

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados financieros al 30 de septiembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre de 2022.

Contenido

Estados de situación financiera clasificados
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo método directo
Notas a los estados financieros

Estados de situación financiera

	Notas	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	3.721.516	13.475.594
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.113.747	1.081.867
Total activos corrientes		4.835.263	14.557.461
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	65.423	61.754
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	450.926.076	426.516.309
Total activos no corrientes		450.991.499	426.578.063
Total activos		455.826.762	441.135.524

Estados de situación financiera

	Notas	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	48.888.660	17.895.218
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	3.989.472	4.130.670
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	128.102	163.757
Otros pasivos	17	8.797	5.402.973
Total pasivos corrientes		53.015.031	27.592.618
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	90.493.825	117.777.450
Otros pasivos	17	4.606.098	6.795.919
Total pasivos no corrientes		95.099.923	124.573.369
Patrimonio:			
Aportes		85.228.245	85.228.245
Otras reservas		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados		205.117.352	159.298.993
Resultado del ejercicio		19.181.865	46.257.953
Total patrimonio neto		307.711.808	288.969.537
Total pasivos y patrimonio		455.826.762	441.135.524

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre

	Notas	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	19.243.880	48.609.978
Resultados por venta de inmuebles	11	742.791	623.734
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	2.845.765	(1.253.016)
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		22.832.436	47.980.696
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(10.765)	(8.858)
Comisión de administración	29	(668.815)	(747.185)
Otros gastos de operación	31	(29.277)	(41.496)
Total gastos de operación		(708.857)	(797.539)
Utilidad/pérdida de la operación		22.123.579	47.183.157
Costos financieros		(2.941.714)	(9.156.945)
Resultado del ejercicio		19.181.865	38.026.212

Estados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre de 2023, y 31 de diciembre de 2022

2023	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2023	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	159.298.993	46.257.953	288.969.537
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	159.298.993	46.257.953	288.969.537
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	(5.834.429)	-	(5.834.429)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	19.181.865	19.181.865
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	51.652.788	(46.257.953)	5.394.835
Saldo al 30.09.2023	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	205.117.352	19.181.865	307.711.808

2022	Aportes	Otras reservas	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	(6.272.199)	-	(6.272.199)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	38.026.212	38.026.212
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	30.798.301	(27.177.727)	3.620.574
Saldo al 30.09.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	164.693.827	38.026.212	286.132.630

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo, directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre

	2023 M\$	2022 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9.111.779	18.666.281
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(744.732)	(703.703)
Otros gastos de operación pagados	(10.358)	(6.669)
Flujo neto originado por actividades de operación	8.356.689	17.955.909
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 10 b)	1.046.699	2.117.655
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	791.300	26.186.859
Préstamos a partes relacionadas	(12.465.372)	(60.568.417)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(10.627.373)	(32.263.903)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	31.548.902	-
Pago de préstamos	(30.326.016)	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)	-	(1.809.921)
Reparto de dividendos	(5.835.071)	(6.272.199)
Intereses pagados	(2.871.209)	(1.290.448)
Flujos neto originado por actividades de financiación	(7.483.394)	(9.372.568)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(9.754.078)	(23.680.562)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	13.475.594	36.586.040
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	3.721.516	12.905.478

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre 2022

1 Información general

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión (el “Fondo”) es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es, Asturias N° 280 pisos 5 y 6, comuna de Las Condes, Santiago.

El Fondo tiene como objetivo general, invertir en los valores y bienes permitidos por la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta, a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aprobó el primer Reglamento Interno del Fondo. La última modificación a dicho reglamento fue depositada en la CMF el 1 de febrero de 2021, entrando en vigencia el 3 de marzo de 2021.

Los presentes estados financieros, al 30 de septiembre de 2023, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 10 de noviembre de 2023.

Modificaciones al Reglamento Interno

Las últimas modificaciones realizadas al Reglamento Interno, y que entraron en vigencia a contar del 3 de marzo de 2021, son las siguientes:

- a) Introducir ajustes a la Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional contenida en la Política de inversión;
- b) Efectuar precisiones a la Política de liquidez;
- c) Introducir cambios a los límites máximos de endeudamiento respecto del patrimonio del Fondo establecidos en la política de Endeudamiento;
- d) En el acápite relativo a Series, Remuneraciones y Gastos:
 - i. señalar el valor inicial cuota del Fondo.
 - ii. indicar la forma en que se devengarán la remuneración fija, la remuneración variable y los gastos de cargo del Fondo, y establecer que se rebajará de las remuneraciones antes señaladas, la remuneración que la Administradora percibiére por servicios de asesorías prestados a sociedades filiales controladas por el Fondo;
 - iii. complementar, entre los gastos de cargo del Fondo señalados en la actual letra “m”, de modo de incluir los costos de remuneraciones y gastos cobrados e incurridos con motivo de la inversión en cuotas de fondos mutuos y fondos de inversión;
- e) Indicar el número de miembros del Comité de Vigilancia;
- f) En el acápite relativo a Otra Información Relevante:
 - i. Especificar cómo se informará a los aportantes sobre la prórroga del plazo de duración del Fondo;
 - ii. Precisar los aportantes beneficiarios de las indemnizaciones que se reciban por demandas interpuestas por la Administradora por perjuicios ocasionados al Fondo;
 - iii. Adecuar las Política de Reparto de Beneficios al artículo 80 de la Ley Única de Fondos contenida en la Ley N° 20.712, así como complementar esa política en lo relativo a información de tales beneficios y si ellos podrán ser reinvertidos en cuotas u otra forma.

2 Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de los presentes estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

Los Fondos de Inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la IFRS 10. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades, mediante el método de la participación.

Estos estados financieros no han sido consolidados, de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio.

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2023

Nuevos pronunciamientos contables:

- a) Las siguientes enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de la estimación contable (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma fiscal internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 Instrumentos Financieros, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La administración estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que éstas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La administración estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de éstos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La administración estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12).

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles para efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La administración estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar (enmiendas a NIC 12).

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 12, que introducen una excepción obligatoria acerca del reconocimiento y revelación de activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias de las Reglas del Modelo del Segundo Pilar. Las enmiendas aclaran que la NIC 12 aplica a los impuestos a las ganancias que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas del Modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluida la ley tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados. Dicha ley tributaria, y los impuestos a las ganancias derivados de la misma, se denominan "legislación del Segundo Pilar" e "impuestos a las ganancias del Segundo Pilar", respectivamente.

Las enmiendas requieren que una entidad revele que ha aplicado la exención para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. En este sentido, se requiere que una entidad revele por separado su gasto (beneficio) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar, en los períodos en que la legislación esté vigente.

Asimismo, las enmiendas requieren, para períodos en los que la legislación del Segundo Pilar esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la revelación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la

entidad que surge de los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar al final del período sobre el que se informa.

La exención temporal del reconocimiento y revelación de información sobre impuestos diferidos y el requerimiento de revelar la aplicación de la exención, aplican inmediatamente y retrospectivamente a la emisión de las enmiendas.

La revelación del gasto por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar y las revelaciones en relación con los períodos anteriores a la entrada en vigencia de la legislación se requieren para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no se requieren para ningún período intermedio que termine el o antes del 31 de diciembre de 2023.

La administración estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
IAS 7 e IFRS 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIC 21 Falta de Intercambiabilidad	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

IAS 7 e IFRS 7 – Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del período sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las

revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio – Falta de intercambiabilidad

Las enmiendas a NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede reexpresar información comparativa.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden, principalmente, del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 1° de la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta, a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

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. De acuerdo a lo anterior, 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 unidades de reajuste son convertidas a la moneda funcional en base a las unidades de fomento vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidades de reajuste son convertidos a la moneda funcional utilizando la unidad de fomento vigente, a la fecha del estado de situación financiera.

	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	36.197,53	35.110,98	34.258,23

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 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 integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización.

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Medición inicial: Se consideran en esta categoría, aquellos activos financieros que califican en el modelo de negocios, mantenidos para negociar y que se adquieren, principalmente, con el propósito de venderse en el corto plazo. Estos instrumentos se miden a valor razonable.

Medición posterior: Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrándose en el estado de resultados integrales, en la línea “Otras ganancias (pérdidas)”, los cambios de valor.

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Medición inicial: Se consideran dentro de esta categoría, aquellos activos financieros que califican en el modelo de negocios y que se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales y que cumplan con el criterio "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI). Esta categoría incluye los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior: Estos instrumentos se miden, posteriormente, al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida del periodo.

Los ingresos por intereses se reconocen en resultados y se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto de un activo financiero.

La sociedad evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en la nota 2.11.

2.5.1.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Medición inicial: Se clasifican en esta categoría, aquellos activos financieros que cumplen con el criterio “Solo Pagos de Principal e Intereses” (SPPI) y se mantienen dentro de un modelo de negocio tanto para cobrar los flujos de efectivo como para ser vendidos. Estos instrumentos se miden a valor razonable.

Medición posterior: Su valorización posterior es a valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de la tasa de interés efectiva, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

Se incluye dentro de esta categoría, aquellos pasivos financieros que cumplen con la definición de mantenido para negociación.

Los cambios en el valor razonable asociado con el riesgo de crédito propio se registran en otro resultado integral.

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Se incluye dentro de esta categoría, todos aquellos pasivos financieros distintos de los medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Estos pasivos financieros se miden utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal, el cual se aproxima a su valor razonable.

Los pasivos financieros son dados de baja cuando las obligaciones son canceladas o expiran.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

Las transacciones de compras y ventas de inversiones efectuadas en forma regular, se reconocen en 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 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 flujo 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 período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, se reconocen en el 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.

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

El método de interés efectivo, es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero, y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período 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 período 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 que presenten costos directos e incrementables.

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, inversiones en fondos mutuos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, utilizadas para administrar la caja, con vencimientos originales de 90 días o menos.

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

2.8. Otros activos corrientes

Corresponde a gastos incurridos que serán activados en el corto plazo y se valoran a su costo.

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

Asociadas o coligadas, son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa, pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas, al igual que las inversiones en filiales, se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias, posteriores a la adquisición de sus filiales, coligadas o asociadas, se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales, posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas.

Para el caso de las utilidades no realizadas por transacciones efectuadas con filiales se eliminan íntegramente, independiente del porcentaje de participación. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

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

Inmobiliaria Independencia S.A. y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2023, presentan saldo negativo en su inversión, posterior a la rebaja de las utilidades no realizadas, el que es prestando en el pasivo, en nota 17.

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

Corresponde a obligaciones y préstamos con instituciones financieras que son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente, medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas. Estos saldos son clasificados como corrientes o no corrientes en función de su vencimiento.

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, las cuales son reconocidas en el estado de resultados integrales, sobre base devengada, y determinadas, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo.

Remuneración fija

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo, el cual es calculado de acuerdo a lo indicado en Reglamento Interno del Fondo.

Remuneración variable

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

2.14. Otros pasivos corrientes

Corresponde a provisión de gastos y de dividendo mínimo, que se valorizan a su costo estimado, y conforme a los criterios descritos en la NIC 37.

2.15. Otros pasivos no corrientes

Corresponde a la provisión del déficit patrimonial de sociedades en que el Fondo participa y que tienen patrimonio negativo.

El resultado de Inmobiliaria Independencia S.A. al 30 de septiembre de 2023, y 31 de diciembre de 2022 fue de **M\$2.820.814** y M\$(6.125.167) respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue de **M\$25.095** y M\$(35.203), respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

También corresponde a los resultados generados entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales. Estos resultados serán realizados por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda las casas a terceros.

2.16. Aportes (capital pagado)

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

Las materias que otorgarán derecho a retiro a los aportantes son las siguientes:

- La prórroga del plazo de duración del Fondo;
- La fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y
- La sustitución de la Administradora del Fondo.

La Asamblea Extraordinaria de Aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.
- Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.
- El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.
- En caso alguno, podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.

- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

- Intereses por ventas de terrenos a relacionadas, establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- Intereses por ventas de acciones a relacionadas, establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- Intereses percibidos por cuentas corrientes mercantiles establecidos en contratos privados, tasa real.
- Intereses devengados en el mercado de capitales, principalmente, por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

El Fondo reconoce el ingreso cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

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 de los ejercicios 2023 y 2022, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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

2.18. Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 8642 y el artículo 26 del Reglamento Interno del Fondo, éste distribuirá por concepto de dividendos, al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

2.19. 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, según consta en Ley N° 20.712, que regula los Fondos de Inversión.

2.20. Garantías

Las garantías en efectivo entregadas por el Fondo, se incluyen dentro de “otros activos” del estado de situación financiera, y no se consideran dentro del efectivo y efectivo equivalente.

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.

2.21. Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el Directorio, que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo presenta un solo segmento de negocios que corresponde a la renta de inversiones inmobiliarias.

3 Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente, se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, que se depositó en la Comisión para el Mercado Financiero, el 1 de febrero de 2021 y que entró en vigencia el 3 de marzo de 2021, el que se encuentra disponible en la oficina de la Sociedad Administradora, ubicada en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl

Política de inversión

Características particulares que cumplirán los activos en los que se invertirán los recursos del Fondo:

3.1 El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda de corto plazo, instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, instrumentos de capitalización, nacionales y/o extranjeros, y contratos de cuenta corriente mercantil. En todo caso, la inversión en los instrumentos y contratos antes indicados, relacionados con el negocio inmobiliario, deberá ser, a lo menos, de un 70% del valor de los activos del Fondo.

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

El nivel de riesgo esperado de las inversiones estará determinado por la naturaleza de los instrumentos en los que invierta el Fondo, de acuerdo a lo expuesto en la política específica de inversiones de este Reglamento Interno.

Los instrumentos de oferta pública de emisores nacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo BB, N-2 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Los valores emitidos o garantizados por entidades bancarias extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a BB, N-2 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

La clasificación de riesgo de la deuda soberana del país de origen de la emisión de los valores emitidos o garantizados por un Estado extranjero o Banco Central, en los cuales invierta el Fondo, deberá ser a lo menos equivalente a la categoría B, a que se refiere el inciso segundo del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Los valores emitidos o garantizados por entidades bancarias extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Los títulos de deuda de oferta pública, emitidos por sociedades en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

3.1.2. Mercados de Inversión y Condiciones que deben cumplir estos Mercados.

El Fondo invertirá en instrumentos de oferta pública, sean de deuda o capitalización del mercado nacional y mercados internacionales que están regulados por entidades similares a la CMF; instrumentos emitidos principalmente por Estados, Bancos Centrales, bancos y sociedades o corporaciones nacionales y extranjeras. Las

condiciones mínimas que deben reunir dichos mercados para ser elegibles serán las que determina la Norma de Carácter General N° 376, de 2015, de la CMF o aquella que la modifique y/o reemplace.

3.1.3. Monedas que serán mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.

Las monedas a que se refiere este numeral serán el peso, moneda corriente de curso legal en Chile; los instrumentos extranjeros en que invierta el Fondo deberán estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

3.1.4. Duración y nivel de riesgo esperado de las inversiones.

Debido a que el Fondo deberá invertir como mínimo el 70% de su activo en instrumentos relacionados con el negocio inmobiliario y según lo establecido en el N° 3.1 precedente, la duración de sus inversiones podrá ser de corto, mediano y largo plazo, y las cuotas del Fondo, en general, no debieren estar sujetas a volatilidades significativas. El nivel de riesgo esperado del Fondo es bajo.

3.1.5. Otra información relevante que permita al partícipe comprender adecuadamente los criterios que serán seguidos para invertir los recursos del Fondo.

No estará afectada a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la ley N° 19.705.

3.2 A efectos de lo dispuesto en el N° 3.1, precedente, se invertirá, particularmente, en los siguientes instrumentos, entre ellos acciones de sociedades chilenas cuyo objeto contemple el negocio inmobiliario y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o auditores externos inscritos en los registros que al efecto lleva la CMF; en el caso de emisores extranjeros, éstos deberán contar con estados financieros dictaminados por auditores externos o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.

3.3 Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas y por acciones, cuotas de fondos de inversión, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por empresas de auditoría externa o auditores externos, de aquellos inscritos en los registros que al efecto lleva la CMF.

3.4 La inversión indirecta en bienes raíces que se realicen conforme lo descrito en los N°s. 1, 3.2 y 3.3 precedentes, podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces. De esta forma, esas sociedades podrán ser comuneras sobre derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.

3.5 Por otro lado, el Fondo también podrá invertir en acciones, cuotas de otros fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.

3.6 Todas las alternativas de inversión señaladas precedentemente, tendrán como objeto principal y prioritario, directo o indirecto, el negocio inmobiliario.

3.7 Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N°20.712, distintos a los ya señalados, sólo tendrán el carácter de complementarias a las inversiones en las que el Fondo

especialmente centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones en proyectos en estudio.

3.8 El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta corta; préstamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos. Asimismo, el Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

3.9 Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y a la CMF, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el N° 3.19 siguiente sobre “Tratamiento de los excesos de inversión”.

3.10 La inversión de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos de inversión sólo se podrá realizar en aquellos fondos cuyos respectivos reglamentos internos contemplen que, a lo menos, el 70% de los recursos del fondo respectivo deberán invertirse en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, instrumentos de capitalización nacionales y/o extranjeros y contratos de cuenta corriente mercantil, relacionados con el negocio inmobiliario.

3.11 La inversión de los recursos del Fondo en cuotas de fondos mutuos, sólo se podrá realizar en aquellos fondos cuyos respectivos reglamentos internos contemplen que, a lo menos, el 70% de los recursos del fondo mutuo respectivo deberán invertirse en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo.

3.12 En cualquier caso, los objetivos y la política de inversión del Fondo se sujetarán a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple la Ley N° 20.712 y su reglamento, el D.L. 3.500, sus reglamentos y, en especial, el reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigente y, las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo.

3.13 Política de retorno de capitales.

La política de retorno de capitales se hará en función de las características y a la naturaleza de las inversiones que el Fondo haga en el extranjero, distinguiendo entre instrumentos de inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero e inversiones en instrumentos no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas en el extranjero.

a) Inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero. El retorno de capitales de estas inversiones se hará en el mediano y largo plazo en función de la naturaleza y características propias de este tipo de inversiones.

b) Instrumentos de inversión en el extranjero no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas. El retorno de capitales para estos instrumentos, los que tendrán el carácter de temporales, se efectuará en función del plazo y de la maximización del retorno de los respectivos instrumentos, mediante una adecuada combinación de seguridad y rentabilidad.

c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se registrarán por las disposiciones contenidas en el párrafo 8° del título III de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 al 52, ambos inclusive, o bien por aquellas normas que los sustituyan o reemplacen.

Política de diversificación de las inversiones

La política de diversificación de las inversiones del Fondo busca reducir los riesgos propios del negocio inmobiliario mediante una diversificada cartera de inmuebles, en la cual se invierte, indirectamente, a través de los valores y bienes autorizados.

3.14 Instrumentos de inversión representativos de activos inmobiliarios, en Chile y el extranjero.

La política es priorizar la inversión en aquellos instrumentos que representen negocios inmobiliarios, con bienes raíces en Chile o en el extranjero, que sean demandados ya sea en arriendo o compra, por variados sectores de la economía nacional o del extranjero, según corresponda. Tal es el caso, a título ejemplar, de la inversión y desarrollo de locales comerciales, strip centers, oficinas, bodegas, viviendas, hoteles, restaurantes y establecimientos destinados a personas de la tercera y cuarta edad.

Forma parte de la política de diversificación del Fondo, privilegiar la desconcentración de la cartera de inmuebles, en su globalidad, la cual se encuentra representada a través de los distintos instrumentos, valores y contratos en que se invierta, tanto en términos de su valor en relación al total de la cartera, como por su ubicación geográfica.

Para los efectos de la política del Fondo, la realización de inversiones permanentes en los instrumentos permitidos por la ley y, en especial, acciones, cuotas de otros fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, así como contratos de cuentas corrientes mercantiles y cuentas por cobrar originadas en saldos de precios, constituye una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, por lo que el análisis de diversificación de la cartera inmobiliaria se basa en los activos que éstos posean o representen.

Para todos los efectos, la inversión indirecta en bienes raíces, comprenderá también la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces por parte de las referidas sociedades, con sujeción a lo dispuesto en el N° 2.4 del N° 2 precedente del presente Reglamento Interno.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por empresas de auditoría externa o auditores externos, de aquellos inscritos en los registros que al efecto lleva la CMF.

3.15 Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público.

El Fondo podrá invertir en acciones de sociedades que participen en concesiones de obras de infraestructura, cuando dichas concesiones tengan por objeto principal el desarrollo, administración o explotación de bienes raíces.

3.16 Inversión en Otros Valores.

Sin perjuicio de las inversiones que mantenga en caja y bancos, el Fondo podrá invertir en cualquier instrumento distinto a los ya señalados, de aquellos indicados en el artículo 56 y siguientes de la Ley N° 20.712, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de fondos mutuos de renta fija, depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

3.17 Límites de Inversión.

La inversión se sujetará a los límites generales que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo establecido en la política de liquidez:

a) El Fondo podrá invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes, valores, instrumentos y contratos a que se refieren los numerales 3.1 al 3.5 del N° 3 anterior, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicados en el extranjero.

b) La inversión máxima, medida en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, en un bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario según lo defina la CMF, u otra clasificación que la Comisión Clasificadora de Riesgo estime adecuada en consideración de las características del Fondo, no podrá exceder del 45% del activo total del Fondo.

c) La inversión, directa o indirecta, en títulos de un emisor no podrá representar más del 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder este límite, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.

d) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder el límite del 45% del activo total del Fondo de que trata este literal, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.

e) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por deudores de la Administradora y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo.

f) La inversión en cuotas de otro fondo de inversión, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Dichos fondos de inversión deberán contemplar, como política de diversificación, al menos la establecida para el Fondo en el presente Reglamento Interno.

g) La inversión en un contrato específico, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo.

h) El límite mínimo del 70% establecido en el 3.1 de Políticas de Inversión precedente, podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:

(i) en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;

(ii) en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;

(iii) en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;

(iv) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de celebración de la asamblea de aportantes o la sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la asamblea de aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,

(v) durante la liquidación del Fondo.

3.18 Política de valorización de inversiones.

La valorización económica de las inversiones del Fondo, se efectuará dando cumplimiento a las normas de la Ley N° 20.712, su Reglamento, a las que en virtud de una y otro dicte la CMF, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según cuál de estas últimas corresponda aplicar, conforme a las normas vigente.

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

Los excesos de inversión se tratarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley N° 20.712, esto es, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, se estará a las condiciones y los plazos en que deberá procederse a la regularización de las inversiones, conforme lo establezca la CMF mediante norma de carácter general.

Operaciones que realizará el Fondo

a) Contratos de derivados: El Fondo no contempla como política efectuar operaciones con instrumentos o contratos de derivados.

b) Venta corta y préstamos de valores: El Fondo no contempla como política la realización de operaciones de venta corta y préstamos de acciones.

c) Operaciones con retroventa y retrocompra: El Fondo no contempla realizar operaciones de compra con retroventa.

d) Otro tipo de operaciones: No se contemplan.

4 Cambios contables

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5 Administración de riesgos

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, enfrenta diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los aportantes, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la Comisión para el Mercado Financiero, en riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, no tiene activos o pasivos financieros sujetos a variaciones en los precios de commodities, debido a que estas cuentas están constituidas, principalmente, por préstamos a largo plazo con instituciones bancarias.

Por la naturaleza de las actividades del Fondo, no está sujeta a riesgos significativos por la variación de precios.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio (o riesgo de cambio de la moneda extranjera), surge de instrumentos financieros denominados en moneda extranjera, es decir, en una moneda diferente de la moneda funcional que es el peso. El Fondo no ha estado expuesto al riesgo descrito en la NIIF 7, pues no posee activos ni pasivos, en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio no procede de instrumentos financieros que sean partidas no monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional, el peso chileno.

c) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés, es el riesgo generado por cambios en el valor justo del flujo de caja futuro del Fondo, debido a los cambios de las tasas de interés del mercado.

Los activos del Fondo están constituidos, principalmente, por compromisos con filiales, por su naturaleza, poseen una nula fluctuación en su valor ante cambios en la tasa de interés, especialmente, de corto plazo. Ello, es particularmente efectivo cuando dichos compromisos tienen el carácter de inversión de largo plazo.

Con respecto a los pasivos, el Fondo tiene como política, estructurar sus pasivos financieros a largo plazo, con lo que se mitigan los efectos de las fluctuaciones en la tasa de interés en el corto plazo. Las líneas de crédito son sólo de uso transitorio, mientras se concreta el financiamiento bancario a largo plazo.

Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal, que su relación deuda a capital no sobrepase 1,5.

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 30 de septiembre de 2023, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por cuentas corrientes mercantiles y por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

- a) Es el riesgo asociado a que el Fondo se encuentre con dificultades para obtener los recursos necesarios para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que se realiza, sobre las previsiones de caja, de modo que con la debida anticipación, se visualizarán necesidades de financiamiento.

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.

La política de liquidez del Fondo consiste en mantener un porcentaje mínimo del activo total del Fondo invertido en activos líquidos, equivalente al 0,25% del activo total del Fondo.

Para estos efectos, se entiende por activos líquidos, el disponible, las cuotas de fondos mutuos, los depósitos a plazo, las letras de crédito de bancos e instituciones financieras y otros títulos de bancos e instituciones financieras. Asimismo, las cuentas por cobrar, los intereses por cobrar y los deudores varios, son considerados líquidos, si sus respectivos vencimientos son iguales o menores a 180 días.

b) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2023 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	18.566.686	0	30.321.973	48.888.660
Préstamos Bancarios	De 1 hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Total vencimientos no corrientes
Vencimiento a Largo plazo	90.493.825	0	0	90.493.825

El 35,08% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 64,92% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán de 3 a 12 meses y en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán de 1 hasta 2 años.

Respecto de estos activos líquidos se deben observar los siguientes índices financieros mínimos de liquidez:

-Razón corriente:	0,0075
-Razón ácida:	0,0075

Para estos efectos se entenderá por Razón Corriente: $\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$

Donde:

El activo corriente corresponde a la sumatoria de disponible, cuotas de fondos mutuos, depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras, letras de crédito de bancos e instituciones financieras, cuentas por cobrar, dividendos por cobrar, intereses por cobrar, y deudores varios; y, el pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar a la sociedad Administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

Disponible + Cuotas de Fondos mutuos + Depósitos a Plazo de Bancos e Instituciones Financieras

Pasivo corriente

Donde:

Pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar a la sociedad Administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

La estrategia del Fondo de acuerdo al nuevo reglamento, que entró en vigencia a contar del 3 de marzo del 2021, introdujo cambios a los límites máximos de endeudamiento el cual no podrá exceder del 150% del patrimonio del Fondo.

6 Juicios y estimaciones contables críticas**6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables****a) 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.

b) Provisión de incobrables

El Fondo ha estimado el riesgo de recuperación de cuentas por cobrar, para lo cual ha establecido porcentajes de provisión por tramos de vencimiento durante la vida del activo, considerando las pérdidas esperadas por cada cliente y los cambios en el reconocimiento desde el riesgo crediticio inicial.

Como política y en base a la información anterior, ha determinado constituir provisión estableciendo una expectativa de recuperación de sus cuentas por cobrar.

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

El Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a costo amortizado

Los títulos de deuda corresponden a pagarés emitidos por la Sociedad Aguas Andinas S.A.

a) Composición cartera

Instrumento	Al 30 de septiembre de 2023				Al 31 de diciembre de 2022			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	65.423	-	65.423	0,01%	61.754	-	61.754	0,01%
Subtotal	65.423	-	65.423	0,01%	61.754	-	61.754	0,01%
Total	65.423	-	65.423	0,01%	61.754	-	61.754	0,01%

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado, se resume como sigue:

	2023 M\$	2022 M\$
Saldo de inicial	61.754	52.887
Intereses y reajustes	3.669	8.867
Saldo Final	65.423	61.754
Porción No corriente	65.423	61.754

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 30 de septiembre de 2023:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	99,9950	30.633.203	66.725.797	97.359.000	80.905.206	10.620.544	91.525.750	5.833.250	5.548.287	(2.727.473)	2.820.814
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria	Pesos	Chile	99,9900	99,9900	1.097	251.067	252.164	3.217	287.780	290.997	(38.833)	40.641	(15.546)	25.095
Totales						30.634.300	66.976.864	97.611.164	80.908.423	10.908.324	91.816.747	5.794.417	5.588.928	(2.743.019)	2.845.909

Al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	99,9950	34.563.961	422.280.458	456.844.419	18.474.341	435.917.233	454.391.574	2.452.845	72.297.312	(78.422.479)	(6.125.167)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	99,9900	2.000	237.845	239.845	2.963	300.836	303.799	(63.954)	27.992	(63.195)	(35.203)
Totales						34.565.961	422.518.303	457.084.264	18.477.304	436.218.069	454.695.373	2.388.891	72.325.304	(78.485.674)	(6.160.370)

(*) Inmobiliaria Independencia S.A. y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2023 y 2022, presentan saldo negativo en su inversión, posterior a la rebaja de las utilidades no realizadas, el que fue presentado en el pasivo, según nota 17.

b) Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación:

Al 30 de septiembre de 2023:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				%		
				Capital	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	2.820.814	2.820.673
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CHILE	99,9900	25.095	25.092
Totales					2.845.909	2.845.765

Al 30 de septiembre de 2022:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				%		
				Capital	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	(1.241.588)	(1.241.525)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CHILE	99,9900	(11.492)	(11.491)
Totales					(1.253.080)	(1.253.016)

c) Plusvalías

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

El Fondo no tiene proyectos inmobiliarios en desarrollo, encargados a terceros.

a) Ingresos de propiedades de inversión y venta de acciones:

Detalle de ingresos	30.09.2023 M\$	30.09.2022 M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*)	742.791	623.734
Totales	742.791	623.734

(*) Corresponde a los resultados realizados por la venta de inmuebles de las sociedades relacionadas.

12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones corrientes**a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes**

	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
Otros Documentos por Cobrar	1.113.069	1.081.299
Fondos por Rendir	678	568
Total	1.113.747	1.081.867

a.1) El detalle de las cuentas por cobrar empresas relacionadas corrientes, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	pesos	Venta de Acciones	1.113.069	1.081.299
Subtotal				1.113.069	1.081.299
(-) Provisiones por riesgo de crédito				-	-
Totales				1.113.069	1.081.299

i. Cuentas por cobrar por operaciones no corrientes a empresas relacionadas.

	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Cuenta Corriente Mercantil empresa relacionada (nominadas en UF)	432.891.770	407.917.732
Cuenta Corriente Mercantil empresa relacionada (nominadas en \$)	18.034.306	18.598.577
Total	450.926.076	426.516.309

SalDOS corresponden a cuentas por cobrar de largo plazo, mantenidas con empresas relacionadas con tasas de interés de mercado.

i.1 El detalle de las cuentas por cobrar por operaciones no corrientes con empresas relacionadas nominadas en pesos, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de Acciones	6.872.100	7.706.197
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de Terreno	2.024.941	1.983.153
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de Terreno	9.137.265	8.909.227
		Subtotal	18.034.306	18.598.577
		(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
		Total	18.034.306	18.598.577

i.2 El detalle de las cuentas por cobrar por operaciones no corrientes con empresas relacionadas nominadas en UF, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta Corriente	16.029	-
96.826.310-2	Cia. de Administracion Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	249.786	263.690
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	77.004.440	73.893.008
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta Corriente	221.885.826	208.467.913
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta Corriente	374.014	428.123
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	81.357.890	79.909.790
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta Corriente	47.220.875	40.845.643
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta Corriente	2.786.098	2.690.807
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta Corriente	113.071	106.737
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta Corriente	8.292	7.063
77.389.051-K	Hotelera Playa Brava S.A.	Cuenta Corriente	1.875.449	1.304.958
		Total	432.891.770	407.917.732

i.3 El detalle de las transacciones entre empresas relacionadas, es el siguiente:

Transacciones Empresas Relacionadas al 30-09-2023

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	537.738	537.738
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	791.300	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(12.465.372)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Dividendos recibidos	Filial	1.046.699	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	3.845.903	3.845.903

Transacciones Empresas Relacionadas al 31-12-2022

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	793.271	793.271
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	9.617.824	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	364.628	364.628
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	8.745.878	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(76.439.394)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	2.266.981	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	18.981.747	18.981.747
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	2.117.655	-

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Las cuentas por pagar incluyen saldos adeudados por operaciones propias del giro del Fondo, correspondientes a deudas en pesos con proveedores con domicilio en Chile, que no se encuentran sujetas a intereses ni reajustes y son pagaderos en el corto plazo.

La composición de este rubro es la siguiente:

b.1) Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
Dividendos por Pagar	0	166
Proveedores	2.810	7.467
Cheques por Pagar	4.910	524
Cuenta Corriente Empresas relacionadas \$	3.981.752	4.122.513
Total	3.989.472	4.130.670

El detalle de las cuentas por pagar empresas relacionadas corrientes, es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta Corriente	-	4.122.513
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A	Cuenta Corriente	3.981.752	-
Total			3.981.752	4.122.513

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora	Saldo al 30.09.2023 M\$	Saldo al 31.12.2022 M\$
Comision Fija por pagar	55.671	55.140
Comision variable por pagar	72.431	108.617
Total	128.102	163.757

Los valores en libros de las cuentas y documentos por pagar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

Moneda	Cuentas	30.09.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pesos	Cuentas y documentos por cobrar ,corrientes	3.989.472	4.130.670
Pesos	Remuneraciones Soc.administradora corrientes	128.102	163.757
Saldo final		4.117.574	4.294.427

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Institución	Saldo al 30.09.2023		Saldo al 31.12.2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco de Chile UF 1.000.000	1.086	36.197.530	97.960	35.110.980
Banco Estado UF 1.500.000	235.887	54.296.295	114.403	52.666.470
Banco Bci \$ 30.000.000.000	30.085.000	-	202.500	30.000.000
Banco Bci (Línea de crédito)	5.958.420	-	-	-
Banco Bci (Línea de crédito)	1.808.978	-	6.984.245	-
Banco Itaú (Línea de crédito)	10.799.288	-	10496110	-
Total	48.888.660	90.493.825	17.895.218	117.777.450

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2023 (cifras en M\$)

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real	Garantía	Corriente				Total corriente 30.09.2023 M \$
						Vencimiento				
						Deuda Original	hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
							M \$	M \$	M \$	
Chile	Banco Bci	UF	Línea de crédito	UF+5,0375%	sin Gtía.	-	5.958.420	-	-	5.958.420
Chile	Banco Bci	\$	Línea de crédito	0,8655%	sin Gtía.	-	1.808.978	-	-	1.808.978
Chile	Banco Itaú	\$	Línea de crédito	0,9915%	sin Gtía.	-	10.799.288	-	-	10.799.288
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	con Gtía.	UF 1.000.000	-	-	1.086	1.086
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	con Gtía.	UF 1.500.000	-	-	235.887	235.887
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	con Gtía.	\$ 30.000.000.000	-	-	30.085.000	30.085.000
Total							18.566.686	-	30.321.973	48.888.660

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2022 (cifras en M\$)

País						Corriente				
						Vencimiento				Total corriente 31.12.2022
						Deuda Original M \$	hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real	Garantía	M \$	M \$	M \$	M \$		
Chile	Banco Itaú	\$	Línea de crédito	1,05	sin Gtia.	-	10.496.110	-	-	10.496.110
Chile	Banco Bci	\$	Línea de crédito	1,21	sin Gtia.	-	6.984.245	-	-	6.984.245
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	97.960	97.960
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	114.403	114.403
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	con Gtia.	\$ 30.000.000.000	-	-	202.500	202.500
Total							17.480.355	-	414.863	17.895.218

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2023 (cifras en M\$):

							No corriente					Total corriente 30.09.2023
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años M\$	más de 2 hasta 3 años M\$	más de 3 hasta 5 años M\$	más de 5 hasta 10 años M\$	10 o más años M\$	
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Detalle	Garantía						
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	con Gtía.	36.197.530		-	-	-	
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	con Gtía.	54.296.295		-	-	-	
Total							90.493.825	-	-	-	-	

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022 (cifras en M\$):

						No corriente					Total corriente 31.12.2022
						Vencimiento					
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Garantía	1 hasta	más de	más de 3	más de 5	10 o	
						2 años	2 hasta 3 años	hasta 5 años	hasta 10 años	más años	
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	-	-	35.110.980	-	-	35.110.980
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gtia.	-	-	52.666.470	-	-	52.666.470
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	Con Gtia.	30.000.000	-	0	-	-	30.000.000
Total						30.000.000	-	87.777.450	-	-	117.777.450

b.5 El movimiento de los pasivos financieros es el siguiente:

30 de septiembre 2023

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo						Saldo al
					Adquisición de	Venta de	Cambios en valor	Diferencias de	Nuevos arrendamientos	Otros cambios	
	01/01/2023 (1)	Provenientes	Utilizados	Total	filiales	filiales	razonable	cambio	financieros	(2)	30.09.2023 (1)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	135.672.668	31.548.902	(33.197.225)	(1.648.323)	-	-	-	-	-	5.358.140	139.382.485
Total	135.672.668	31.548.902	(33.197.225)	(1.648.323)	-	-	-	-	-	5.358.140	139.382.485

31 de diciembre 2022

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo						Saldo al
					Adquisición de	Venta de	Cambios en valor	Diferencias de	Nuevos arrendamientos	Otros cambios	
	01/01/2022 (1)	Provenientes	Utilizados	Total	filiales	filiales	razonable	cambio	financieros	(2)	31.12.2022 (1)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	107.869.298	30.978.729	(15.417.586)	15.561.143	-	-	-	-	-	12.242.227	135.672.668
Total	107.869.298	30.978.729	(15.417.586)	15.561.143	0	0	0	0	0	12.242.227	135.672.668

1) Saldo corresponde a la porción corriente y no corriente del pasivo financiero.

2) Corresponde, principalmente, al devengamiento de intereses y reajustes por variación UF.

c) Obligaciones con el público (bonos, pagarés) corriente y no corriente.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos**a) Otros pasivos****Corrientes:**

El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, de los pasivos corrientes es el siguiente:

	M\$ 30.09.2023	M\$ 31.12.2022
Provisión Proveedores	8.797	8.139
Provisión por Dividendo Mínimo	-	5.394.834
Total	8.797	5.402.973

No corrientes

El detalle al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

	M\$ 30.09.2023	M\$ 31.12.2022
Utilidad no realizada	11.218.612	11.609.367
Participación empresa relacionada	(6.679.722)	(4.877.396)
Provision VPP	67.208	63.948
Total	4.606.098	6.795.919

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2023:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
	Utilidad no realizada	11.609.367	-	-	742.791	-	-	(1.133.546)	11.218.612
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	(4.877.396)	(2.820.673)	-	-	-	-	1.018.347	(6.679.722)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	63.948	(25.092)	-	-	-	-	28.352	67.208
	Total	6.795.919	(2.845.765)	-	742.791	-	-	(86.847)	4.606.098

Al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Utilidad no realizada	-	-	-	-	-	-	11.609.367	11.609.367
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	-	-	-	-	-	-	(4.877.396)	(4.877.396)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	28.748	35.200	-	-	-	-	-	63.948
	Total	28.748	35.200	-	-	-	-	6.731.971	6.795.919

a.1 Resultados No Realizados

Corresponde a los resultados generados en el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, de casas. Dichos resultados no realizados por el Fondo, son reconocidos proporcionalmente, a medida que la filial vende dichas casas a terceros.

a.2 Otros movimientos

Corresponde a los reajustes por variación en la unidad de fomento

.1 Dividendos

Las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Dividendos recibidos

Fecha reparto	Monto dividendo 30-09-2023 M\$	Fecha reparto	Monto dividendo 30-09-2022 M\$
27-07-2023	540.936	31.08.2022	850.216
30-08-2023	505.763	30.09.2022	1.267.440
Totales	1.046.699		2.117.656

No Corrientes:

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., que tiene patrimonios negativo, el resultado de esta empresa al 30 de septiembre de 2023 es de **M\$ 2.820.814** y para el 31 de diciembre de 2022 fue de M\$(6.125.167), y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 30 de septiembre de 2023 es de **M\$ 25.095**, y para el año 2022 fue de M\$(35.203).

Además, incluye saldo negativo de Inmobiliaria Independencia S.A., cuyo patrimonio es positivo; sin embargo, el ajuste por utilidad no realizada negativo es mayor a su patrimonio positivo, lo que deriva en un saldo final negativo.

18 Intereses y reajustes

	30.09.2023 M\$	30.09.2022 M\$
Diferencia de Cambio	10.136.040	33.113.920
Intereses por Préstamos EERR	8.763.820	14.354.425
Intereses Percibidos Mercado Capitales	344.020	1.141.633
Total	19.243.880	48.609.978

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

Los intereses y reajustes, principalmente, incluyen los siguientes conceptos:

30.09.2023	Base de Calculo	Tasa anual promedio	30.09.2023 M\$
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.176.501	8,5%	537.738
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles eerr (1) y (2)	120.988.750	UF + 4,5%	4.380.179
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles eerr (1) y (2)	307.921.269	UF + 6,0%	3.845.903
Total			8.763.820

30.09.2022	Base de Calculo	Tasa anual promedio	30.09.2022 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	7.837.121	8,5%	335.985
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas	1.552.902	8,4%	602.897
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles eerr	123.653.413	UF + 4,5%	3.683.833
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles eerr	245.534.853	UF + 6,0%	9.731.710
Total			14.354.425

(1) Establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.

(2) Establecidos en contratos privados, tasa real.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 30 de septiembre de 2023 y 2022, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

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

	30.09.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	261.576	68.277
Fondos Mutuos	300.155	300.180
Depositos a Plazo	3.159.785	13.107.137
Total	3.721.516	13.475.594

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al	Saldo al
	30.09.2023	31.12.2022
Efectivo y efectivo equivalente	3.721.516	13.475.594
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	3.721.516	13.475.594

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	30.09.2023
		M\$
Depósito a Plazo N° 1653040	Banco Itaú	655.208
Depósito a Plazo N° 1680253	Banco Itaú	1.367.274
Depósito a Plazo N° 1706139	Banco Itaú	1.137.303
Totales		3.159.785

Instrumento	Institución	31.12.2022
		M\$
Depósito a Plazo N° 770662	Banco Itaú	9.305.946
Depósito a Plazo N° 071010093545	Bci Asset Managementt	3.801.191
Totales		13.107.137

b) Fondos mutuos

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 30.09.2023 M\$
Fondo Mutuo Scotia Medium	Scotia	130.361,7460	2.302,4739	300.155
Total		130.361,7460		300.155

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 31.12.2022 M\$
Fondo Scotia Money Market	Banco Itaú	141.224,01	2.125,5615	300.180
Total		141.224,015		300.180

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 30 de septiembre de 2023, con un valor de \$ 40.768,56 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 30 de septiembre de 2023.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 30.09.2023:

Dividendos 2022			
Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
18.05.2023	831	(5.834.429)	Acuerdo Directorio 31.03.2023
Total		(5.834.429)	

(2) Al 31.12.2022:

Dividendos 2022			
Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
19.05.2022	831	(6.272.199)	Dividendo definitivo pagado
31.12.2022		(5.394.834)	Provisión Dividendo
Total		(11.667.033)	

23 Rentabilidad del Fondo

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	6,6481%	9,7802%	32,3581%
Real	3,5934%	4,1556%	13,8812%

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio y termino del ejercicio, reponiendo, en ambos casos, la provisión de dividendos y restando del patrimonio inicial, el dividendo entregado en el ejercicio.

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2022 hasta septiembre 2023.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde septiembre 2022 a septiembre 2023.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde septiembre 2021 a septiembre 2023.

Sin perjuicio de los cálculos anteriores, la Administración estima que una forma más exacta de explicar la rentabilidad del Fondo en el Período Actual es mediante el cálculo de la tasa interna de retorno, anualizada, entre el patrimonio inicial y final del período, reponiendo las provisiones de dividendos en cada caso, agregando, en el flujo de las inversiones, las emisiones de cuotas y restando, del mismo, el reparto de dividendos. Todos estos movimientos, expresados en pesos nominales, moneda corriente, para el caso de la rentabilidad nominal y, en pesos actualizados según los porcentajes de variación del I.P.C., para el caso de la rentabilidad real.

De acuerdo a esta última metodología, las rentabilidades anualizadas del Fondo, para el Período Actual, han sido las siguientes:

Rentabilidad Nominal Anualizada : 8,8933%

Rentabilidad Real Anualizada : 4,7848%

En el cálculo de todas las rentabilidades anteriores es importante tener en consideración que el Fondo y sus filiales optaron por valorar sus activos inmobiliarios a valor razonable, el cual se lleva a cabo mediante un proceso de tasación anual, efectuada por profesionales independientes, el que se efectúa a fines de cada ejercicio.

Al 30 de septiembre 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada Anualizada	
	Período Actual	Últimos 12 meses
Nominal	15,3266%	20,0630%
Real	4,0463%	5,0081%

24 Inversión acumulada en acciones o en cuotas de Fondos de inversión

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

25 Excesos de inversión

A la fecha de cierre de los estados financieros, las inversiones no se encuentran excedidos de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

27 Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Carácter General de la Comisión para el Mercado Financiero N° 235 de 2009 y N° 260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

28 Partes relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de ellas 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 en el artículo 100, de la Ley de Mercado de Valores.

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:

Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2023:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	
					M\$	%
Personas relacionadas	2.651.118	-	-	2.651.118	108.082.263	35,125%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	9.377	0,003%
Total	2.651.348	-	-	2.651.348	108.091.640	35,128%

29 Remuneración Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable.

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 fue de **M\$ 492.345** y **M\$ 437.766** respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión. La remuneración variable, para el período terminado el 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 fue de **M\$ 176.470** y de M\$ 309.419 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2023 y 2022, no se considera la provisión de dividendos mínimos.

De acuerdo a lo establecido en el numero 4 letra F) número 2.1, 2.2, del reglamento interno del Fondo: “la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella, podrán cobrar a las sociedades o cualquier otro vehículo de inversión en que invierta el Fondo, servicios de administración o asesoría profesional.

Cualquier monto que se pague por este concepto, deberá ser descontado de la remuneración de cargo del Fondo indicada anteriormente en el ítem 2.1, “tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección.

En caso que en las sociedades u otros vehículos de inversión en que invierta el Fondo, también participen terceros, el descuento sólo corresponderá a la prorrata que le corresponda al Fondo en las sociedades o vehículos pertinentes.”

A partir de abril del año 2021, las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración.

Durante los períodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, las comisiones totales pagadas por las filiales del Fondo ascendieron a **M\$ 2.677.226 IVA incluido** y M\$ 2.987.865 IVA incluido, respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022, se presentan en el estado de resultados integrales del mismo, como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de **M\$ 668.815 IVA incluido** y M\$ 747.185 IVA incluido respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2023 y 30 de septiembre de 2022 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración

	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
Comisión fija	492.345	437.766
Comisión variable	176.470	309.419
Total	668.815	747.185

30 Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 12° de la Ley N° 20.712).

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12° de la Ley N° 20.712, se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	87.000	10.01.2023 – 10.01.2024

31 Otros gastos de operación

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en el Reglamento Interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	30.09.2023	30.09.2022
	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	9.600	6.930
Tasación anual bienes raíces	913	2.321
Publicaciones y avisos	107	208
Clasificadora de riesgo	13.943	9.731
Otros gastos de la operación	4.714	22.306
Total	29.277	41.496
% sobre el activo del fondo	0,006%	0,009%

32 Garantías entregadas

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

A continuación, se detalla el valor cuota, para los siguientes ejercicios:

30 de septiembre de 2023:

Fecha	Valor libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	39.196,24		295.844.285	53
Febrero	39.443,03		297.707.003	53
Marzo	39.954,83		301.569.964	53
Abril	40.250,28		303.799.984	53
Mayo	39.685,61		299.537.941	53
Junio	40.165,11		303.157.109	53
Julio	40.120,11		302.817.491	53
Agosto	40.210,55		303.500.087	53
Septiembre	40.768,56		307.711.808	53

31 de diciembre de 2022:

Fecha	Valor libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	33.942,71		256.191.836	53
Febrero	34.297,82		258.872.141	53
Marzo	34.936,56		263.693.202	53
Abril	35.430,69		267.422.819	53
Mayo	35.128,69		265.143.371	53
Junio	36.068,29		272.235.301	53
Julio	36.428,50		274.954.048	53
Agosto	36.885,53		278.403.597	53
Septiembre	37.909,54		286.132.630	53
Octubre	38.288,13		288.990.095	53
Noviembre	38.522,11		290.756.174	53
Diciembre (1)	39.000,16		294.364.372	53

- 1) El valor cuota al 31 de diciembre 2022, está calculada reponiendo al Patrimonio, la provision de dividendo que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$5.394.834.

34 Contingencias y compromisos de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes, puntualizando que, el avance de ellos corresponde al periodo comprendido entre el 30/06 y el 30/09, ambos de 2023.

INMOBILIARIA SENIOR S.A.

1- AGUIRRE / BGS S.A

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual.
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A. (actualmente Inmobiliaria Fundadores S.A.)
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se fija audiencia para llegar a un acuerdo para el día 19 de octubre de 2023.

2- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Exresidente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: se espera que el Tribunal dicte sentencia.

3- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Comentario	Al 30 de septiembre 2023; se espera que el Tribunal dicte sentencia

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA.

4- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Comentario	Al 30 de septiembre 2023; se espera que el Tribunal dicte sentencia

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA.**5- AGUIRRE / BGS S.A.**

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A.(actualmente Inmobiliaria Fundadores S.A.)
Cuántía	\$80.000.000.-
Estimación	Posible
Estado Procesal	Fase probatoria
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se fija audiencia para llegar a un acuerdo para el día 19 de octubre de 2023.

6- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA. / LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Exresidente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: se espera que el Tribunal dicte sentencia.

INMOBILIARIA FUNDADORES S.A., anteriormente BGS S.A.**7- AGUIRRE / BGS S.A.**

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A. (actualmente Inmobiliaria Fundadores S.A.)
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se fija audiencia para llegar a un acuerdo para el día 19 de octubre de 2023.

INMOBILIARIA PARQUE TRES S.A.**8- SERRANO/ESPINOZA**

ROL T-2285-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Tutela
Parte activa	MELANIE CECILIA SERRANO SALDIA
Parte pasiva	INMOBILIARIA PARQUE TRES S.A.
Cuántía	\$30.809.728
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Audiencia de Juicio
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se fija fecha de audiencia de juicio para el 20/03/24.

SERVICIOS SENIORS S.A.**9- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS**

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Exresidente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Cuántía	\$24.228.071.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Fase probatoria
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: se espera que el Tribunal dicte sentencia

10- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA. / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Cuántía	\$9.262.271.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Fase probatoria.
Comentario	Al 30 de septiembre 2023; se espera que el Tribunal dicte sentencia

INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

11- INGENIERÍAS APLICADAS SPA / INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

ROL C-14233-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios.
Parte activa	Ingenierías Aplicadas SpA
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$1.200.000.000.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Contestación de la demanda.
Comentario	Al 30 de septiembre 2023: La demanda fue contestada por la defensa de I. Reconquista. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

12- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A. / INVERSIONES E INMOBILIARIA JM SpA.

ROL C-1554-2021	1° Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta
Materia	Demanda ejecutiva y mandamiento de ejecución y embargo.
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Inversiones e Inmobiliaria JM SpA
Cuantía	\$5.947.380.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Archivada.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023; con fecha 25 de julio se archiva la causa. se espera reactivar.

13- SEGUROS GENERALES SURAMERICAS S.A. / INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

ROL C-5721-2021	23° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Gestión preparatoria, medida prejudicial precautoria de exhibición de documentos.
Parte activa	Seguros Generales Suramericana S.A.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Posible.
Estado Procesal	“En relación” en I.C.A. Santiago
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023; Con fecha 30/12/2021, se resolvió acumulación digital junto con ICA N°9805-2021; 9806-2021 y 9257-2021. En ICA N° 9806-2021: Con fecha 11/11/21, En relación. Con fecha 28/12/21, acumulación. Pendientes de fallo. A la fecha del presente informe, no hay novedades que informar.

14- ALVAREZ / CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA

RIT O-5604-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Ítalo Álvarez Bascuñán (16.126.289-7)
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda.
Cuántía	\$112.245.897.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Suspendido.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Con fecha 29 de agosto nuestra parte presenta Recurso de Nulidad.

15- JIMENEZ / CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

RIT O-4299-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido injustificado, indebido o improcedente, y cobro de prestaciones e indemnizaciones
Parte activa	Juan Carlos Jiménez Pineda
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., Royal Santiago Hotel S.A., I. Reconquista
Cuántía	\$6.619.305.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación audiencia juicio.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Con fecha 08/06/23 se declara admisible recurso de nulidad interpuesto por nuestra parte.

16- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./TRANSPORTES CARRILLO

RIT C-2882-2022	2° Juzgado de Civil de Chillán
Materia	Resolución de contrato e indemnización de perjuicios
Parte activa	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Parte pasiva	TRANSPORTES CARRILLO y Compañía SpA
Cuántía	\$72.553.362
Estimación	Probable
Estado Procesal	Conciliación.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: La causa de encuentra en etapa de prueba, con fecha 21 de agosto de absuelven posiciones (se rinde parte de la prueba).

17- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./COLCHONES DEL MUNDO SPA.

RIT C-12736-2022	6° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Restitución de bienes dados en Arrendamiento
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Colchones del Mundo SpA
Cuántía	\$20.872.315
Estimación	Probable
Estado Procesal	Aud. contestación, conciliación y prueba
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se espera nueva fecha y hora para la audiencia de contestación.

18- URRUTIA/SOCIEDAD COMERCIAL MINETTO & APEY LIMITADA

RIT O-306-2022	Juzgado de Letras del Trabajo de Puente Alto
Materia	Despido injustificado, nulidad del despido, cobro de prestaciones e indemnizaciones
Parte activa	Patricio Eduardo Urrutia Meza (14 demandantes más)
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuántía	\$32.280.030
Estimación	Probable
Estado Procesal	Audiencia Preparatoria
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se declara Nulidad de todo lo obrado, se fija audiencia preparatoria para el 11 de septiembre de 2023, la cual se dejó sin efecto por no haber sido notificado el demandado principal.

19- OSORIO/EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA

RIT O-5088-2023	Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Accidente Laboral
Parte activa	Ítalo Alberto Osorio Aránguiz
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A. (solidaria)
Cuántía	\$120.640.030
Estimación	Probable
Estado Procesal	Audiencia Preparatoria
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se fija audiencia de juicio para el día 16 de mayo de 2024. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

20- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA.

ROL CAM	5716-2023
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA (ECBI)
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuántía	UF 242.318
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Pendiente contestación demanda, e ingreso demanda reconvencional por parte del demandado.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Con fecha 15 de septiembre pasado, ECBI ingresó al CAM. una demanda en contra de Inmobiliaria

	Reconquista S.A.(I.R.), la cual se desarrolla en base al siguiente razonamiento, para terminar, solicitando al tribunal que declare: ☐ Que IR., al terminar anticipadamente el contrato, contravino estipulaciones contractuales; ☐ Que IR., tanto en el proceso de licitación como en la firma del contrato, ejerció un abuso de la posición dominante contractual, lo que se tradujo en la firma de un contrato de adhesión; ☐ Que IR. incumplió gravemente las obligaciones del contrato, respecto del reconocimiento y pago de obras ejecutadas; bloqueo ilegal de acceso a la obra, término anticipado del contrato de mala fe, y cobro ilegal de las boletas de garantía. ☐ Que IR. proporcionó proyectos y antecedentes técnicos defectuosos, insuficientes e incompletos, lo cual habría desnaturalizado el contrato suscrito, impactando la ruta crítica del proyecto, por lo que debería declararse terminado el contrato y liquidarse. ☐ Que IR., por sus incumplimientos graves y dolosos (o al menos de culpa grave), debe indemnizar a ECBI., por las siguientes cantidades: UF170.283 por la liquidación del contrato, y UF72.035 por indemnización de perjuicios, todo ello más IVA. ☐ Que se condene a IR. al pago de las costas. • En subsidio de lo anterior, ECBI. demandó a IR. el pago de perjuicios, apoyándose en los mismos hechos y argumentos de la demanda principal. (incumplimientos de IR.) • En subsidio de la demanda principal y la primera demanda subsidiaria, y para el caso que el árbitro considere que no hay responsabilidad contractual, se demandó a IR. por acción de reembolso de todo aquello que hubiera recibido de ECBI. y aprovechado, sin causa jurídica, más intereses y reajustes. • Por último, ECBI. hizo reserva de acciones, de todo tipo, en contra de Cimenta y todas las sociedades que tuvieron conocimiento de los hechos de la demanda, incluidos gerentes, directores y controladores, así como cualquier tercero, por daños patrimoniales, morales y pérdidas que haya sufrido ECBI.
--	--

21- COLCHONES DEL MUNDO SPA/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

RIT C-1056-2023	9° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Indemnización de perjuicios.
Parte activa	Colchones del mundo SpA.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$1.656.727.930
Estimación	Probable
Estado Procesal	Contestación
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Con fecha 10 de septiembre se da traslado para la réplica de nuestra parte.

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.**22- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**

ROL C-6137-2022	8° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Responsabilidad constructiva primer propietario primer vendedor.
Parte activa	Felipe Antonio Morales Meneses, en representación de 20 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: La causa se encuentra en fase de prueba, se esperan respuestas de oficios.

CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**23- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**

ROL C-6137-2022	8° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Responsabilidad constructiva primer propietario primer vendedor.
Parte activa	Felipe Antonio Morales Meneses, en representación de 20 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Cuantía	\$3.042.217.007 (entre todos los demandantes)
Estimación	Posible.
Estado Procesal	Aud.Contes.y Concil./Recib. a prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: La causa se encuentra en fase de prueba, se esperan respuestas de oficios.

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.**24- INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A / ORPEA CHILE SPA**

ROL CAM 5307-2022	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios
Parte activa	Inmobiliaria Independencia S.A.
Parte pasiva	Orpea Chile SpA
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Período de Prueba
Comentario	Al 30 de septiembre de 2023: Se encuentra terminado el periodo de prueba de las partes, estando pendiente, por parte del juez árbitro, del nombramiento de peritos solicitados por ambas partes.

36 Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2023, no existen operaciones discontinuadas.

37 Sanciones

Al 30 de septiembre de 2023, el Fondo no presenta sanciones.

38 Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2023, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

39 Información por segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un Comité de Inversiones, compuesto por el Gerente General y un Director de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

40 Hechos posteriores

Entre el 1 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha 10 de Noviembre de 2023.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES			
Descripción	Monto invertido Nacional M\$	30.09.2023 Extranjero M\$	% Invertido sobre activo del Fondo
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	-	-	-
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	65.423	-	0,0139
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	452.039.145	-	99,1691
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	0	-	0,0000
Otras inversiones	-	-	-
Total	452.104.568	-	99,1830

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

ESTADO DE RESULTADO DEVENGADO Y REALIZADO		
Descripción	30.09.2023	30.09.2022
	Actual	Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	9.850.630	16.119.792
Intereses percibidos en títulos de deuda	9.107.839	15.496.058
Enajenación de bienes raíces	742.791	623.734
Otras inversiones y operaciones	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	2.845.765	(1.253.017)
Valorización de acciones de sociedades anónimas	2.845.765	(1.253.017)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Otras inversiones y operaciones	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(3.650.571)	(11.794.484)
Gastos financieros	(2.941.714)	(10.996.946)
Comisión de la sociedad administradora	(668.815)	(747.185)
Remuneración del comité de vigilancia	(10.765)	(8.858)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(29.277)	(41.495)
Otros gastos	-	-
Variación en valor razonable de propiedades de inversión	10.136.041	34.953.921
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	19.181.865	38.026.212

Nota: Cifras en miles de la moneda funcional del Fondo, sin decimales.

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
	del 01/01/2023 al 30/09/2023	del 01/01/2022 al 30/09/2022
Descripción	Actual	Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	6.200.059	4.325.308
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	9.850.630	16.119.792
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(3.650.571)	(11.794.484)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	24.237.318	42.297.006
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	14.868.801	8.110.608
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(6.758.193)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada	(767.524)	(767.523)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.523)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	10.136.041	34.953.921
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	10.136.041	34.953.921
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	30.437.377	46.622.314