

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2019 y 2018
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Aportantes
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Cimenta S.A. Administración General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2.

Énfasis en asuntos

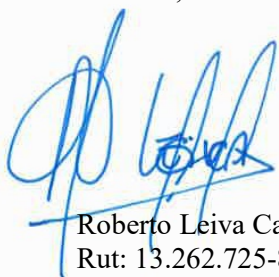
Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados, de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N°592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, 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. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos – Estados financieros complementarios.

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



Santiago, Chile
Abril 20, 2020



Roberto Leiva Casas-Cordero
Rut: 13.262.725-8

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	740.705	608.073
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	7.889.855	29.176.159
Otros activos	17		3.399
Total activos corrientes		8.630.560	29.787.631
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	103.596	97.858
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	249.186.255	224.619.650
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	12.321.429	10.050.724
Total activos no corrientes		261.611.280	234.768.232
Total activos		270.241.840	264.555.863

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	17.151.818	11.620.486
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.381.859	1.331.323
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	735.354	1.356.434
Otros pasivos	17	3.958.820	5.943.998
Total pasivos corrientes		23.227.851	20.252.241
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	19.854.252	27.035.606
Otros pasivos	17	10.258.028	10.912.998
Total pasivos no corrientes		30.112.280	37.948.604
Patrimonio:			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(3.453.818)	(2.111.456)
Resultados acumulados		114.522.489	98.795.949
Resultado del ejercicio		19.263.349	23.100.836
Total patrimonio neto		216.901.709	206.355.018
Total pasivos y patrimonio		270.241.840	264.555.863

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
y el 31 de diciembre

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	16.092.917	15.547.130
Resultados por venta de inmuebles	11	3.072.027	9.278.804
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	5.306.419	4.350.018
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		24.471.363	29.175.952
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(11.136)	(9.510)
Comisión de administración	30	(3.855.701)	(4.490.706)
Otros gastos de operación	32	(56.756)	(177.252)
Total gastos de operación		(3.923.593)	(4.677.468)
Utilidad/pérdida de la operación		20.547.770	24.498.484
Costos financieros		(1.284.421)	(1.397.648)
Resultado del ejercicio		19.263.349	23.100.836

Estados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 31 de diciembre de

2019

	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2019	86.569.689	(2.111.456)	(2.111.456)	98.795.949	23.100.836	206.355.018
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(2.111.456)	(2.111.456)	98.795.949	23.100.836	206.355.018
Repartos de dividendos (-)				(3.947.571)		(3.947.571)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)					19.263.349	19.263.349
Otros resultados integrales (+ ó -)						
Otros movimientos (+ ó -) a)	-	(1.342.362)	(1.342.362)	19.674.111	(23.100.836)	(4.769.087)
Saldo al 31.12.2019	86.569.689	(3.453.818)	(3.453.818)	114.522.489	19.263.349	216.901.709

2018

	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2018	86.569.689	(2.111.456)	(2.111.456)	87.836.583	16.802.974	189.097.790
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(2.111.456)	(2.111.456)	87.836.583	16.802.974	189.097.790
Repartos de dividendos (-)				(3.107)		(3.107)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)					23.100.836	23.100.836
Otros resultados integrales (+ ó -)						
Otros movimientos (+ ó -)				10.962.473	(16.802.974)	(5.840.501)
Saldo al 31.12.2018	86.569.689	(2.111.456)	(2.111.456)	98.795.949	23.100.836	206.355.018

a) Otros movimientos en "Otras reservas" al 31 de diciembre de 2019, corresponde a lo siguiente:

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el 23 de agosto de 2018, se acordó modificar el Reglamento Interno del Fondo, aprobando ampliar el plazo de duración del mismo desde el 16 de abril de 2021, hasta el 22 de agosto de 2028.

Dicha aprobación concede a los aportantes disidentes el derecho de retirarse del Fondo, en los términos establecidos en el Reglamento Interno. Se fijó como fecha para el pago de las cuotas de los aportantes disidentes a los 270 días hábiles, contados desde la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, esto es, el 26 de septiembre de 2019.

Asimismo, se acordó una disminución de capital del Fondo, facultándose a éste último para adquirir cuotas de su propia emisión para pagar al aportante disidente el retiro, disminución que estará sujeta a la concurrencia conjunta de las siguientes condiciones:

- Que dentro del plazo y cumplimiento del procedimiento y formalidades que establece el Reglamento Interno del Fondo, los aportantes disidentes opten por retirarse y esa decisión sea comunicada a la Administradora y,
- Que las cuotas de los aportantes disidentes no se hubieren enajenado dentro del plazo máximo, que para ello tiene el Fondo, esto es, 1 año desde su adquisición,

Los aportantes que ejercieron y comunicaron a la Administradora su derecho a retiro del Fondo y cuyas cuotas fueron adquiridas por éste son los siguientes:

	RUT	Nº cuotas vendidas	M\$
Principal Cia. de Seg. de Vida Chile.	96.588.080-1	45.438	1.261.643
Valores Security S.A. Corredores de Bolsa.	96.515.580-5	2.000	55.533
Santander S.A. Corredores de Bolsa.	96.683.200-2	301	8.358
Ramón Luis Sanchez Fernandez.	7.838.041-1	300	8.330
María Ema Dragicevic Castro.	8.539.790-7	100	2.777
María Magdalena Dragicevic Castro.	9.008.480-1	100	2.777
Adriana Rosalía Frias Schilling.	4.775.735-5	73	2.028
Totales		48.312	1.341.444

c) Con fecha, 26 de septiembre de 2019 el Fondo adquirió las 48.312 cuotas de propiedad de los aportantes disidentes a un valor de \$ 27.766,26 De acuerdo al Reglamento Interno del Fondo y a la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 23 de agosto de 2018, el Fondo tiene el plazo de 1 año, para enajenar en Bolsa las cuotas adquiridas a los aportantes disidentes, previa oferta preferente a los aportantes del Fondo.

Estados de flujos de efectivo, directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 31 de diciembre

	2019 M\$	2018 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	11.760.604	12.730.442
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(4.704.625)	(4.162.788)
Otros gastos de operación pagados	(1.211.469)	(1.421.376)
Flujo neto originado por actividades de operación	5.844.510	7.146.278
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 10 b)	3.024.368	2.975.067
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	25.080.154	75.079.959
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(43.022.448)	(90.896.245)
Otros gastos de inversión pagados	(1.341.444)	-
Otros ingresos de inversión percibidos	21.950.376	-
Flujo neto originado por actividades de inversión	5.691.006	(12.841.219)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	2.510.327	15.371.774
Pago de préstamos	(3.770.594)	(12.542.546)
Reparto de dividendos	(9.271.463)	(4.349.797)
Intereses pagados	(1.282.344)	(1.358.615)
Préstamos de entidades relacionadas	411.190	1.305.953
Flujos neto originado por actividades de financiación	(11.402.884)	(1.573.231)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	132.632	(7.268.172)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	608.073	7.876.245
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	740.705	608.073

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 8 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre del mismo año.

El 17 de diciembre 2018, por medio de instrumento privado, el Fondo vendió el 50% de su participación en Rentas Senior Suites S.A. a Orpea Chile SpA., Sociedad filial de la matriz francesa dedicada al mismo giro, esto es el negocio de las residencias para la tercera edad.

Posteriormente, el Fondo vendió la totalidad de sus acciones en Rentas Senior Suites S.A., y traspasó la totalidad de la cuenta corriente mercantil por cobrar, que tenía con dicha entidad, a su filial Inmobiliaria Independencia S.A. y a Orpea Chile SpA, quedando ambas en partes iguales como accionistas y acreedores.

Los presentes Estados Financieros, al 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 20 de abril de 2020.

Modificaciones al Reglamento Interno

Las últimas modificaciones realizadas al Reglamento Interno del Fondo y que entraron en vigencia, a partir del 23 de octubre de 2018, son las siguientes:

1. Se reemplazó en el N° 1 de la letra B, la mención a la Superintendencia de Valores y Seguros por Comisión para el Mercado Financiero, así como la indicación que se hacía que en las disposiciones siguientes del Reglamento Interno a la primera como Superintendencia por Comisión, lo que se verifica en los N°s. 2.1.3, 2.2, 2.3, 2.9 y 3.1 de la letra B; en el literal b), del N° 3.4 de la letra B; en los N°s. 3.5 y 3.6 de la letra B); en la letra E; en los N°s 2.1.2 y 2.1.3 de la letra F; en los literales b) y c), del N° 4 , de la letra G; en el segundo numeral iii), de la letra a) del N° 1.4 de la letra H; en el numeral vi), de la letra b) del N° 1.4 de la letra H; en los incisos segundo, octavo, décimo numeral ii), duodécimo y final del N° 2 de la letra H; en los incisos cuarto, literal b), y sexto, numeral i), de la letra I); en el inciso final de la letra f), de la letra I); en el inciso segundo de la letra k), de la letra I; en el numeral (i), de la letra k.2, de la letra I; en los incisos segundo y tercero el numeral vi), de la letra k.2, de la letra I.
2. Se sustituyó en el N° 2.1.3 de la letra B la mención a la Norma de Carácter General N° 308, de 2011, por Norma de Carácter General N° 376, de 2015.
3. Se eliminó en el inciso sexto, letra b), de la letra I, la frase “conforme a lo instruido en la Circular N° 1.947, de 2009, de la Superintendencia, o la norma que la reemplace.”.

4. Se modificó en la letra c) de la letra I, el plazo de duración del Fondo, prorrogando ese plazo de duración, ampliándolo, en su vencimiento, desde el 16 de abril de 2021 hasta el 22 de agosto de 2028 y eliminando, en consecuencia, la referencia a 30 años de duración.

5. Se incluyó, en el literal k.2, numeral vi), de la letra I, entre las normas aplicables, al Código de Autorregulación.

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada con fecha 23 de agosto de 2018, se acordó extender la fecha de duración del Fondo, desde el 16 de abril de 2021, al 22 de agosto del 2028.

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 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 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. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

a) Las siguientes nuevas Normas, enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 16, Arrendamientos.

Impacto general de la aplicación de NIIF 16 *Arrendamientos*

En el actual período, la Sociedad ha aplicado por primera vez NIIF 16 *Arrendamientos*.

NIIF 16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilización de los arrendatarios al remover la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, exige el reconocimiento, al comienzo, de un activo por derecho a uso y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilización para el arrendatario, los requerimientos para la contabilización de los arrendatarios permanecen ampliamente sin modificaciones. El impacto de la adopción de NIIF 16 en los Estados Financieros de la Sociedad se describen a continuación.

La fecha de aplicación inicial de NIIF 16 para la Sociedad es el 1 de enero de 2019.

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 usando el enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Por consiguiente, no ha re-expresado la información financiera comparativa.

Impacto de la nueva definición de un arrendamiento

La Sociedad ha hecho uso de la solución práctica disponible en la transición a NIIF 16 de no re-evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por consiguiente, la definición de un arrendamiento en conformidad con NIC 17 y CINIIF 4 continuarán aplicando a aquellos arrendamientos firmados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Sociedad aplica la definición de un arrendamiento y guías relacionadas establecidas en NIIF 16 para todos los contratos de arrendamiento firmados o modificados en o después del 1 de enero de 2019 (independientemente de si es un arrendador o un arrendatario en un contrato de arrendamiento). En preparación para la aplicación por primera vez de NIIF 16, la Sociedad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha mostrado que la nueva definición de NIIF 16 no modificó el alcance de contratos que cumplen la definición de un arrendamiento para la Sociedad.

Impacto en la Contabilización de Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La administración ha evaluado el impacto de esta norma, concluyendo que los Estados Financieros, no son afectados, pues la entidad no realiza arrendamientos operativos.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 16 y NIC 17 con respecto a activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero es la medición de las garantías de valor residual entregadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Sociedad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solamente el importe esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como es requerido por NIC 17. Este cambio no tuvo un efecto material en los Estados Financieros de la Sociedad, dado que los contratos de arrendamientos de la Sociedad no establecen garantías de valor residual.

La administración ha evaluado el impacto de esta norma, concluyendo que los Estados Financieros, no son afectados, pues la entidad no figura como arrendataria en los contratos de arrendamiento.

Características de prepago con compensación negativa (Enmiendas a NIIF 9).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIIF 9 por primera vez, a contar el 1 de enero de 2019. Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, activos financieros con características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

La Administración de la Sociedad evaluó que la aplicación de las enmiendas no tuvo un impacto en los estados financieros, de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene activos financieros con características de prepago.

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIC 28 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto para los cuales el método de la participación no es aplicado. Estos incluyen participaciones de largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la entidad en una asociada o negocio conjunto. La Sociedad aplica NIIF 9 a tales participaciones de largo plazo antes de que aplique NIC 28. Al aplicar NIIF 9, la Sociedad no toma en consideración ningún ajuste a los valores en libros de las participaciones de largo plazo requeridos por NIC 28 (es decir,

los ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

La Administración de la Sociedad, evaluó que la aplicación de la enmienda no tendrá un impacto en los estados financieros separados, dado que la Sociedad, a la fecha de cierre del presente ejercicio, no ha incorporado otros instrumentos financieros distintos de las participaciones accionarias en inversiones en Asociadas o Negocios Conjuntos.

Mejoras Anuales Ciclo 2015-2017 (Enmiendas a NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*, NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos*, NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*, y NIC 23 *Costos por Préstamos*).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales Ciclo 2015-2017 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que una entidad debería reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias de dividendos en resultados, otros resultados integrales o patrimonio dependiendo de donde reconoció originalmente la entidad las transacciones que generaron las utilidades distribuibles. Este es el caso independientemente de si aplican diferentes tasas impositivas para utilidades distribuidas o no distribuidas.

NIC 23 Costos de Préstamos

Las enmiendas aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

Las enmiendas a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requerimientos para una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la remediación a valor razonable de la participación previamente mantenida en esa operación conjunta. La participación previamente mantenida incluye cualquier activo, pasivo y plusvalía no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las enmiendas a NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en ese negocio.

Todas las enmiendas son todas efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto significativo en los estados financieros.

Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIC 19 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remedido de acuerdo con NIC 19.99, con la tasa de descuento usada en la remediación (además tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto significativo en los estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias.

La Sociedad ha adoptado CINIIF 23 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias. La Interpretación requiere que la Sociedad:

- (i) determine si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evalúe si es probable que la autoridad fiscal aceptará un tratamiento tributario incierto utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto significativo en los estados financieros.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘*Enfoque de Honorarios Variables*’ (“*Variable Fee Approach*”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘*Enfoque de Asignación de Prima*’ (“*Premium Allocation Approach*”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición “Modificaciones a NIIF 17” aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros, debido a que no es emisora de seguros.

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).

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

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

En opinión de la Administración la aplicación de estas enmiendas no tendrá efecto en los actuales Estados Financieros, toda vez que no se han generado transacciones como estas en el presente ejercicio. Tampoco ha decidido la Sociedad aplicar esta enmienda en forma anticipada. La enmienda aún no tiene una fecha determinada de aplicación inicial, pues el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) aún no se ha pronunciado al respecto.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3).

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8).

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros, básicamente porque la Sociedad ha entregado y continuará entregando información materialmente importante a las partes interesadas, es decir información que les permite a dichas partes interesadas tomar decisiones.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado.

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

2.3. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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.

	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
Unidades de Fomento	28.309,94	27.565,79

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 de 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 y sobregiros bancarios.

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 de Estado de Situación Financiera, respectivamente.

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

2.8. 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.

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 Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de **M\$ 10.429** y M\$ 3.783, 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 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 2019 y 2018, 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.

Al cierre de ejercicio 2019 y 2018, en el rubro “Otros pasivos corrientes”, se incluye la provisión de dividendo mínimo por pagar.

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 8 de octubre de 2018 y que entró en vigencia el 23 de octubre de 2018, 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° 308, de 2011, 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 regirán 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

Para todas las materias relacionadas con la presentación de sus Estados Financieros, el Fondo y sus filiales utilizan las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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 el monto de su pasivo no supere a un tercio del valor de los activos o, lo que es lo mismo, que su relación deuda a capital no sobrepase 0,5.

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 31 de diciembre de 2019, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son 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 provisiones 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 31 de diciembre de 2019 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	9.534.376	590.922	7.026.520	17.151.818
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	14.840.448	5.013.804		19.854.252

El 46,35% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 53,65% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán hasta 1 mes. Por su parte, en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán entre los 1 y 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 no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 50%.

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.

Para aquellos saldos con una antigüedad superior a 60 días de su vencimiento la política de la Sociedad es provisionar el 100% de las cuentas por cobrar de clientes por rentas de arrendamiento, además de un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran antecedentes financieros, protestos.

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 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	31.12.2019				31.12.2018			
	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	103.596		103.596	0,04%	97.858		97.858	0,04%
Subtotal	103.596		103.596	0,04%	97.858		97.858	0,04%
Totales	103.596		103.596	0,04%	97.858		97.858	0,04%

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

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo de inicial	97.858	92.371
Intereses y reajustes	5.738	5.487
Saldo final	103.596	97.858
Menos: Porción no corriente		
No corriente	103.596	97.858

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2019:

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	99,995	99,995	17.485.826	66.918.805	84.404.631	50.202.992	21.879.594	72.082.586	12.322.045	10.357.914	(5.061.659)	5.296.255
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. (*)	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.278	321.143	322.421	351.256	12.062	363.318	(40.897)	50.430	(40.001)	10.429
Totales						17.487.104	67.239.948	84.727.052	50.554.248	21.891.656	72.445.904	12.281.148	10.408.344	(5.101.660)	5.306.684

Al 31 de diciembre de 2018:

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	99,995	99,995	15.761.532	54.173.095	69.934.627	27.725.751	32.157.649	59.883.400	10.051.227	9.603.636	(5.257.182)	4.346.454
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	3.290	202.258	205.548	187.943	69.297	257.240	(51.692)	45.058	(41.275)	3.783
Totales						15.764.822	54.375.353	70.140.175	27.913.694	32.226.946	60.140.640	9.999.535	9.648.694	(5.298.457)	4.350.237

(*) Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2019, presentó patrimonio negativo y el valor de su inversión fue presentado en el pasivo, según nota 17.

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Adiciones M\$	Dividendos (b.1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	10.050.724	5.295.990		(3.024.368)		(917)	12.321.429
Totales		10.050.724	5.295.990		(3.024.368)		(917)	12.321.429

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Adiciones M\$	Dividendos (b.1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	10.646.546	4.346.237	8.699.570	(2.975.067)	(4.619.581)	(6.046.981)	10.050.724
76.858.013-8	Rentas Senior Suites S.A.	454.190	-	1.836.424	-	(2.290.614)	-	-
Totales		11.100.736	4.346.237	10.535.994	(2.975.067)	(6.910.195)	(6.046.981)	10.050.724

(*) Con fecha 04 de diciembre de 2018, se modifica la razón social de Rentas BGS S.A, a la de Rentas Senior Suites S.A.

Con fecha 17 de diciembre de 2018, el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión vende 1.000.000 de acciones de Rentas Senior Suites S.A. a Orpea Chile SpA. En la misma fecha, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A. y el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión venden 97 y 999.903 acciones respectivamente, de Rentas Senior Suites S.A a Inmobiliaria Independencia S.A.

b.1 Dividendos

Durante 2019 y 2018, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Fecha reparto	Monto dividendo 31.12.2019 M\$	Fecha reparto	Monto dividendo 31.12.2018 M\$
28-05-2019	1.077.172	20-06-2018	800.008
30-11-2019	1.222.176	31-07-2018	828.594
26-12-2019	725.020	28-12-2018	1.346.465
Totales	3.024.368		2.975.067

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

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	5.296.255	5.295.990
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	10.430	10.429
Totales					5.306.685	5.306.419

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	4.346.454	4.346.236
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	3.783	3.782
Totales					4.350.237	4.350.018

d) Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (*)		6.786.129
Precio variable por venta de acciones a Orpea (**)	2.120.491	
Precio variable por venta de locales comerciales y casas (***)		1.618.141
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (****)	951.536	874.534
Totales	3.072.027	9.278.804

(*) El precio total de la venta a Orpea Chile SpA alcanzó los UF 795.392, equivalentes al 17 de diciembre de 2018, fecha de la operación, a M\$ 21.925.609 (Ver Nota 12).- monto que fue pagado en esa fecha y se desglosa de la siguiente manera:

- (i) UF 287.727,50 correspondientes a la compraventa de las acciones de Rentas Senior Suites S.A
- (ii) UF 507.664,50 correspondientes a la cesión de la cuenta corriente mercantil por cobrar del vendedor (el Fondo) contra Servicios Senior Suites S.A.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, las cuentas corrientes mercantiles fueron traspasadas a su valor libro, no generando efecto alguno en los resultados del Fondo.

Por su parte, la venta del 50% de las acciones de Rentas Senior Suites S.A. a Orpea Chile SpA, tuvo un efecto positivo en los resultados finales del Fondo, según siguiente detalle.

Concepto	UF	M\$
Precio de venta	287.727,50	7.931.436
Costo Venta	(41.548,12)	(1.145.307)
Subtotal, efecto en resultados	246.179,38	6.786.129
Comisión (ver nota 12)	(29.295,00)	(807.540)
Resultado operación de venta acciones	216.884,38	5.978.589

De acuerdo a lo anterior, el efecto en los activos del Fondo de esta operación con Orpea fue, una disminución en la cuentas por cobrar a filiales, por UF 507.664,50, una reducción en la inversión en filiales, por UF 41.548,12 y un aumento en el disponible, o inversiones financieras, de UF 795.392, todo lo cual se tradujo en un aumento neto del activo total del Fondo, de UF 216.884,38.

Por otra parte, el efecto sobre los resultados de esta transacción, ascendente a UF 216.884,38, se traduce en un aumento en el valor de la cuota del Fondo de UF 0,028552, equivalente a un 2,8175%.

Por otra parte, se debe tener presente que, el precio de la operación indicada en párrafo anterior, esto es la cantidad de UF 795.392, corresponde al “precio de compra base”, el cual podrá ser ajustado, en términos positivos o

negativos, en función del aumento o disminución de la “deuda neta efectiva” de las sociedades que cuelgan de la matriz Rentas Senior Suites S.A., en adelante las “Sociedades”.

A su vez, es necesario informar que, adicionalmente al ajuste de precio referido anteriormente, el vendedor (Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión) tendrá derecho a recibir, en 2019, un pago variable equivalente a 12 veces la diferencia entre los EBITDA reales de los ejercicios 2018 y 2017 de las Sociedades. Asimismo, tendrá derecho a recibir otro pago variable en 2020, equivalente a 11 veces la diferencia entre los EBITDA reales de los ejercicios 2019 y 2018 de las Sociedades y, en ambos casos, multiplicada por el guarismo del 50%. Además, se estableció como límite máximo de todos estos pagos, la cantidad de UF 245.963, y las partes acordaron un método para la determinación de ellos y una fecha de pago.

(**) Corresponde al precio variable por la venta de acciones del Grupo Senior Suites, de acuerdo al convenio de fecha 17 de diciembre de 2018.

(***) Corresponde a precio variable por la venta de propiedades (locales comerciales y casas) Almagro 417, Los Angeles y La Condes 7322, Santiago.

(****) Corresponde a los resultados realizados por la venta de inmuebles de las sociedades relacionadas (ver nota 17c). De conformidad a lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.190 (MKII), específicamente respecto de la prohibición que se estableció a los Fondos de Inversión para invertir de manera directa en bienes raíces, el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión, comenzó durante el primer semestre del año 2011, el proceso de evaluación tendiente a ajustar su activo y cartera de inversiones a los cambios legales antes señalados, lo cual se tradujo en que al 31 de diciembre de 2011, todos los inmuebles de propiedad del Fondo fueron transferidos a Sociedades relacionadas a él, dándole cumplimiento íntegro a las disposiciones legales sobre la materia.

12 Cuentas y documentos por cobrar y por pagar por operaciones corrientes

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes		21.945.839
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	7.889.855	7.230.320
Totales	7.889.855	29.176.159

a.1) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores		105
Otros Documentos por Cobrar		21.945.734
Subtotal		21.945.839
(-) Provisiones por riesgo de crédito (1)		
Totales		21.945.839

Otros documentos por cobrar,

Considera un depósito a plazo con intereses devengados al 31.12.2018 por M\$ 21.950.376, tomado en el HSBC Bank Chile N° 00015955, que corresponde a la venta del 50% de acciones de la sociedad Rentas Senior Suites S.A, y a la cesión del 50% de la cuenta corriente mercantil de Rentas Senior Suites S.A., según consta en escritura pública de fecha 17.12.2018, repertorio N° 12609-2018, Notaría Patricio Raby Benavente.

El movimiento de la provisión por riesgo de crédito de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

a.2) El detalle de las cuentas por cobrar empresas relacionadas corrientes (cifras en M\$), es el siguiente:

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Pesos	Venta de terreno	4.358.446	4.004.486
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	1.289.831	1.135.907
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Pesos	Venta de terreno	1.988.908	1.827.383
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Pesos	Traspaso de Propiedades	252.670	262.544
Subtotal				7.889.855	7.230.320
(-) Provisiones por riesgo de crédito					
Totales				7.889.855	7.230.320

i. Cuentas por cobrar por operaciones no corrientes a empresas relacionadas en pesos (cifras en M\$) y UF

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (\$)	45.207.462	52.579.093
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (UF)	203.978.793	172.040.557
Totales	249.186.255	224.619.650

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 (cifras en M\$), es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	10.067.694	14.426.140
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	20.339.840	21.415.581
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	4.520.758	6.509.666
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	2.522.183	2.450.685
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	7.182.672	6.980.430
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	574.315	796.591
Subtotal			45.207.462	52.579.093
(-) Provisiones por riesgo de crédito				
Totales			45.207.462	52.579.093

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	85.936.711	66.174.834
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	32.610.053	44.440.611
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	30.948.877	26.953.984
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	49.172.136	26.517.289
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.823.189	1.295.010
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.542.454	1.367.376
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	461.006	680.024
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	347.641	184.020
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.136.726	4.427.409
Totales			203.978.793	172.040.557

i.3 El detalle de las transacciones entre empresas relacionadas (cifras en M\$), es el siguiente:

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2019

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	1.200.350	1.200.350
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	1.135.907	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	2.118.961	2.118.961
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	6.064.019	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso cuenta corriente mercantil	Filial	(17.942.294)	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	8.264.636	8.264.636
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	3.024.368	
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF	Pago Comisión Fija	Administradora	(2.297.717)	(2.297.717)
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF	Pago Comisión Variable	Administradora	(2.241.514)	(2.241.514)

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2018

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	1.293.021	1.293.021
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	1.043.236	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	3.066.091	3.066.091
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	5.672.166	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso cuenta corriente mercantil	Filial	(21.441.308)	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	7.403.688	7.403.688
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	2.975.067	
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF	Pago Comisión Fija	Administradora	(2.169.537)	(2.169.537)
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF	Pago Comisión Variable	Administradora	(1.914.359)	(1.914.359)

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago histórico. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

a. 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:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Proveedores	311	14.639
Cheques por pagar	1.066	856
Cuentas por Pagar	1.415	-
Cuenta Corriente Empresas relacionadas	1.379.067	1.315.828
Totales	1.381.859	1.331.323

Remuneraciones Sociedad Administradora	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Comisión fija por pagar	200.483	194.582
Comisión variable por pagar	534.871	1.161.852
Totales	735.354	1.356.434

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

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	1.381.859	1.331.323
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	735.354	1.356.434
Totales	2.117.213	2.687.757

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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	31.12.2019		31.12.2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Estado N° 13129281		6.193.309	1.474.783	7.179.013
Banco Estado N° 6921251	1.183.591		1.153.116	
Banco BCI D09000169571	5.481.126		1.059.719	5.327.815
Banco Itaú N° 44873451	692.828	10.222.361	649.996	10.606.001
Banco Estado N° 6796789	592.953	3.438.582	577.775	3.922.777
Banco BCI N° 86054			129.503	
Línea de crédito Banco Bci	7.275.818		4.224.737	
Línea de crédito Banco Bci	934.376		545.016	
Línea de crédito Banco Bci	991.126			
Línea de crédito Banco Itaú			803.987	
Línea de crédito Banco Itaú			1.001.854	
Totales	17.151.818	19.854.252	11.620.486	27.035.606

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	Corriente			Total corriente 31.12.2019
							Vencimiento hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	Con Gtía.	UF 442.000	101.658	184.663	5.194.805	5.481.126
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4%	Con Gtía.	UF 500.000	102.378	196.584	884.629	1.183.591
Chile	Banco Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%	Con Gtía.	UF 500.000	76.985	111.326	504.517	692.828
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	Con Gtía.	UF 250.000	52.035	98.349	442.569	592.953
Chile	Banco BCI	UF	Bullet	UF + 0,010%	Sin Gtía.	UF 257.000	7.275.818			7.275.818
Chile	Banco BCI	UF	Bullet	UF + 0,3%	Sin Gtía.	UF 33.000		934.376		934.376
Chile	Banco BCI	UF	Bullet	UF + 1,26%	Sin Gtía.	UF 35.000		991.126		991.126
Totales							7.608.874	2.516.424	7.026.520	17.151.818

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2018 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	Corriente			Total corriente 31.12.2018
							Vencimiento hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	Con Gtía.	UF 438.000	120.699	242.167	1.111.917	1.474.783
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	Con Gtía.	UF 114.399	31.719	63.160	34.623	129.502
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	Con Gtía.	UF 442.000	96.725	173.632	789.362	1.059.719
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4%	Con Gtía.	UF 500.000	100.323	191.417	861.376	1.153.116
Chile	Banco Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%	Con Gtía.	UF 500.000	74.011	105.290	470.695	649.996
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	Con Gtía.	UF 250.000	51.075	95.764	430.936	577.775
Chile	Banco BCI	UF	Anual	UF + 0,80%	Sin Gtía.	UF 152.842,39	4.224.737			4.224.737
Chile	Banco BCI	UF	Anual	UF + 1,95%	Sin Gtía.	UF 19.700	545.017			545.017
Chile	Banco Itaú	UF	Anual	UF + 2,2%	Sin Gtía.	UF 29.095	803.987			803.987
Chile	Banco Itaú	UF	Anual	UF + 3,7%	Sin Gtía.	UF 36.277	1.001.854			1.001.854
Totales							7.050.146	871.430	3.698.909	11.620.485

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2019
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4%	UF 500.000	Con Gtía.	1.179.505	5.013.804		6.193.309
Chile	Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gtía.	10.222.361			10.222.361
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	UF 250.000	Con Gtía.	3.438.582			3.438.582
Totales							14.840.448	5.013.804		19.854.252

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2018 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2018
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gtía.	652.343	9.953.658		10.606.001
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4%	UF 500.000	Con Gtía.	1.148.501	1.148.501	4.882.011	7.179.013
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtía.	5.327.815			5.327.815
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	UF 250.000	Con Gtía.	574.581	3.348.196		3.922.777
Totales							7.703.240	14.450.355	4.882.011	27.035.606

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

31 de diciembre 2019

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2019 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2019 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$			Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$	
Préstamos bancarios (Nota 14)	38.656.092	1.521.698	(5.052.938)	(3.531.240)						1.881.218	37.006.070
Total	38.656.092	1.521.698	(5.052.938)	(3.531.240)						1.881.218	37.006.070

31 de diciembre 2018

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2018 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2018 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$			Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$	
Préstamos bancarios (Nota 14)	36.155.617	15.371.774	(13.901.161)	1.470.613						1.029.862	38.656.092
Total	36.155.617	15.371.774	(13.901.161)	1.470.613						1.029.862	38.656.092

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

2) Corresponde, principalmente, al devengamiento de interés.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

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

17 Otros activos y otros pasivos

Corrientes:

a) Otros activos

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gastos amortizables		3.399
Totales		3.399

b) Otros pasivos

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión por dividendo mínimo	3.947.573	5.840.501
Provisión proveedores	11.247	103.497
Totales	3.958.820	5.943.998

c) No corrientes

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión déficit patrimonial	41.259	51.687
Resultados No Realizados (Ver a.1)	10.216.769	10.861.311
Totales	10.258.028	10.912.998

El detalle durante el año es el siguiente

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2019	10.861.311	11.005.317
Diferencia de cambio	306.994	730.528
Realizaciones	(951.536)	(874.534)
Saldo final al 31.12.2019	10.216.769	10.861.311

ε1 Resultados No Realizados

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. Dichos resultados no realizados por el Fondo, son reconocidos proporcionalmente, a medida que la filial vende dichas casas a terceros.

No Corrientes:

c.2) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2019

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante el año 2019 y 2018 fue de **M\$ 10.429** y M\$ 3.783, respectivamente.

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\$
	96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	51.687	(10.429)						41.258
	Total	51.687	(10.429)						41.258

Al 31 de diciembre de 2018

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\$
	96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	94.123	(3.783)					(38.653)	51.687
	Total	94.123	(3.783)					(38.653)	51.687

18 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	11.583.947	11.779.788
Resultados por unidades de reajuste	4.430.331	3.735.465
Intereses percibidos mercado capitales (b)	78.639	31.877
Totales	16.092.917	15.547.130

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2019 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	28.571.185	8,50%	2.118.961
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	3.042.078	8,39%	1.200.350
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	182.733.046	UF + 4,5%	8.264.636
Totales			11.583.947

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2018 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	36.591.644	8,50%	3.066.091
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	3.626.860	8,39%	1.293.021
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	170.036.048	UF + 4,5%	7.420.676
Totales			11.779.788

- (1) Establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- (2) Establecidos en contratos privados, tasa real.
- (3) Base de cálculo corresponde a saldos al cierre de los presentes Estados Financieros.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	84.208	17.902
Fondos mutuos	656.497	590.171
Totales	740.705	608.073

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

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	740.705	608.073
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	740.705	608.073

a) Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	31.12.2019
				M\$
Fondo Corporativo Serie V	Scotia Azul	409.789,91	1.602,0334	656.497
Totales		409.789,91		656.497

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	31.12.2018
				M\$
Fondo Solvente Serie I	Banco Estado	45.072,30	13.093,8636	590.171
Totales				590.171

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2019, con un valor de \$ 29.250,69 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre de 2019.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2018:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 31.12.2019:

Dividendos 2019	Monto por	Monto total	
Fecha de distribución	cuota	distribuido	Tipo de dividendo
	\$	M\$	
22-05-2019	1.220	(9.267.224)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2019		(3.947.573)	Provision Dividendos
Totales		(13.214.797)	

b) Al 31.12.2018:

Dividendos 2018	Monto por	Monto total	
Fecha de distribución	cuota	distribuido	Tipo de dividendo
	\$	M\$	
22-05-2018	573	(4.352.556)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2018		(5.840.501)	Provision Dividendos
Totales		(10.193.057)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2019:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	9,4922%	9,4922%	23,5577%
Real	6,4721%	6,4721%	16,8816%

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio y término 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 2018 hasta diciembre 2019.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2018 a diciembre 2019.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2017 a diciembre 2019.

Sin perjuicio de los cálculos anteriores, la Administración estima que una forma más exacta de explicar la rentabilidad del Fondo en el periodo actual es mediante el cálculo de la tasa interna de retorno, anualizada. Para ello, se utiliza el patrimonio inicial y final del ejercicio, reponiendo, según sea el caso, las provisiones de dividendos y la adquisición de cuotas del propio Fondo en el periodo, según se detalla en la nota a) de los Estados de Cambios en el Patrimonio. A su vez, dentro del flujo de inversiones del ejercicio, se agregan las emisiones de cuotas efectuadas y se restan los repartos 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	:	9,3221%
Rentabilidad Real Anualizada	:	6,3580%

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 31 de diciembre de 2018:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	12,2165%	12,2165%
Real	9,1307%	9,1307%

24 Valor económico de la cuota

De conformidad a lo indicado en la Circular 1.258 de la Comisión para el Mercado Financiero, y a requerimiento de los Aportantes del Fondo, en Asamblea Extraordinaria celebrada en Septiembre de 2016, se designó como consultores independientes a Asset Chile S.A. y Colliers International, para pronunciarse sobre aquellas inversiones que puedan estar expuestas a no reflejar su valor económico.

De acuerdo a los informes de los consultores independientes, el valor económico de las inversiones que el Fondo mantiene en acciones de sociedades no registradas, al 31 de diciembre de 2019, son las siguientes:

Valorización año 2018

Sociedad Emisora	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización 1 Feller Rate M\$	Valorización 2 Colliers International M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	10.050.724	16.104.479	20.920.032
Cía.de Administración Inmobiliaria S.A.	(51.687)	(142.667)	132.858
Totales	9.999.037	15.961.812	21.052.890

Para definir el valor económico de la cuota, se utilizó la valorización económica más conservadora del patrimonio del Fondo, que corresponde a los Consultores **Colliers International** por **M\$ 207.704.344**.

	Según Estados Financieros al 31.12.2018	Según Valorización más Conservadora
Patrimonio del fondo M\$	206.355.018	207.704.344
Nº de Cuotas pagadas	7.596.085	7.596.085
Valor Cuota \$	27.166	27.344

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

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

26 Excesos de inversión

A la fecha de cierre de los Estados Financieros, las inversiones no se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

27 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

De acuerdo a lo establecido en las Normas de Carácter General de la 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.

29 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 31 de diciembre de 2019 :

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	2.656.482			2.656.482	77.235.126	34,972%
Trabajadores que representen al empleador	230			230	6.687	0,003%
Totales	2.656.712			2.656.712	77.241.813	34,975%

30 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de **M\$ 2.317.157** y M\$ 2.188.350 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de **M\$ 1.538.544** y de M\$ 2.302.356, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2019 y 2018, no se considera la provisión de dividendos mínimos.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Comisión fija	2.317.157	2.188.350
Comisión variable	1.538.544	2.302.356
Totales	3.855.701	4.490.706

31 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	76.000	10/01/2019 – 10/01/2020

32 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	Trimestre		
	octubre a		
	diciembre 2019	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	17.369	25.528	155.924
Clasificadora de Riesgo	7.121	11.600	6.730
Otros gastos de la operación	18.497	19.438	14.122
Publicaciones y avisos	190	190	476
Totales	43.177	56.756	177.252
% sobre el activo del fondo	0,016%	0,021%	0,067%

33 Garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

34 Información estadística

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

31 de diciembre de 2019:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	27.934,85		212.195.518	57
Febrero	27.934,85		212.195.518	57
Marzo	28.253,72		205.350.467	57
Abril	28.253,72		205.350.467	57
Mayo	28.253,72		205.350.467	57
Junio	27.630,10		209.880.571	57
Julio	27.630,10		209.880.571	57
Agosto	27.630,10		209.880.571	57
Septiembre	28.180,22		214.059.375	54
Octubre	28.180,22		214.059.375	54
Noviembre	28.180,22		214.059.375	54
Diciembre (1) (2)	29.250,69		222.190.725	52

31 de diciembre de 2018:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	25.466,70		193.447.238	70
Febrero	25.466,70		193.447.238	70
Marzo	26.031,29		193.383.298	67
Abril	26.031,29		193.383.298	68
Mayo	26.031,29		193.383.298	68
Junio	26.112,13		198.349.937	62
Julio	26.112,13		198.349.937	62
Agosto	26.112,13		198.349.937	62
Septiembre	26.663,89		202.541.151	60
Octubre	26.663,89		202.541.151	60
Noviembre	26.663,89		202.541.151	60
Diciembre (1)	27.934,85		212.195.518	57

- (1) El valor cuota al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está calculada reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendo que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$ 3.947.573 M\$ 5.840.501. respectivamente.
- (2) Para el calculo del valor cuota al 31 de diciembre de 2019 también se repone al Patrimonio el valor de las cuotas adquiridas por el Fondo a los aportantes disidentes, por la suma de M\$ 1.341.444 (Ver cuadro patrimonial).

35 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.

Información de subsidiarias o filiales
2019

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		17.483.971	65.703.136	83.187.107	63.255	70.801.807	70.865.062	12.322.045	8.932.926	(4.237.177)	4.695.749
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		1.278	321.142	322.420	3.614	359.703	363.317	(40.897)	- 3.116	13.545	10.429
Totales								17.485.249	66.024.278	83.509.527	66.869	71.161.510	71.228.379	12.281.148	8.929.810	(4.223.632)	4.706.178

2018

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		15.759.650	43.432.908	59.192.558	42.291	49.099.040	49.141.331	10.051.227	7.012.507	(2.666.053)	4.346.454
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		3.289	202.258	205.547	3.922	253.317	257.239	(51.692)	24.672	(20.889)	3.783
Totales								15.762.939	43.635.166	59.398.105	46.213	49.352.357	49.398.570	9.999.535	7.037.179	- 2.686.942	4.350.237

36 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.**a) Gravámenes y prohibiciones**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

Inmobiliaria Senior S.A.

Querrela por infracción a la ley 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, y demanda civil por indemnización de perjuicios, seguida ante el Segundo Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 34.841-F, interpuesta por María Isabel Aguirre Torres y Berta Loreto Aguirre Torres, ambas hijas de Isis Eliana Torres, ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de la Compañía. Remitirse a lo indicado en el apartado de Senior Gestión de Enfermería Limitada.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga, los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$25.851.773. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

Senior Gestión de Enfermería Limitada

Demanda Indemnización de perjuicios Ley del Consumidor, seguida ante el 2° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 34.841-F, interpuesta por María Isabel Aguirre Torres y Berta Loreto Aguirre Torres, ambas hijas de Isis Eliana Torres, ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de la Compañía. La parte demandante, solicita una indemnización ascendente a \$36.005.631, en razón de los perjuicios supuestamente ocasionados producto de una caída que sufrió doña Isis Eliana Torres al interior del establecimiento. El estado de la causa al 31 de diciembre del 2019, es el siguiente: El Tribunal dictó sentencia mediante la cual declaró que no da lugar a la querrela infraccional presentada por la demandante, así como también rechazó la demanda civil de indemnización de perjuicios. Por su parte, la demandante interpuso recurso de apelación, Rol de Ingreso No. 1184-2018, encontrándose pendiente la dictación del fallo.

Cuantía: \$36.005.631

Estimación: Probable

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga, los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$25.851.773. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

Demanda de tutela laboral por vulneración de derechos fundamentales presentada por la ex –trabajadora Georgina del Carmen Ahumada Quitral, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° T-1532-2019, la ex trabajadora demanda a la empresa por la suma de \$19.453.103. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 18 de octubre de 2019 se realiza la audiencia preparatoria, en la cual se llegó a un acuerdo con la trabajadora por la cantidad de \$7.500.000 de los cuales \$3.935.159 correspondían al finiquito, estos montos se encuentran pagados y actualmente la causa está terminada

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Proceso Administrativo de invalidación Permiso de Edificación N°44/2014 en Constitución N° 241 (segundo proceso de invalidación). La Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, mediante resolución N°10, del 20 de agosto de 2018, rechazó la solicitud de invalidar el Permiso de Edificación N°44/14, y en consecuencia declaró que ese permiso mantiene su vigencia y validez para todos los efectos legales.

En contra de la resolución N°10 antes mencionada, los vecinos interesados en el proceso, con fecha 31 de agosto 2018, interpusieron un recurso de reposición, en subsidio ante el superior jerárquico, el cual fue rechazado por la DOM., mediante resolución N°11, de fecha 15/11/18, y ordenando que los antecedentes sean enviados al SEREMI, en su calidad de superior jerárquico, para pronunciarse acerca del mismo recurso. El estado del proceso administrativo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente: Con fecha 28 de noviembre de 2019 el SEREMI, resolvió el Recurso Jerárquico interpuesto por los vecinos interesados en el proceso, dicha resolución instruye que a la DOM de Providencia le hagan un sumario administrativo en Contraloría, el cual se ingresó, pero no le dieron tramitación en la decisión jurídica.

Por su parte, el procedimiento ante la DOM ya se encuentra firme, toda vez que se rechazó la invalidación, se rechazó la reposición de los vecinos y el SEREMI no se pronunció sobre el fondo. Adicionalmente la DOM otorgó la modificación al proyecto.

Cuantía: Indeterminada

Estimación: N/A

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada “Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia”, presentada por la Compañía a fin de que se declare cuál es la norma que debe aplicarse en el otorgamiento del Permiso de Edificación 44/2014, esto es, la vigente a la fecha de solicitud del permiso de edificación obtenido para la construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia, o bien, la vigente a la fecha de aprobación del anteproyecto. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: La Compañía dedujo recurso de reposición con apelación en subsidio en contra del auto de prueba en Procedimiento sumario de mera certeza. Actualmente, está pendiente que el tribunal se pronuncie sobre la admisión del recurso, pese a haberse reiterado esa solicitud en varias oportunidades. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado. Actualmente la causa se encuentra en proceso de desarchivo.

Cuantía: Indeterminada

Estimación: Remota

Demanda en procedimiento Ordinario de Nulidad de Derecho Público, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-28467-2016, caratulada “Montecinos/Ilustre Municipalidad de Providencia”. Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., se hicieron parte en calidad de terceros coadyuvantes, en demanda interpuesta por la Asociación de Residentes “Patrimonio Bellavista” en contra de la Ilustre Municipalidad de Providencia, que pretende se declare la nulidad de derecho público respecto del Permiso de Edificación PE 44/14, otorgado en favor de la Inmobiliaria Parque Tres S.A., para la construcción del proyecto “Centro Gastronómico y Cultural Bellavista”. Por su parte, las Sociedades, contestan la demanda solicitando se tengan por

rechazadas las pretensiones del actor, en razón de que éste carece de legitimación activa; de que ha errado en el procedimiento y acción intentada, y debido a la inexistencia de los vicios que ameriten nulidad de derecho público. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 08 de octubre del año 2019 se dicta sentencia, en la cual el tribunal resuelve rechazar la demanda en todas sus partes, sin costas. La sentencia se encuentra ejecutoriada de acuerdo al certificado emitido por el tribunal con fecha 19 de diciembre de 2019.

Cuantía: Indeterminada

Estimación: N/A

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda interpuesta por el Sr. José Chávez en contra de Inmobiliaria Reconquista S.A. por despido improcedente y cobro de prestaciones, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-3267-2019, el ex trabajador demanda a la empresa por la suma de \$8.390.726. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 13 de mayo de 2019 el tribunal da curso a la demanda y cita a las partes a la audiencia preparatoria, dentro del plazo legal se contesta la demanda y con fecha 27 de junio de 2019 se realiza la audiencia preparatoria en la cual se fijó como fecha para la audiencia de juicio el día 20 de febrero del 2020 a las 12:00 hrs.

Cuantía: \$8.390.726

Estimación: Posible

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-33513-2019, en contra de la sociedad Importadora y Exportadora e Inversiones BLT Logistics CO Ltda., por no pago de facturas electrónicas, que ascienden a un total de \$3.393.662. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 02 de diciembre de 2019 se presenta la demanda de cobro de pesos y con fecha 10 de diciembre de 2019 el tribunal tiene por interpuesta la demanda, otorgando traslado a la contra parte.

Cuantía: \$3.393.662

Estimación: Remota

Servicios Seniors S.A.

Demanda interpuesta por la Sra. Leyla Pinto Canales en contra de Servicios Seniors S.A. por despido injustificado, nulidad del mismo y cobro de prestaciones laborales, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-6164-2019, la ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$24.557.189 más cotizaciones previsionales. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 17 de octubre de 2019 se realiza la audiencia preparatoria, en la cual se fijó como fecha para la audiencia de juicio el día 27 de marzo del 2020.

Cuantía: \$24.557.189 (incluyendo la nulidad del despido hasta el mes de diciembre de 2019) más cotizaciones previsionales

Estimación: Posible

Demanda interpuesta por la Sra. Beatriz García Buitrago en contra de Servicios Senior S.A. por nulidad de despido, despido improcedente y cobro de prestaciones laborales, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-7042-2019, la ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$5.952.631, más cotizaciones previsionales impagas, reajustes e intereses y costas. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 19 de noviembre de 2019, se realiza la audiencia preparatoria,

en la cual se dictó sentencia parcial, condenando a la empresa al pago de \$2.318.856 por concepto de aviso previo, 3 años de servicios y feriado, además se fijó como fecha para la audiencia de juicio el día 29 de abril del 2020.

En consideración a la sentencia parcial dictada por el tribunal, Servicios Senior S.A. con fecha 27 de noviembre de 2019 interpone un recurso de nulidad en contra de dicha sentencia, el cual se encuentra en la Corte de Apelaciones de Santiago bajo el N° de ingreso 3430-2019, encontrándose pendiente su incorporación en la tabla.

Cuantía: \$5.952.631 (incluyendo la nulidad del despido hasta el mes de diciembre) más cotizaciones previsionales.
Estimación: Probable

Demanda interpuesta por José Luis Briones Moreira en contra de Servicios Senior S.A. por despido injustificado, cobro de prestaciones laborales e indemnizaciones, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-7248-2019, el ex trabajador demanda a la empresa por la suma de \$3.813.628, más cotizaciones previsionales impagas, reajustes e intereses y costas. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Con fecha 22 de noviembre de 2019 se realizó la audiencia preparatoria, en la cual se fijó como fecha para la audiencia de juicio el día 18 de mayo de 2020 a las 10:30 horas.

Cuantía: \$3.813.628, más cotizaciones previsionales
Estimación: Posible

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga, los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$25.851.773. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: La demanda fue ingresada con fecha 16 de octubre de 2019, a la cual el tribunal le dio curso con fecha 10 de diciembre de 2019, otorgando traslado a la contraparte, que se encuentra conformada por doña Eduvina Mena Muñoz y doña Stefany Landeros Mena, en atención al fallecimiento del deudor principal, don Wenceslao Barriga.

Actualmente sólo se encuentra notificada de la demanda doña Eduvina Mena Muñoz, respecto a la otra demandada se señaló nuevo domicilio, escrito que el tribunal debe resolver.

Cuantía: \$25.851.773
Estimación: Remota

Inmobiliaria Tamarugal S.A.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-28.977-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en La Fragua N°1021-1, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$ 17.989.517. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs.

El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto, el último de los exhortos tramitados en los Juzgados de Letras de Coquimbo se encuentra con búsqueda negativa.

Cuantía: \$ 17.989.517

Estimación: Remota

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras es lo Civil de Santiago, Rol C-28.992-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en Los Carpinteros N°1160, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$ 20.408.275. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs. El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto.

El exhorto N° E-1618-2019 tramitado en el 3° Juzgado de Letras de Coquimbo se encuentra con búsqueda negativa.

Cuantía: \$ 20.408.275

Estimación: Remota

Inmobiliaria Patagonia S.A.

Demanda en procedimiento de preparación de la vía ejecutiva, seguida ante el 2° Juzgado de Letras es lo Civil de Buin, Rol C-1711-2019, caratulada “Inmobiliaria Patagonia S.A./MV SpA”, presentada contra la Sociedad de Servicios MV SpA, con el fin de notificar el protesto de cheques por la cantidad de \$ 20.552.167. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 05 de septiembre de 2019, respecto de la cual el tribunal ordenó limitar la cuantía de la notificación de los protestos bajo apercibimiento de archivar los antecedentes, luego de cumplido lo ordenado, con fecha 8 de octubre de 2019 provee derechamente la demanda, acogiéndola a tramitación, ordenando su notificación, y señalando la cuantía de \$ 16.364.273.

Con fecha 14 de noviembre se notifica la gestión preparatoria al demandado y con fecha 29 de noviembre de 2019 el tribunal certifica: “Que no consta en autos que se haya opuesto tacha de falsedad a la firma o que se hayan consignado los fondos para el pago”.

En consideración a lo señalado precedentemente, con fecha 19 de diciembre de 2019 se presentó demanda ejecutiva en contra MV SpA., ordenando el tribunal despachar el mandamiento de ejecución y embargo, el cual se confeccionó con fecha 23 de diciembre de 2019.

Actualmente se encuentra pendiente la notificación de la demanda ejecutiva y el requerimiento de pago.

Cuantía: \$ 16.364.273

Estimación: Remota

Proceso Administrativo de invalidación Permiso de Edificación N°44/2014 en Constitución N° 241, iniciado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, conforme a lo resuelto por la Corte Suprema en sentencia de fecha 21 de agosto de 2017, instancia en la cual se le ordenó a la Ilustre Municipalidad de Providencia dar inicio a un procedimiento de invalidación administrativa para obtener la invalidación del Permiso de Edificación N° 44 de fecha 20 de octubre de 2014. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada “Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia”, presentada por la Compañía en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Demanda en procedimiento Ordinario de Nulidad de Derecho Público, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-28467-2016, caratulada “Montecinos/Ilustre Municipalidad de Providencia”. Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., se hicieron parte en calidad de terceros coadyuvantes, en demanda interpuesta por la Asociación de Residentes “Patrimonio Bellavista” en contra de la Ilustre Municipalidad de Providencia, que pretende se declare la nulidad de derecho público respecto del Permiso de Edificación PE-44/14, otorgado en favor de la Inmobiliaria Parque Tres S.A., para la construcción del proyecto “Centro Gastronómico y Cultural Bellavista”. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

37 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2019, no existen operaciones discontinuadas.

38 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta sanciones.

39 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

40 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.

41 Hechos posteriores

En relación a la situación de contingencia que ha estado viviendo el país, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote del COVID-19 como una pandemia que ha generado una serie de medidas de salud pública y de emergencia, para combatir la propagación del virus. Por lo anterior, la Sociedad se encuentra evaluando, en la medida de lo posible, los efectos del brote de COVID-19 en sus empleados, clientes y proveedores, así como también, las consecuencias de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque se espera que los resultados financieros se vean afectados negativamente por esta interrupción, actualmente no es posible estimar de manera confiable, el impacto que ello tendrá en los resultados financieros y en la condición de la Sociedad en períodos futuros”.

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

42 Aprobación Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración, en sesión de directorio celebrada con fecha 20 de abril de 2020.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Cuotas de fondos mutuos	656.497		0,2429
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	103.596		0,0383
Acciones no registradas			
Cuotas de fondos de inversión privados			
Títulos de deuda no registrados	257.076.110		95,1282
Bienes raíces			
Proyectos en desarrollo			
Deudores por operaciones de leasing			
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	12.321.429		4,5594
Otras inversiones			
Total 31.12.2019	270.157.632		99,9688

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2019 Actual	31.12.2018 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	14.734.614	21.090.469
Intereses percibidos en títulos de deuda	11.583.948	11.779.788
Enajenación de bienes raíces	3.072.027	2.492.675
Enajenación de acciones de S.A.		6.786.129
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	78.639	31.877
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	5.306.418	4.350.018
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	5.306.418	4.350.018
Valorización de bienes raíces		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
GASTOS DEL EJERCICIO	(5.208.014)	(6.075.116)
Gastos financieros	(1.284.421)	(1.397.648)
Comisión de la Sociedad administradora	(3.855.701)	(4.490.706)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(11.136)	(9.510)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(56.756)	(177.252)
Otros gastos		
Diferencias de cambio	4.430.331	3.735.465
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	19.263.349	23.100.836

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2019 Actual	31.12.2018 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	9.526.600	15.015.353
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	14.734.614	21.090.469
Pérdida no realizada de inversiones (menos)		
Gastos del ejercicio (menos)	(5.208.014)	(6.075.116)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	15.965.073	16.131.091
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	12.302.265	13.163.150
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	8.330.786	2.975.067
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(10.897.322)	(4.680.718)
Dividendos definitivos declarados (menos)		
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.523)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.523)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		
Ajuste a resultado devengado acumulado	4.430.331	3.735.465
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	4.430.331	3.735.465
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)		
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	25.491.673	31.146.444