionales de cargo del Fondo en 2011

Gastos operacionales (M\$)	Total	%
Publicaciones	2.408	15,7%
Auditoria	2.734	17,8%
Honorarios Abogados	4.952	32,2%
Peritajes	0	0,0%
Evaluación de Riesgo	3.837	25,0%
Otros	1.425	9,3%
Total	15.356	100%

2. Gastos de Comité de Vigilancia en 2011

Gastos Comité de Vigilancia (M\$)	Total
Gastos Comité de Vigilancia	3.953

Con todo, el total de gastos incurridos por el Fondo durante el ejercicio 2011, excluyendo la comisión de administración, ascendió a M\$19.309.

9. TRANSACCION DE CUOTAS

Durante el ejercicio 2011 el presidente, los directores, el gerente general y los ejecutivos principales no han efectuado transacciones de cuotas de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión.

Durante los últimos tres años no ha habido transacciones de cuotas del fondo en la Bolsa de Comercio de Santiago.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los abajo firmantes, en su calidad de directores y Gerente General de la sociedad administradora, declaramos bajo juramento que toda la información incorporada en la memoria anual es expresión fiel de la verdad.

JUAN CARLOS EYZAGUIRRE E.
Presidente
Rut: 7.032.729-5

PATRICIO FUENTES MECHASQUI
Director
Rut: 6.187.307-4

ALBERTO SCHILLING REDLICH
Director
Rut: 8.534.006-9

HUGO DE LA CARRERA PRETT
Director
Rut: 7.113.793-7

JOSE PEDRO BALMACEDA M.
Director
Rut: 7.033.737-1

JAVIER VALENZUELA CRUZ
Gerente General
Rut: 10.576.989-K



BICE INMOBILIARIO I FONDO DE INVERSIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 1 DE OCTUBRE DE 2010

(En miles de pesos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión, en adelante "el Fondo", es un fondo de inversión domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Teatinos 280 ,5° piso Santiago, Chile.

El objetivo del Fondo es la participación en proyectos de desarrollo inmobiliario destinados a la venta de viviendas, oficinas, inmuebles comerciales o terrenos, tanto en la Región Metropolitana como en otras Regiones del País (los "Proyectos Inmobiliarios"), para lo cual procurará invertir sus recursos principalmente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos Proyectos Inmobiliarios.

Para alcanzar el objeto mencionado se invertirá en acciones de sociedades, que presenten una adecuada trayectoria en los mercados que participen, que cuenten con proyectos de inversión, ya sea en Chile o en el extranjero, que se encuentra vinculada a sectores económicos de claro dinamismo y que cuenten con una administración profesional y con experiencia en su actividad.

Con fecha 16 de agosto de 2010, mediante Resolución Exenta N° 483, la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) aprobó el Reglamento Interno vigente a la fecha de los presentes estados financieros. El fondo comenzó sus operaciones con fecha 1 de octubre de 2010.

Durante el 2010 y 2011 no hubo modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

Las actividades de inversión del Fondo son administradas por BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A. (en adelante la "Administradora"). La Sociedad Administradora pertenece al Grupo BICECORP y fue autorizada mediante Resolución Exenta N° 23 de fecha 2 de Marzo de 1987.



La clasificación de riesgo de las cuotas es N-4 emitida por International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda.

Las cuotas del Fondo de Inversión fueron inscritas en el Registro de Valores bajo el N° 282 de fecha 7 de septiembre de 2010

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración el 29 de marzo de 2012.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Bases de preparación

Durante el año 2010, el Fondo presentó sus estados financieros bajo Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (en adelante "PCGA") y Normas e Instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros (en adelante "SVS"). Sin embargo, como parte del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), y para dar cumplimiento a lo establecido por la SVS en su Oficio Circular N°544 y 592 de fecha 2 de octubre de 2009 y 6 de abril de 2010, respectivamente, el fondo presenta a contar del año 2010 estados financieros preparados en base a las NIIF.

Los estados financieros de BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión correspondientes al ejercicio 2011 han sido preparados de acuerdo a las NIIF, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), y aprobados por la Administración. Anteriormente, los estados financieros del Fondo se preparaban de acuerdo con PCGA en Chile y normas impartidas por la SVS.

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. Las áreas que implican un mayor discernimiento o complejidad, en donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se detallan en Nota 6.

Estos estados financieros anuales reflejan fielmente la situación financiera de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa



fecha.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, y de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de 92 días terminados al 31 de diciembre de 2010, que se incluyen en los presentes estados financieros para efectos comparativos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados durante el presente ejercicio 2011. En la preparación de los mencionados estados de situación financiera, la Administración ha considerado, con relación a las normas y sus interpretaciones, los hechos, circunstancias y los principios de contabilidad que han sido aplicados por el Fondo al 31 de diciembre de 2011, fecha en la cual se han preparado los primeros estados de situación financiera bajo NIIF.

Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificada por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros (incluidos los instrumentos financieros derivados) a valor razonable con efecto en resultados.

Las fechas asociadas al proceso de convergencia a las NIIF que afectan al Fondo son: el 1 de octubre de 2010 es la fecha de transición y el 1 de enero de 2011 es la fecha de adopción de las NIIF, lo anterior en virtud a lo establecido en el Oficio Circular N°544 emitido por la SVS.

2.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas o modificadas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB)

(i) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera en el año actual:

El Fondo en conformidad con NIIF 1, ha utilizado las mismas políticas contables en su estado de situación financiera al 31 de diciembre 2011, 31 de diciembre de 2010 y de apertura al 1 de octubre de 2010. Tales políticas contables cumplen con cada una de las NIIF vigentes al término del período de sus estados financieros, excepto por las exenciones opcionales aplicadas en su período de transición a NIIF.

Adicionalmente, el Fondo ha aplicado anticipadamente la NIIF 9, Instrumentos Financieros (emitida en noviembre de 2009 y modificada en



octubre de 2010 y diciembre de 2011) según lo requerido por la Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros. El Fondo ha elegido el 1 de octubre de 2010 como su fecha de aplicación inicial. La NIIF 9 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros bajo el alcance de NIC 39, Instrumentos Financieros. Específicamente, NIIF 9 exige que todos los activos financieros sean clasificados y posteriormente medidos ya sea al costo amortizado o a valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros.

Como es exigido por NIIF 9, los instrumentos de deuda son medidos a costo amortizado si y solo si (i) el activo es mantenido dentro del modelo de negocios cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de caja contractuales y (ii) los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de caja que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto total adeudado. Si uno de los criterios no se cumple, los instrumentos de deuda son clasificados a valor razonable con cambios en resultados. Sin embargo, el Fondo podría elegir designar en el reconocimiento inicial de un instrumento de deuda que cumpla con los criterios de costo amortizado para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente un descalce contable. En el período actual, el Fondo no ha decidido designar medir a valor razonable con cambios en resultados ningún instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado.

Los instrumentos de deuda que son posteriormente medidos a costo amortizado están sujetos a deterioro.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio (acciones) son clasificadas y medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que el instrumento de patrimonio no sea mantenido para negociación y es designado por el Fondo para ser medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. Si el instrumento de patrimonio es designado a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, todas las pérdidas y ganancias de su valorización, excepto por los ingresos por dividendos los cuales son reconocidos en resultados de acuerdo con NIC 18, son reconocidas en otros resultados integrales y no serán posteriormente reclasificados a resultados.

La aplicación de NIIF 9 ha sido reflejada en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y de apertura al 1 de octubre de 2010.



(ii) Normas, Enmiendas e Interpretaciones emitidas por el IASB

a. Las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 24, Revelación de Partes Relacionadas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación- Clasificación de Derechos de Emisión	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de febrero de 2010.
Mejoras a NIIF Mayo 2010 – colección de enmiendas a siete Normas Internacionales de Información Financiera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 19, Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2010.

Enmiendas a Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 14, El límite sobre un activo por beneficios definidos, requerimientos mínimos de fondeo y su interacción	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.



b. Normas e Interpretaciones emitidas pero que no han entrado en vigencia al 31 de diciembre de 2011

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de Diciembre de 2011. Aunque en algunos casos la aplicación anticipada es permitida por el IASB, el Fondo no ha implementado su aplicación a dicha fecha.

Nuevas NIIF	Fechas de aplicación obligatoria
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fechas de aplicación obligatoria
NIC 1, Presentación de Estados Financieros - Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2012
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por primera vez - (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones - (i) Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros - (ii) Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011 (para transferencias de activos financieros)
	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 (para modificaciones a revelaciones acerca de neteo)



El Fondo estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el período de su aplicación inicial.

2.3 Período Cubierto

Los presentes estados financieros cubren el período comprendido al 31 de diciembre de 2011 y entre el 1 de octubre de 2010 y el 31 de diciembre de 2010.

2.4 Conversión de moneda extranjera

a. Moneda funcional y de presentación - Los inversionistas del Fondo provienen principalmente del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir sus recursos principalmente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos Proyectos Inmobiliarios. Para alcanzar el objeto mencionado se invierte en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos Proyectos Inmobiliarios. El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa más fielmente los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b. Transacciones y saldos - Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente". Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado".



Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable con efecto en resultados son presentadas en el estado de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades donde el Fondo tiene participación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- i Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- ii Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y
- iii Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en otros resultados integrales, los cuales son incluidos como un componente separado del patrimonio neto.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo de acuerdo con su modelo no ha clasificado inversiones de deuda como activos financieros a costo amortizado.

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo ha optado por presentar las inversiones valorizadas que posee en el Fondo de Inversión Privado Los Candiles y Fondo de Inversión Privado La Fuente Y Fip Armas, de acuerdo a lo establecido en NIC 39 e IFRS 9 y los Oficios Circulares N° 592 y N° 657 de la Superintendencia de Valores y



Seguros.

Un activo financiero es clasificado 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 a valor razonable con efecto en resultados. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura.

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

El Fondo evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría.

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo de Inversión no tiene activos financieros a costo amortizado.

2.5.1.3 Pasivos financieros

El Fondo realiza ventas cortas en las cuales un valor solicitado en préstamo es vendido con la expectativa de baja en el valor de mercado de ese valor, o puede utilizar las ventas cortas para diversas transacciones de arbitraje. Las ventas cortas son clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

Los instrumentos financieros derivados en posición pasiva, son clasificados como pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición



Las compras y ventas de inversiones en forma regular se reconocen en la fecha de la transacción, la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo a partir de las inversiones han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultado son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría "Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" en el periodo en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados se reconocen en estado de resultados integrales dentro de "Ingresos por dividendos" cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

El Fondo al 31 de diciembre de 2011 presenta saldo por ingresos de dividendos los cuales ascienden a M\$161.942. Al 31 de diciembre de 2010 no se percibe ingresos por dividendos.



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

2.5.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

2.6 Deudores por operaciones de leasing

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo de Inversión no posee Deudores por operaciones de leasing.

2.7 Inversiones valorizadas por el método de la participación (Subsidiarias y Asociadas)

Al 31 de diciembre de 2010, el Fondo registró su inversión en la Sociedad Inmobiliaria Los Morros S.A., de acuerdo al método de participación. Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo ha optado por registrar la inversión en la Sociedad Inmobiliaria Los Morros S.A., a su valor justo de acuerdo con lo establecido en la Circular N°657 de la Superintendencia de Valores y Seguros.



2.8 Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo de Inversión no posee Propiedades de inversión.

2.9 Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo de Inversión no posee Presentación neta o compensada de instrumentos financieros.

2.10 Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

i) Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.11 Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo de Inversión no posee deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado.

2.12 Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja y saldos mantenidos en bancos.

2.13 Aportes (Capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota de Fondo



se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, en la forma, condiciones y plazos que señale el reglamento interno del fondo. El Fondo podrá efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes. El valor de las cuotas de los Aportantes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho de retiro, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días. En este último caso, el valor de la cuota devengará un interés corriente para operaciones reajustables a partir del día 60 contado desde la celebración de la Asamblea.

2.14 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.

2.15 Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 864, el fondo según su artículo N° 20 del Reglamento Interno, distribuirá por concepto de dividendos al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. (Ver nota 23).

Al cierre, en el rubro "Otros Pasivos" se incluyen los saldos de ejercicios anteriores como los del ejercicio corriente.

2.16 Tributación

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



2.17 Garantías

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía en nota a los estados financieros.

3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

3.1 Base de la transición a las NIIF

3.1.1 Aplicación de NIIF 1

Las bases de transición a las NIIF están contempladas en NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de octubre de 2010 se encuentran preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e instrucciones específicas señaladas en Oficio Circular N°544 de fecha 2 de octubre de 2009 y complementado posteriormente por Oficio Circular N°592 de fecha 6 de abril de 2010. Las fechas asociadas al proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera que afectan al Fondo son: el 1 de octubre de 2010 es la fecha de transición y el 1 de enero de 2011 es la fecha de adopción de las NIIF.

La adopción de las NIIF incorporan principalmente los siguientes aspectos relevantes:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y formas de presentación de los estados financieros.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los Estados Financieros.



3.2 Exenciones a la aplicación de otras NIIF

NIIF 1 establece ciertas excepciones obligatorias y ciertas exenciones opcionales a la aplicación retrospectiva de las NIIF, el Fondo en su proceso de adopción de NIIF no ha aplicado ninguna de las exenciones opcionales. Sin embargo, ha considerado la siguiente excepción obligatoria:

- Clasificación y medición de activos financieros

El Fondo ha evaluado si los activos financieros cumplen con las condiciones del párrafo 4.1.2 de NIIF 9 basado en los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición a las NIIF; en donde ha determinado que de acuerdo con su modelo de negocios su cartera de inversiones ha sido clasificada para ser medida a valor razonable con cambios en resultados.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios contables chilenos

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las nuevas normas en Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Resumen de la conciliación del Patrimonio al 1 de octubre de 2010 y 31 de diciembre de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 1 de octubre de 2010
- Conciliación de Patrimonio al 31 de diciembre de 2010
- Conciliación del Resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

3.3.1 Resumen de la conciliación del patrimonio al 1 de octubre y 31 de diciembre de 2010

	Al 01-10-2010	Nota	Al 31-12-2010	Nota
	M\$		M\$	
Total Patrimonio según principios contables previos	1.585.521		5.791.718	
Ajuste corrección monetaria de Aportes	-		(7.969)	(1)
Ajuste corrección monetaria de Resultados acumulados	-		-	
Ajuste corrección monetaria de Patrimonio en resultados del ejercicio	-		7.970	(1)
Ajuste por provision de dividendos mínimos	-		-	
Total Patrimonio según nuevas normas	<u>1.585.521</u>		<u>5.791.719</u>	

(1) El ajuste corresponde a la eliminación de la corrección monetaria de cuentas patrimoniales.



3.3.2 Conciliación de Patrimonio al 1 de octubre de 2010

Activo	Concepto	Principios Contables Chilenos M\$	Efecto de la Transición NIIF M\$	NIIF M\$
Activo corriente				
Efectivo y efectivo equivalente		451.539	-	451.539
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		1.130.982	-	1.130.982
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros		-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-	-
Otros activos		-	-	-
Total activo corriente		1.582.521	-	1.582.521
Activo no corriente				
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros		-	-	-
Activos financieros a costo amortizado		-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones		-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar		-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación		-	-	-
Propiedades de inversión		-	-	-
Otros activos		-	-	-
Total activo no corriente		-	-	-
Total activo		1.582.521	-	1.582.521
Pasivo				
Pasivo corriente				
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados		-	-	-
Préstamos		-	-	-
Otros pasivos financieros		-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora		-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-	-
Ingresos anticipados		-	-	-
Otros pasivos		-	-	-
Total pasivo corriente		-	-	-
Pasivo no corriente				
Préstamos		-	-	-
Otros pasivos financieros		-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones		-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar		-	-	-
Ingresos anticipados		-	-	-
Otros pasivos		-	-	-
Total pasivo no corriente		-	-	-
Patrimonio neto				
Aportes		1.582.521	-	1.582.521
Otras reservas		-	-	-
Resultados acumulados		-	-	-
Resultado del ejercicio		-	-	-
Dividendos provisorios		-	-	-
Total patrimonio neto		1.582.521	-	1.582.521
Total pasivo		1.582.521	-	1.582.521



3.3.3 Conciliación de Patrimonio al 31 de diciembre 2010.

Concepto	Principios	Efecto de la	NIIF
	Contables		
	Chilenos	M\$	M\$
	M\$		
Activo			
<u>Activo corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	4.266.806	-	4.266.806
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-
Otros activos	-	-	-
Total activo corriente	4.266.806	-	4.266.806
<u>Activo no corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales	-	-	-
Activos financieros a costo amortizado	-	-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	-	-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar	-	-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-
Propiedades de inversión	-	-	-
Otros activos	1.606.862	-	1.606.862
Total activo no corriente	1.606.862	-	1.606.862
Total activo	5.873.668	-	5.873.668
Pasivo			
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados	-	-	-
Préstamos	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-
Remuneraciones sociedad administradora	6.295	-	6.295
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-
Otros pasivos	-	-	-
Total pasivo corriente	6.295	-	6.295
<u>Pasivo no corriente</u>			
Préstamos	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	-	-	-
Otros documentos y cuentas por pagar	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-
Otros pasivos	75.654	-	75.654
Total pasivo no corriente	75.654	-	75.654
<u>Patrimonio neto</u>			
Aportes	(1) 5.898.608	(7.968)	5.890.640
Otras reservas	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-
Resultado del ejercicio	(2) (106.889)	7.968	(98.921)
Dividendos provisorios	-	-	-
Total patrimonio neto	5.791.719	-	5.791.719
Total pasivo	5.873.668	-	5.873.668



Explicación de los efectos de transición a NIIF

1. Aportes.

Corresponde a la eliminación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.

2. Resultados del ejercicio.

Corresponde a la anulación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.



3.3.4 Conciliación del Resultado integral para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

Concepto	Principios		NIIF
	Contables	Efecto de la Transición	
	Chilenos	NIIF	NIIF
	M\$	M\$	M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	(1) 31.667	(10)	31.657
Ingresos por dividendos	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos y pasivos financieros a costo amortizado	-	-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros resultados y pasivos financieros a valor razonable con efecto en	(117.006)	-	(117.006)
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-
Resultados por venta de inmuebles	-	-	-
Ingresos por arriendo de bienes raíces	-	-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-
Otros	-	-	-
Total ingresos/pérdidas netos de la operación	(85.339)	(10)	(85.349)
Gastos			
Depreciaciones	-	-	-
Remuneración del comité de vigilancia	-	-	-
Comisión de administración	(2) (11.225)	7	(11.218)
Honorarios por custodia y administración	-	-	-
Costos de transacción	-	-	-
Otros gastos de operación	(3) (2.355)	1	(2.354)
Total gastos de operación	(13.580)	8	(13.572)
Utilidad/(pérdida) de la operación	(98.919)	(2)	(98.921)
Costos financieros	-	-	-
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto	(98.919)	(2)	(98.921)
Impuestos a las ganancias por inversiones en el exterior	-	-	-
Resultado del ejercicio	(98.919)	(2)	(98.921)
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja	-	-	-
Ajustes por Conversión	(4) (7.970)	7.970	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación	-	-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto	-	-	-
Total de otros resultados integrales	(7.970)	7.970	-
Total resultado integral	(106.889)	7.968	(98.921)



Explicación de los efectos de transición a NIIF

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

1. Intereses y reajustes.

Corresponde a la anulación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.

2. Comisión de administración.

Corresponde a la anulación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.

3. Otros gastos de operación.

Corresponde a la anulación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.

4. Ajustes por Conversión.

Corresponde a la anulación de actualización de saldos mantenidos por concepto de Correcciones Monetarias.

4. POLITICA DE INVERSION DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución Exenta N° 483, de fecha 16 de agosto de 2010, el que se encuentra disponible en nuestras oficinas ubicadas en Teatinos 280, 5° piso, Santiago Centro y en nuestro sitio Web www.biceinversiones.cl.

El Fondo podrá invertir sus recursos en los valores y bienes que se indican a continuación, sin perjuicio de las cantidades que mantenga en caja y bancos:

- 1) Acciones cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad emisora cuente con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro



que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios (máximo 100% del activo total del Fondo).

- 2) Cuotas de Fondos de Inversión Privados con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva al Superintendencia de Valores y Seguros, que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios (máximo 100% del activo total del Fondo).
- 3) Cuotas de Fondos de Inversión Públicos que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios (máximo 100% del activo total del Fondo).
- 4) Bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros, siempre que sean emitidos por alguna de las entidades indicadas en los numerales (1),(2) y (3) anteriores (máximo 100% del activo total del Fondo).

Para el adecuado cumplimiento de sus objetivos de inversión, se contempla adicionalmente que el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia de Valores y Seguros.

Adicionalmente, y con el objeto de mantener la liquidez del Fondo, éste podrá mantener invertidos sus recursos en los siguientes valores y bienes, sin perjuicio de las cantidades que se mantengan en caja y bancos:

- 1) Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el cien por ciento de su valor hasta su total extinción (máximo 30% del activo total del Fondo).
- 2) Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas (máximo 30% del activo total del Fondo).



- 3) Letras de créditos emitidas por Bancos e Instituciones Financieras (máximo 30% del activo total del Fondo).
- 4) Cuotas de fondos mutuos nacionales que tengan por objetivo principal la inversión en instrumentos de renta fija (máximo 30% del activo total del Fondo).

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Gestión de riesgo financiero

BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión, es un fondo de Inversión de patrimonio integrado por aportes de personas naturales y jurídicas, que está invertido prioritariamente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma en Proyectos Inmobiliarios destinados a la venta de viviendas, oficinas, inmuebles comerciales o terrenos, tanto en la Región Metropolitana como en otras regiones del país.

BICE Inversiones Administradora General de Fondos ha tercerizado la gestión de BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión en BICE Renta Urbana, compañía altamente especializada en el negocio y desarrollo inmobiliario. BICE Renta Urbana informa periódicamente sobre la gestión del fondo a la Gerencia General de BICE Inversiones Administradora General de Fondos y es la encargada de administrar los riesgos inherentes al producto.

Las actividades propias del Fondo lo exponen principalmente a los siguientes riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

5.1.1 Riesgos de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida potencial producto de cambios en los precios del mercado que podrían afectar negativamente la situación financiera del fondo, abarcando los riesgos de tasas de interés, riesgo cambiario y riesgos de precios en relación con los activos financieros del fondo.



(a) Riesgo de precios

Este riesgo consiste en la posibilidad de que un Fondo reduzca su valor como consecuencia de caídas en el precio de los instrumentos presentes en su cartera.

La política del Fondo es administrar el riesgo precio a través de la diversificación y la selección de valores y otros instrumentos financieros dentro de determinados límites establecidos en su Reglamento Interno.

El principal riesgo de mercado al cual está expuesto este fondo es a la fluctuación de precios de los activos subyacentes, los cuales son principalmente activos inmobiliarios. Para mitigar las variaciones en los precios de los activos BICE Renta Urbana evalúa con especial cuidado las condiciones macroeconómicas del mercado; realizando diversas proyecciones y estimaciones de las principales variables que puedan afectar el desempeño del Fondo.

Entre las políticas de mitigación el Fondo ha establecido en su reglamento interno políticas de inversiones orientadas a evitar la concentración por emisores y grupos empresariales, de los activos adquiridos.

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, el valor razonable de la renta fija expuesto al riesgo de precio fue el siguiente:

ACTIVOS	31.12.2011		31-12-2010		01-01-2010	
	Valor Razonable	% de la Cartera	Valor Razonable	% de la Cartera	Valor Razonable	% de la Cartera
	MS		MS		MUSD	
Instrumentos financieros de capitalización	13.569.064	100,00	4.266.806	100,00	1.130.982	71,47
Instrumentos financieros de renta fija	-	-	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados (netos)	-	-	-	-	-	-
Total	13.569.064	100,00	4.266.806	100,00	1.130.982	71,47

b) Riesgo cambiario

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivos futuros de un instrumento puedan fluctuar como consecuencias de variaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera.

Producto que el fondo limita las inversiones sólo a instrumentos locales por lo que no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo.



c) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros y flujo de efectivo futuro.

Dado que la política de inversión limita al Fondo la mantención de inversiones en instrumentos que permitan preservar el valor de los recursos disponibles que mantenga el Fondo en caja, el Fondo tiene una exposición acotada a este riesgo.

5.1.2 Riesgo de crédito.

Es el riesgo asociado a la posibilidad de incumplimiento de parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula un contrato o un convenio, generando potenciales pérdidas para el Fondo.

BICE Renta Urbana cuenta con procesos de evaluación, aprobación y negociación de los proyectos inmobiliarios en que se invertirá, además de los orientados al cierre, gestión y control de las inversiones.

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 o ante solicitudes de rescate.

El Fondo de Inversión no requiere de liquidez inmediata producto de retiros no planificados por parte de los aportantes pues supone la planificación de liquidación de activos coherente al plazo de vencimiento del fondo.

De acuerdo a lo definido en su Reglamento Interno, el Fondo mantendrá una reserva de liquidez que le permita aprovechar oportunidades de inversión, cuyo monto no será inferior a un 0,01% de los activos del Fondo, o mantener disponible una capacidad de endeudamiento equivalente a ese porcentaje.

Los activos que el Fondo considera como líquidos corresponden a cuotas de fondos mutuos nacionales, pactos a menos de 30 días, títulos de deuda a menos de un año y depósitos a plazo a menos de un año.



En cuanto a las razones de liquidez, el fondo buscará mantener una razón de uno a dos entre sus activos líquidos y sus pasivos líquidos, entendiéndose por estos últimos a las cuentas por pagar, provisiones constituidas por el Fondo, comisiones por pagar a la Administradora y otros pasivos líquidos tales como dividendos acordados distribuir por el Fondo que aún no hayan sido pagados, en todos estos casos, que contemplen vencimiento inferiores a 1 año.

En caso de que el Fondo efectúe disminuciones voluntarias y parciales de capital el pago a los aportantes se efectuará dentro del plazo de 60 días contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de aportantes en la que se tomó el acuerdo, o bien, dentro del plazo mayor que fije la Asamblea Extraordinaria de aportantes, el cual no podrá ser superior a 180 días.

5.2 Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por los activos netos atribuibles a aportantes de cuotas en circulación.

5.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar) se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes).

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.

Adicionalmente, el Fondo para aquellas inversiones en asociadas o entidades no registradas que no cuentan con información estadística pública ha utilizado modelos y/o técnicas de valorización para la determinación de valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 39 e IFRS 9.



La clasificación de mediciones a valores razonables de acuerdo con su jerarquía, que refleja la importancia de los “inputs” 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.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifica la medición de valor razonable efectuada es determinada en su totalidad en base al “input” o dato del nivel más bajo que es significativo para la medición. Para este propósito, la relevancia de un dato es evaluada en relación con la medición del valor razonable en su conjunto. Si una medición del valor razonable utiliza datos observables de mercado que requieren ajustes significativos en base a datos no observables, esa medición es clasificada como de nivel 3. La evaluación de la relevancia de un dato particular respecto de la medición del valor razonable en su conjunto requiere de juicio, considerando los factores específicos para el activo o pasivo.

La determinación de qué constituye el término “observable” requiere de criterio significativo de parte de la administración del Fondo. Es así como, se considera que los datos observables son aquellos datos de mercado que se pueden conseguir fácilmente, se distribuyen o actualizan en forma regular, son confiables y verificables, no son privados (de uso exclusivo), y son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.



El siguiente cuadro analiza dentro de la jerarquía del valor razonable los activos financieros del Fondo (por clase) medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010:

Activos	31.12.2011				31.12.2010				0	
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total	Nivel 1	Nivel 2
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	M\$			M\$	M\$			M\$	M\$	
-Acciones y derechos preferentes de suscripción	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-C.F.I. Y derechos preferentes	-	-	12.416.185	12.416.185	-	-	1.977.258	1.977.258	-	-
-Cuotas de fondos mutuos	1.000.635	-	-	1.000.635	-	-	2.289.548	2.289.548	-	-
-Otros instrumentos de capitalización	-	-	152.244	152.244	-	-	-	-	-	-
-Depositos y/o Pagare de 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	1.000.635	-	12.568.429	13.569.064	-	-	4.266.806	4.266.806	-	-

Pasivos	31.12.2011				31.12.2010				0	
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Saldo Total	Nivel 1	Nivel 2
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados:	M\$			M\$	M\$			M\$	M\$	
-Acciones que cotizan en bolsa vendidas cortas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS

6.1 Estimaciones contables críticas

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

6.2 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 al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.



7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

a) Activos:

	Al 31 de diciembre de 2011 M\$	Al 31 de diciembre de 2010 M\$	Al 1 de octubre de 2010 M\$
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados			
Títulos de Renta Variable			
- Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
- Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
- Cuotas de fondos mutuos	1.000.635	2.289.548	1.130.982
- Cuotas de fondos de inversión	12.416.185	1.977.258	-
- Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
- Títulos que representen productos	-	-	-
- Otros títulos de renta variable	152.244	-	-
Títulos de Deuda			
- Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
- Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
- Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-
- Bonos registrados	-	-	-
- Títulos de deuda de securitización	-	-	-
- Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
- Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-
- Otros títulos de deuda	-	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13.569.064	4.266.806	1.130.982
Designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio:			
Títulos de Renta Variable			
- Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
- Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
- Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
- Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
- Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
- Títulos que representen productos	-	-	-
- Otros títulos de renta variable	-	-	-
Títulos de Deuda			
- Depósito a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
- Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
- Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-
- Bonos registrados	-	-	-
- Títulos de deuda de securitización	-	-	-
- Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
- Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-
- Otros títulos de deuda	-	-	-
Total designados a valor razonable con efecto en resultados al inicio	-	-	-
Total activos financieros a valor razonable con efecto en resultados	13.569.064	4.266.806	1.130.982



b) Composición de la cartera:

Instrumento	31.12.2011				31.12.2010				01.10.2010			
	Nacional M\$	Extra- njero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extra- njero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extra- njero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de Renta Variable												
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derechos pref. de susc.de acciones de S.A. abiertas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.000.635	-	1.000.635	6,26%	2.289.548	-	2.289.548	38,98%	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	12.416.185	-	12.416.185	77,62%	1.977.258	-	1.977.258	33,66%	1.130.982	-	1.130.982	71,47%
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	13.416.820	-	13.416.820	83,88%	4.266.806	-	4.266.806	72,64%	1.130.982	-	1.130.982	71,47%
Títulos de Deuda												
Depósito a plazo y otros títulos de bancos e inst.financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Letras de créditos de bancos e instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de corto plazo registrados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos registrados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos de deuda de securitización	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estado o Bancos Centrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones No Registradas												
Acciones no registradas	152.244	-	152.244	0,95%	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectos de comercio no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutuos hipotecarios endosables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros títulos de deuda no registrados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros valores o instrumentos autorizados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	152.244	-	152.244	0,95%	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras Inversiones												
Derechos por operaciones con instrumentos derivados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Primas por opciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	13.569.064	-	13.569.064	84,83%	4.266.806	-	4.266.806	72,64%	1.130.982	-	1.130.982	71,47%

c) El movimiento de los activos financieros a valor razonable por resultados se resume como sigue:

	2011	2010
	M\$	M\$
Saldo de inicio	4.266.806	1.130.982
Intereses y reajustes de instrumentos de deuda	236.420	31.657
Diferencias de cambio de instrumentos de deuda	-	-
Aumento (disminución) por cambios en el valor razonable	931.474	(117.006)
compras	18.598.878	9.484.853
Ventas	(10.008.055)	(3.149.952)
Otros movimientos	(456.459)	(3.113.728)
Saldo final al 31 de diciembre	13.569.064	4.266.806



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

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee activos financieros a valor razonable con efectos en otros resultados integrales.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee activos financieros a costo amortizado.

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACION

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, El Fondo ha optado por no registrar la Inversión que posee en Sociedad Inmobiliaria Los Morros S.A., de acuerdo a lo establecido en el método de la participación. Si ha optado por lo establecido en la Circular N° 657 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Las inversiones registradas al 31 de diciembre de 2011 han sido registradas a valor justo, de conformidad a la normativa del párrafo anterior.

Las valorizaciones registradas al 31 de diciembre de 2010, quedaron registradas conforme a los últimos estados financieros disponibles de las empresas en que se invirtió, las cuales a dicha fecha no habían sido auditadas bajo IFRS.

Al 31 de diciembre 2010, el Fondo de Inversión Inmobiliario poseía inversiones en la Sociedad Inmobiliaria Los Morros S.A. la cual fue valorizada de acuerdo al método de participación, según el siguiente detalle:

2010

Rut	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio	Valor de cotización bursatil
				Capital Votos											
76.027.924-2	Inmob.los Morros S.A.	Peso Chileno	Chile	35%	13.945.975	-	13.945.975	(14.162.130)	-	(14.162.130)	(216.155)	2.541.026	(2.577.795)	(36.769)	N/A



11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee propiedades de inversión.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

El Fondo no presenta saldos pendientes bajo estos rubros al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010.

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee préstamos.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no registra otros pasivos financieros.

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee otros documentos y cuentas por pagar.

17. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee ingresos anticipados.



18. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

a) Otros Activos No corrientes:

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo posee los siguientes saldos:

	Al 31 de diciembre de 2011	Al 31 de diciembre de 2010	Al 01 de octubre de 2010
	M\$	M\$	M\$
Cuenta Mercantil Inmobiliaria Los Morros S.A.	2.002.339	1.606.862	-
Otros	-	-	-
Total	2.002.339	1.606.862	-

b) Otros Pasivos No corrientes:

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo posee los siguientes saldos:

	Al 31 de diciembre de 2011	Al 31 de diciembre de 2010	Al 01 de octubre de 2010
	M\$	M\$	M\$
Deficit Patrimonial Inmobiliaria Los Morros S.A.	-	75.654	-
Otros	-	-	-
Total	-	75.654	-

19. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	-	-
Títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados:		
A valor razonable con efecto en resultados	236.420	31.657
Designado a valor razonable con efecto en resultados	-	-
Activo financiero a costo amortizado	-	-
Total	236.420	31.657



20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

21. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	Al 31 de diciembre de 2011	Al 31 de diciembre de 2010	Al 01 de octubre de 2010
	M\$	M\$	M\$
Efectivo en Bancos	425.513	-	451.539
Otros	-	-	-
Total	425.513	-	451.539

22. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 2.000.000 de cuotas al 31 de diciembre de 2011 (2.000.000 de cuotas al 31 de diciembre de 2010), con un valor de \$22.513,8624 por cuota (\$21.980,8388 por cuota al 31 de diciembre de 2010).

a) Al 31/12/2011:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
N° 282 de 07.09.2010	2.000.000	-	-	709.048



Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	276.048	276.048
Colocaciones del Período	-	-	433.000	433.000
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	0	0
Saldo al Cierre	-	-	709.048	709.048

b) Al 31/12/2010:

El detalle de las cuotas vigentes es el siguiente:

Emisión Vigente	Total Cuotas Emitidas	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas
N° 282 de 07.09.2010	2.000.000	-	-	276.048

Los movimientos relevantes de cuotas son los siguientes:

	Cuotas Comprometidas	Cuotas Suscritas	Cuotas Pagadas	Total
Saldo de Inicio	-	-	74.160	74.160
Colocaciones del Período	-	-	201.888	201.888
Transferencias	-	-	-	-
Disminuciones	-	-	-	-
Saldo al Cierre	-	-	276.048	276.048

23. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Durante el período 2011 y 2010 no se han efectuado repartos de beneficios a los aportantes.



24. RENTABILIDAD DEL FONDO

La rentabilidad del Fondo es la siguiente:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Ultimo Trimestre	Ultimos 12 meses	Ultimos 24 meses
Nominal	10,2135%	7,3911%	0,0000%
Real	8,8227%	3,3521%	0,0000%
Variación unidad de reajuste	1,2781%	3,9080%	0,0000%

25. VALOR ECONOMICO DE LA CUOTA

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no realiza valorización económica de su valor cuota.

26. INVERSION ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSION

El fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

27. EXCESOS DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee excesos de inversión.

28. GRAVAMENES Y PROHIBICIONES

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee gravámenes y prohibiciones.

29. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARACTER GENERAL N° 235 DE 2009)

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de octubre de 2010, el Fondo no posee custodia de valores.



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 por administración

El Fondo es administrado por BICE Inversiones Administradora General de Fondos S.A., una sociedad administradora de fondos constituida en Chile.

La Comisión de administración del Fondo que tendrá derecho a cobrar la Administradora, estará compuesta por una comisión fija mensual y una comisión variable según se expresa a continuación:

Sobre la Comisión Fija.

La Comisión Fija se devengará al cierre de cada ejercicio mensual consistente en hasta un 0,0248% mensual sobre el monto que represente la diferencia entre el patrimonio del Fondo al inicio del período mensual correspondiente a aquel en que se devengará la respectiva comisión fija y el monto de total de las inversiones indicadas en los números 1) al 4), ambos inclusive, del Reglamento Interno del Fondo y hasta un 0,1587% mensual sobre el monto total de las inversiones indicadas en los números 1) al 4), ambos inclusive, del artículo N° 12 del Reglamento Interno del Fondo.

Sobre la Comisión Variable.

Adicionalmente a la comisión fija indicada precedentemente, la Administradora cobrará una comisión variable anual equivalente al 29,75% de la Utilidad Sobre-Normal del Fondo. Se entenderá por Utilidad Sobre-Normal, el monto que resulte de restar a la Utilidad Anual del Fondo la Rentabilidad Anual exigida al Patrimonio del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo ha incurrido en gastos por concepto de comisiones de administración por un monto de M\$170.159 (2010: M\$11.218) de los cuales M\$20.967 (2010: M\$6.295), se encuentran pendientes de pago.



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

La administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de administración; mantienen cuotas del Fondo según se detalla a continuación.

Al 31 de diciembre de 2011:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del año	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del año	Monto en cuotas al cierre del año	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	32,4150%	89.481	194.142	-	283.623	5.846.934	40,0005%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2010:

Tenedor	%	Número de cuotas a comienzos del año	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del año	Monto en cuotas al cierre del año	%
Sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Personas relacionadas	-	-	89.481	-	89.481	1.877.386	32,4150%
Accionistas de la sociedad administradora	-	-	-	-	-	-	-
Trabajadores que representen al empleador	-	-	-	-	-	-	-

31. GARANTIA CONSTITUIDA POR LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA EN BENEFICIO DEL FONDO (ARTICULO 3º A LEY N°18.815 - ARTICULO 226 LEY N°18.045)

El detalle es el siguiente:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde-Hasta)
Dinero efectivo	-	-	-	-
Boleta Bancaria	Banco Bice	Banco Bice	10.000,00	08.01.2011 al 09.01.2012
Póliza de seguro	-	-	-	-



32. OTROS GASTOS DE OPERACION

El detalle al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Tipo de gasto	Monto del Trimestre	Monto Acumulado año Actual	Monto Acumulado año Anterior
	M\$	M\$	M\$
Publicaciones	-	2.408	1.601
Auditoría	1.100	2.734	-
Impuestos Varios	-	-	-
Abogados	80	4.952	165
Otros	1	1.425	-
Evaluación de Riesgo	305	3.837	588
Peritajes	-	-	-
Totales	1.486	15.356	2.354
% sobre el activo del fondo	0,0093%	0,0960%	0,0401%

33. INFORMACION ESTADISTICA

El detalle es el siguiente:

Al 31/12/2011:

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	20.965,0311	"No hay información"	5.787.355	58
Febrero	20.934,8586	"No hay información"	5.779.026	58
Marzo	21.001,4461	"No hay información"	7.965.849	58
Abril	20.967,5600	"No hay información"	7.952.996	58
Mayo	20.967,6368	"No hay información"	10.682.717	58
Junio	21.004,9784	"No hay información"	10.701.742	58
Julio	21.012,1966	"No hay información"	10.705.420	58
Agosto	20.987,8727	"No hay información"	10.693.027	58
Septiembre	20.443,5392	"No hay información"	13.100.813	59
Octubre	20.450,7036	"No hay información"	13.105.404	59
Noviembre	20.460,8891	"No hay información"	13.111.931	59
Diciembre	22.513,8624	"No hay información"	15.963.410	59



Al 31/12/2010:

Mes	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Octubre	21.339,2800	"No hay información"	2.078.019	53
Noviembre	21.344,5904	"No hay información"	5.892.131	58
Diciembre	20.988,8388	"No hay información"	5.791.719	58

34.SANCIONES

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

35.HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de Enero de 2012, Bice Inversiones Administradora General de Fondos renovó Boleta de Garantía N° 1512328 con una cobertura por UF 10.000,00 constituida en beneficio del Fondo y la vigencia hasta el 9 de enero de 2013, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones por la administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que de su inobservancia resulten de acuerdo a lo previsto en el artículo 226 de la ley N° 18.045.

Entre el 1 de enero 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (29 de marzo de 2012), no han ocurrido otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros y la actualización del Reglamento Interno.



ANEXO I

a) ESTADOS COMPLEMENTARIOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	1.000.635	-	6,2552%
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	-	-	-
Acciones no registradas	152.244	-	0,9517%
Cuotas de fondos de inversión privados	12.416.185	-	77,6161%
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
Totales	13.569.064	-	84,8230%



ANEXO I

b) ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO

Descripción	del 01/01/2011 al	del 01/10/2010 al
	31/12/2011	31/12/2010
	Actual	Actual
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	231.266	103
Enajenación de acciones de sociedades anónimas	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	69.324	-
Enajenación de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos percibidos	161.942	-
Enajenación de títulos de deuda	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda	-	103
Enajenación de bienes raíces	-	-
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(117.006)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	(75.654)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(41.352)
Valorización de cuotas de fondos mutuos	-	-
Valorización de certificados de depósitos de valores	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades bienes raíces	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	1.098.570	31.554
Valorización de acciones de sociedades anónimas	222.180	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	709.294	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos	636	-
Valorización de Certificados de Depósito de Valores	-	-
Dividendos devengados	-	-
Valorización de títulos de deuda	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda	166.460	31.554
Valorización de bienes raíces	-	-
Arrendos devengados de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(189.468)	(13.572)
Gastos financieros	-	-
Comisión de la sociedad administradora	(170.159)	(11.218)
Remuneración del comité de vigilancia	(3.953)	-
Gastos operacionales de cargo del fondo	(15.356)	(2.354)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	-	-
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	1.140.368	(98.921)



ANEXO I

c) ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

	del 01/10/2010 al 31/12/2010	del 01/10/2010 al 31/12/2010
Descripción	Actual	Actual
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	41.798	(130.475)
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	231.266	103
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(117.006)
Gastos del ejercicio (menos)	(189.468)	(13.572)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	(12.539)	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	(98.921)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(98.921)	-
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	(98.921)	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	-	-
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	<u>(69.662)</u>	<u>(130.475)</u>

Razón Social Auditores Externos: Deloitte Auditores y Consultores Ltda.

RUT: 80.276.200-3

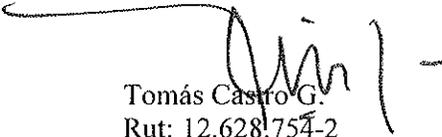
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Aportantes de
BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión (en adelante el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2011 y 2010, al estado de situación financiera de apertura al 1 de octubre de 2010 y a 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 2011 y por el período de 92 días terminado al 31 de diciembre de 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Sociedad Administradora del Fondo. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, basada en las auditorías que efectuamos. Al 31 de diciembre de 2010 no hemos auditado los estados financieros de Fondo de Inversión Privado Los Candiles y Fondo de Inversión Privado La Fuente, los cuales representan activos por M\$840.957 y M\$1.136.301, respectivamente. Estos estados financieros preparados bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, fueron auditados por otros auditores cuyos informes nos fueron proporcionados y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos para Fondo de Inversión Privado Los Candiles y Fondo de Inversión Privado La Fuente, se basan únicamente en los informes emitidos por esos auditores.
2. Excepto por lo que se indica en los párrafos 3 y 4 siguientes, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de las evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría también comprende, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad Administradora del Fondo, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2010, los estados financieros de la coligada Inmobiliaria Los Morros S.A. no fueron auditados bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile ni normas internacionales de información financiera.

4. Al 1 de octubre y 31 de diciembre de 2010, los estados financieros de Fondo de Inversión Privado Los Candiles y Fondo de Inversión Privado La Fuente, y de la coligada Inmobiliaria Los Morros S.A., no fueron preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera en conformidad con lo requerido por los Oficios N°592 y N°657 de la Superintendencia de Valores y Seguros.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno en 2010, que pudieran haber sido necesarios si hubiésemos contado con los estados financieros auditados de la coligada mencionada en el párrafo 3, y si hubiésemos contado con estados financieros preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera de los fondos de inversión y de coligadas mencionadas en el párrafo 4, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de BICE Inmobiliario I Fondo de Inversión al 31 de diciembre 2011 y 2010 y al 1 de octubre de 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 y por el período de 92 días terminado al 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con normas internacionales de información financiera y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.
5. Como se indica en Nota 1 a los estados financieros, el Fondo inició sus operaciones el 1 de octubre de 2010.


Marzo 29, 2012


Tomás Castro G.
Rut: 12.628.754-2