

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados Financieros Intermedios al 30 de septiembre de 2024,
31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre 2023.

Contenido

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de situación financiera

	Notas	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	31.279.586	40.409.351
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	898.086	1.114.016
Otros activos		1.086.601	-
Total activos corrientes		33.264.273	41.523.367
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	71.066	67.107
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	496.361.350	464.164.138
Total activos no corrientes		496.432.416	464.231.245
Total activos		529.696.689	505.754.612

Las Notas adjuntas n°1 a la 39 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de situación financiera

	Notas	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	126.515.126	31.165.334
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	4.479	7.093
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	108.349	188.436
Total pasivos corrientes		126.627.954	31.360.863
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	68.238.756	158.194.248
Otros pasivos	17	8.434.798	2.952.498
Total pasivos no corrientes		76.673.554	161.146.746
Patrimonio:			
Aportes		85.228.245	85.228.245
Otras reservas		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados		222.331.926	200.075.439
Resultado del ejercicio		20.650.664	29.758.973
Total patrimonio neto		326.395.181	313.247.003
Total pasivos y patrimonio		529.696.689	505.754.612

Las Notas adjuntas n°1 a la 39 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de resultados integrales

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

	Notas	2024 M\$	2023 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	33.952.932	19.243.880
Resultados por venta de inmuebles	11	366.066	742.791
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	17	(4.327.520)	2.845.765
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		29.991.478	22.832.436
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.381)	(10.765)
Remuneración de administración	29	(702.535)	(668.815)
Otros gastos de operación	31	(124.371)	(29.277)
Total gastos de operación		(835.287)	(708.857)
Utilidad/pérdida de la operación		29.156.191	22.123.579
Costos financieros		(8.505.527)	(2.941.714)
Resultado del ejercicio		20.650.664	19.181.865

Las Notas adjuntas n°1 a la 39 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de cambios en el patrimonio

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

2024	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2024	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	200.075.439	29.758.973	313.247.003
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	200.075.439	29.758.973	313.247.003
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	(7.502.486)	-	(7.502.486)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	20.650.664	20.650.664
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	29.758.973	(29.758.973)	-
Saldo al 30.09.2024	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	222.331.926	20.650.664	326.395.181

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2024 M\$	2023 M\$
Flujo de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	20.212.501	9.111.779
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(917.790)	(744.732)
Otros gastos de operación percibidos	-	(10.358)
Flujo neto originado por actividades de operación	19.294.711	8.356.689
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 17 a.2)	-	1.046.699
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	43.076.217	791.300
Préstamos a partes relacionadas	(62.910.608)	(12.465.372)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(19.834.391)	(10.627.373)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	-	31.548.902
Pago de préstamos	(2.098.518)	(30.326.016)
Reparto de dividendos	(6.491.567)	(5.835.071)
Interes Pagado	-	(2.871.209)
Flujo neto originado por actividades de financiación	(8.590.085)	(7.483.394)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(9.129.765)	(9.754.078)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	40.409.351	13.475.594
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	31.279.586	3.721.516

Notas a los Estados Financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2024, 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre 2023

1 Información general

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

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

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

Los presentes estados financieros, al 30 de septiembre de 2024, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha **28 de Noviembre de 2024**.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de los presentes estados financieros intermedios 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 intermedios del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2024, 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

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

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

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2024

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 7 y NIC 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

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

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

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

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

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

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

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del

arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

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

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

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

NIIF 7 y NIC 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

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

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

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del periodo sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

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

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de intercambiabilidad (enmienda a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
NIIF 9 y NIIF 7 Clasificación y medición de los instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
NIIF1, NIIF 7, NIIF9, NIIF 10 y NIC 7 Mejoras anuales a las IFRS	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
NIIF 10 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

Falta de Intercambiabilidad (enmienda a NIC21)

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

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

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

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

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

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

NIIF 9 y NIIF 7 Clasificación y Medición de los Instrumentos Financieros

En mayo de 2024, el Consejo emitió enmiendas a la clasificación y medición de los instrumentos financieros que:

1. Clarifican que un pasivo financiero se da de baja en cuentas en la “fecha de liquidación”, es decir, cuando la obligación vinculada se cumple, se cancela, expira o el pasivo de otro modo califica para su baja en cuentas. También introduce una opción de política contable para dar de baja en cuentas los pasivos financieros que se liquidan a través de un sistema de pago electrónico antes de la fecha de liquidación si se cumplen ciertas condiciones.
2. Clarifican cómo evaluar las características del flujo de efectivo contractual de los activos financieros que incluyen características ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) y otras características contingentes similares.
3. Clarifican el tratamiento de los activos sin recurso y los instrumentos vinculados contractualmente,
4. Requieren revelaciones adicionales en la NIIF 7 para activos y pasivos financieros con términos contractuales que hacen referencia a un evento contingente (incluidos aquellos que están vinculados a ASG) e instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Las entidades pueden adoptar anticipadamente las modificaciones que se relacionan con la clasificación de activos financieros más las revelaciones relacionadas y aplicar las otras modificaciones más adelante.

Los nuevos requisitos se aplicarán retrospectivamente con un ajuste en el saldo de apertura de los resultados acumulados. No es necesario re expresar períodos anteriores. Además, se requiere que una entidad revele información sobre los activos financieros que cambian su categoría de medición debido a las modificaciones.

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

NIIF1, NIIF 7, NIIF9, NIIF 10 y NIC 7 Mejoras anuales a las IFRS

En julio de 2024 el Consejo emitió las mejoras anuales a las IFRS que afectan IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Las mejoras anuales se limitan a cambios que aclaran la redacción de una norma o corrigen consecuencias no deseadas relativamente menores, equivocaciones o conflictos entre los requisitos de las normas IFRS que pueden ser causados por descripciones imprecisas.

Estas enmiendas aplican para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada.

La administración estima que estas mejoras no tendrán un impacto en los estados financieros.

NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

En abril de 2024, la Junta emitió la NIIF 18 *Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros* (“IFRS 18”) que reemplaza la NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*. IFRS 18 introduce nuevas categorías y subtotales en el estado de resultados. También requiere la revelación de medidas de desempeño definidas por la administración (tal como se definen) e incluye nuevos requisitos para la ubicación, agregación y desagregación de la información financiera.

Estado de resultados

Se requerirá que una entidad clasifique todos los ingresos y gastos dentro de su estado de resultados en una de cinco categorías: operativos; de inversión; de financiación; impuestos sobre las ganancias; y operaciones discontinuadas. Además, IFRS 18 requiere que una entidad presente subtotales y totales para “ganancia o pérdida operativa”, “ganancia o pérdida antes de financiamiento e impuestos sobre las ganancias” y “ganancia o pérdida”.

Principales actividades de negocio

Para efectos de clasificar sus ingresos y gastos en las categorías requeridas por IFRS 18, una entidad necesitará evaluar si tiene una "actividad de negocio principal" de invertir en activos o proporcionar financiamiento a clientes, ya que se aplicarán requisitos de clasificación específicos a tales entidades. Determinar si una entidad tiene tal actividad de negocio principal específica es una cuestión de hecho y de circunstancias que requiere juicio. Una entidad puede tener más de una actividad de negocio principal.

Medidas de desempeño definidas por la administración

IFRS 18 introduce el concepto de medida de desempeño definida por la administración (“MPM” por sus siglas en inglés) que se define como un subtotal de ingresos y gastos que una entidad utiliza en comunicaciones públicas fuera de los estados financieros, para comunicar la visión que la administración tiene de un aspecto del desempeño financiero de la entidad en su conjunto a los usuarios. IFRS 18 requiere la revelación de información sobre todas las MPMs de una entidad dentro de una sola nota a los estados financieros y requiere que se hagan varias revelaciones sobre cada MPM, incluyendo cómo se calcula la medida y una conciliación con el subtotal más comparable especificado por IFRS 18 u otra norma contable NIIF. También se proporciona orientación para determinar descripciones o etiquetas significativas para partidas que se agregan en los estados financieros.

Modificaciones resultantes a otras normas contables

Se han realizado modificaciones de alcance limitado a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo*, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las actividades de operación bajo el método indirecto de “ganancia o pérdida” a “ganancia o pérdida operativa”. También se ha eliminado en gran medida la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses en el estado de flujos de efectivo.

Además, se modifica IAS 33 *Ganancias por Acción* para incluir requisitos adicionales que permitan a las entidades revelar montos adicionales por acción, solo si el numerador utilizado en el cálculo cumple con criterios específicos. El numerador debe ser:

- Un importe atribuible a los accionistas ordinarios de la entidad matriz; y
- Un total o subtotal identificado por IFRS 18 o una MPM según lo definido por IFRS 18.

Algunos requisitos previamente incluidos en IAS 1 se han trasladado a IAS 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*, que ha pasado a denominarse IAS 8 *Bases para la Preparación de Estados Financieros*. IAS 34 *Información Financiera Intermedia* ha sido modificada para requerir la divulgación de las MPMs.

IFRS 18 y las modificaciones a las demás normas contables son efectivas para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se aplicarán de forma retroactiva. La adopción anticipada está permitida la cual deberá divulgarse.

La administración estima que esta norma tendrá impactos futuros en los estados financieros, los cuales serán evaluados en detalle.

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

En mayo de 2024, la Junta emitió IFRS 19 *Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar* (“IFRS 19”), que permite a las entidades elegibles optar por aplicar requisitos de revelación reducidos sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación en otras normas de contabilidad NIIF. A menos que se especifique lo contrario, las entidades elegibles que opten por aplicar IFRS 19 no necesitarán aplicar los requisitos de revelación de otras normas contables NIIF.

Una entidad que aplica IFRS 19 debe revelar ese hecho como parte de su declaración general de cumplimiento de las normas contables NIIF. IFRS 19 requiere que una entidad cuyos estados financieros cumplan con las normas de contabilidad NIIF, incluida IFRS 19, haga una declaración explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.

Una entidad puede optar por aplicar IFRS 19 si al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria según se define en IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados*;
- No tiene obligación de pública de rendir cuentas; y
- Tiene una matriz (ya sea última o intermedia) que prepara estados financieros consolidados, disponibles para uso público, que cumplen con las normas contables NIIF.

Obligación pública de rendir cuentas

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público, o está en proceso de emitir tales instrumentos que se negocien en un mercado público; o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas externas como uno de sus negocios principales (es decir, no por razones incidentales a su negocio principal).

Requisitos de revelación y referencias a otras normas contables NIIF

Los requisitos de revelación de IFRS 19 están organizados en subtítulos según las normas de contabilidad NIIF y cuando los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF siguen siendo aplicables, estos se especifican bajo el subtítulo de cada norma de contabilidad NIIF.

Las revelaciones de IFRS 19 excluyen IFRS 8 *Segmentos Operativos*, IFRS 17 *Contratos de Seguro* y IAS 33 *Ganancias por Acción*. Por lo tanto, si una entidad que aplica IFRS 19 debe aplicar IFRS 17 o elige aplicar IFRS 8 y/o IAS 33, se requeriría que esa entidad aplique todos los requisitos de revelación relevantes en esas normas.

Enmiendas esperadas

Al desarrollar los requisitos de divulgación de IFRS 19, el Consejo consideró los requisitos de revelación de otras normas de contabilidad NIIF al 28 de febrero de 2021.

Los requisitos de revelación en las normas de contabilidad NIIF que se han agregado o modificado después de esta fecha se han incluido en IFRS 19 sin cambios. En consecuencia, el Consejo indicó que publicará un proyecto de norma que establecerá si y cómo reducir los requisitos de revelación de cualquier modificación y adición realizadas a otras normas de contabilidad NIIF después del 28 de febrero de 2021, con el fin de actualizar IFRS 19.

IFRS 19 es efectiva para los períodos sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su adopción anticipada. Si una entidad elegible opta por aplicar la norma antes, debe revelar ese hecho. Se requiere que una entidad, durante el primer período (anual e intermedio) en el que aplica la norma, alinee las revelaciones en el período comparativo con las revelaciones incluidas en el período actual según IFRS 19, a menos que IFRS 19 u otra norma contable NIIF permita o requiera lo contrario.

La administración estima que esta norma tendrá impactos futuros en los estados financieros, los cuales serán evaluados en detalle.

NIIF 10 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

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

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

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros intermedios comprenden:

Estados de Situación Financiera intermedios, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Estados de Resultados Integrales intermedios, por los años terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto intermedios, por los años terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

Estados de Flujos de Efectivo intermedios, por los años terminados al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

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 con lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	37.910,42	36.789,36	36.197,53

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros, son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente, se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente”. Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado, se presentan en el estado de resultados integrales dentro de “Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado”. Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable, con efecto en resultados, son presentadas en el estado de resultados integrales dentro de “Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados”.

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

Los costos de transacción, se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

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

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

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

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

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

El método de interés efectivo, es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero, y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos

de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos que presenten costos directos e incrementables.

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Inmobiliaria Independencia S.A., al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 fue de **M\$(4.291.198)** y M\$ 2.820.814, respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre 2023 fue de **M\$ (36.540)** y M\$ 25.095, 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 y reajustes devengados por ventas de terrenos a relacionadas, establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- Intereses y reajustes por ventas de acciones a relacionadas, establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- Intereses y reajuste devengados, por cuentas corrientes mercantiles establecidos en contratos privados, tasa real.
- Intereses y reajustes devengados en el mercado de capitales, principalmente, por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

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

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

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

Los ingresos de los ejercicios 2024 y 2023, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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

2.18. Dividendos por pagar

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

2.19. Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo, según consta en Ley N° 20.712, que regula los Fondos de Inversión.

2.20. Garantías

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

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

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No estará afecta 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 vigentes.

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

- a) Contratos de derivados: El Fondo no contempla como política efectuar operaciones con instrumentos o contratos de derivados.
- b) Venta corta y préstamos de valores: El Fondo no contempla como política la realización de operaciones de venta corta y préstamos de acciones.
- c) Operaciones con retroventa y retrocompra: El Fondo no contempla realizar operaciones de compra con retroventa.
- d) Otro tipo de operaciones: No se contemplan.

4 Cambios contables

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2024, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado*a) Riesgo de precios*

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 30 de septiembre de 2024, 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

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.

a) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2024 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	0	0	126.515.126	126.515.126
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	0	0	68.238.756	68.238.756

El 64,96% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 35,04% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán de 3 a 12 meses y en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán 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:

$$\frac{\text{Disponible} + \text{Cuotas de Fondos mutuos} + \text{Depósitos a Plazo de Bancos e Instituciones Financieras}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

El Fondo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	30.09.2024				31.12.2023			
	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	71.066	-	71.066	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%
Subtotal	71.066	-	71.066	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%
Totales	71.066	-	71.066	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%

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

	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial	67.107	61.754
Intereses y reajustes devengados por aporte reembolsable	3.959	5.353
Saldo final	71.066	67.107
Menos: Porción no corriente	-	-
No corriente	71.066	67.107

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Inmobiliaria Independencia S.A. durante el año 2024 y diciembre 2023 presenta patrimonio positivo y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2024 y 2023, presentan saldo negativo en su inversión, el que fue presentado en el pasivo, según nota 17.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (**)	366.066	742.791
Totales	366.066	742.791

(**) Corresponde a los resultados realizados por la venta de inmuebles de las sociedades relacionadas. (Nota 17 b.1)

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	1.146	947
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	896.940	1.113.069
Totales	898.086	1.114.016

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	896.940	1.113.069
Subtotal				896.940	1.113.069
(-) Provisiones por riesgo de crédito				-	-
Totales				896.940	1.113.069

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

	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	15.796.959	17.937.429
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	480.564.391	446.226.709
Totales	496.361.350	464.164.138

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	6.184.688	6.593.128
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	2.095.099	2.057.631
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	7.517.172	9.286.670
Subtotal			15.796.959	17.937.429
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			15.796.959	17.937.429

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

RUT	Sociedad	Concepto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	246.633.848	227.737.427
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	56.112.890	48.007.926
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	89.394.910	87.957.138
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	59.420.936	75.342.383
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.195.566	42.472
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.758.525	674.871
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.808.643	2.843.707
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.727.004	32.477
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	106.964	114.920
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	10.721	8.427
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	171.111	207.344
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	16.525.134	-
77.389.051-K	Hotelera Playa Brava S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.698.139	3.257.617
Totales			480.564.391	446.226.709

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

Transacciones de empresas relacionadas al 30.09.2024

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	(473.783)	473.783
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	624.570	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos otorgados	Filial	62.910.608	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos recibidos	Filial	(43.076.217)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles Cobrados	Filial	(13.091.637)	13.091.637

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2023

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	(705.807)	705.807
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	(1.010.207)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	57.172.604	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	(34.618.088)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	(11.090.356)	11.090.356
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	(3.244.403)	-

i.5 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

b.1) Cuentas y documentos por pagar por operaciones	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Cheques por pagar	1.932	2.187
Proveedores	1.609	2.157
Cuentas por Pagar	938	2.749
Totales	4.479	7.093

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

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneración fija por pagar	58.231	57.386
Remuneración variable por pagar	50.118	131.050
Totales	108.349	188.436

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

	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	4.479	7.093
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	108.349	188.436
Totales	112.828	195.529

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	30.09.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco de Chile N° 760377929003447	37.910.420		102.642	36.789.360
Banco Estado N° 00028548307	56.865.630		117.266	55.184.040
Banco BCI N° 77277870	30.176.608		30.200.000	-
Banco Bice N° 5231399	1.562.468	68.238.756	745.426	66.220.848
Totales	126.515.126	68.238.756	31.165.334	158.194.248

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2024 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes M\$	Corriente Vencimiento			Total corriente 30.09.2024 M\$
								1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gúa.	UF 1.000.000	-	-	37.910.420		37.910.420
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gúa.	UF 1.500.000	-	-	56.865.630		56.865.630
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gúa.	\$30.000.000.000	-	-	30.176.608		30.176.608
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 Años	UF + 4,605%	Con Gúa.	UF 1.800.000	-	-	1.562.468		1.562.468
Totales							-	-	126.515.126		126.515.126

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2023 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes M\$	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2023 M\$
								1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gúa.	UF 1.000.000	-	-	102.642		102.642
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gúa.	UF 1.500.000	-	-	117.266		117.266
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gúa.	\$30.000.000.000	-	-	30.200.000		30.200.000
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 Años	UF + 4,605%	Con Gúa.	UF 1.800.000	-	-	745.426		745.426
Totales							0	-	31.165.334		31.165.334

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2024 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente vencimiento			Total no corriente al 30.09.2024 M\$
							1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gúa.	-	-	-	0
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gúa.	-	-	-	0
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 años	UF + 4,605%	UF 1.800.000	Con Gúa.	-	-	68.238.756	68.238.756
Totales							0	-	68.238.756	68.238.756

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2023
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gúa.	36.789.360	-	-	36.789.360
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gúa.	55.184.040	-	-	55.184.040
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	\$30.000.000.000	Con Gúa.	-	-	66.220.848	66.220.848
Totales							91.973.400	-	66.220.848	158.194.248

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

30 de septiembre 2024

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo	
	Saldo al 01.01.2024 (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Otros cambios (2)	Saldo al 30.09.2024 (1)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	189.359.582	0	(2.098.518)	(2.098.518)	7.492.818	194.753.882
Total	189.359.582	0	(2.098.518)	(2.098.518)	7.492.818	194.753.882

31 de diciembre 2023

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo	
	Saldo al 01.01.2023 (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Otros cambios (2)	Saldo al 31.12.2023 (1)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	135.672.668	65.164.230	(19.413.880)	45.750.350	7.936.564	189.359.582
Total	135.672.668	65.164.230	(19.413.880)	45.750.350	7.936.564	189.359.582

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

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

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

Al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos**No corrientes**

El detalle al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, de los pasivos no corrientes son los siguientes:

Concepto	30.09.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad no realizada	10.557.278	10.413.418
Participación empresa relacionada	(2.240.549)	(7.542.453)
Provisión déficit patrimonial	118.069	81.533
Totales	8.434.798	2.952.498

a) El movimiento durante el período fue el siguiente:

a.1 Resultados No Realizados

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

a.3 Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación:

Al 30 de septiembre de 2024:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación Capital	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				%	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	(4.291.198)	(4.290.983)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CHILE	99,9900	(36.540)	(36.537)
Totales					(4.327.738)	(4.327.520)

Al 30 de septiembre de 2023:

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

a.4 Plusvalías

Al 30 de septiembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

No Corrientes:

b.1) Otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2024

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., al 30 de septiembre de 2024 es de **M\$ (4.291.198)** y para septiembre 2023 fue de M\$ 2.820.814, y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 30 de septiembre de 2024 es de **M\$ (36.540)**, para septiembre 2023 fue de M\$ 25.095.

A pesar de que el patrimonio de Inmobiliaria Independencia S.A., es positivo, el ajuste por utilidad no realizada negativo es mayor a su patrimonio positivo, lo que deriva en un saldo final negativo.

Al 30 de septiembre 2024

Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados realizados	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$ (*)	M\$
Utilidad no realizada	10.413.418	-	-	(366.066)	-	-	509.926	10.557.278
Inmobiliaria Independencia S.A.	(7.542.453)	4.290.984	-	-	-	1.010.920	-	(2.240.549)
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	81.533	36.536	-	-	-	-	-	118.069
Total	2.952.498	4.327.520	-	-	-	-	509.926	8.434.798

Al 31 de diciembre de 2023

Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
Utilidad no realizada	10.790.956,00	-	-	(910.284)	-	-	532.746	10.413.418
Inmobiliaria Independencia S.A.	(4.058.985)	(6.727.250)	-	-	-	3.244.403	(621)	(7.542.453)
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	63.948	16.964	-	-	-	-	621	81.533
Total	63.948	16.964	-	-	-	-	532.746	2.952.498

18 Intereses y reajustes

Concepto	30.09.2024 M\$	30.09.2023 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	18.362.518	8.763.820
Resultados por unidades de reajuste	13.864.053	10.136.041
Intereses devengados mercado capitales	1.726.361	344.019
Totales	33.952.932	19.243.880

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.09.2024 M\$
Intereses devengados – venta acciones a relacionadas (1)	1.015.507	8,39%	473.783
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	480.564.391	UF + 5,0%	17.888.735
Totales			18.362.518

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.09.2023 M\$
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.176.501	8,39%	537.738
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	120.988.750	UF + 4,5%	4.380.179
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	307.921.269	UF + 6,0%	3.845.903
Totales			8.763.820

- (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 30 de septiembre de 2024 y 2023, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en bancos	11.691	11.382
Fondos mutuos	2.000.312	21.084.404
Depósitos a Plazo	29.267.583	19.313.565
Totales	31.279.586	40.409.351

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

Concepto	30.09.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	31.279.586	40.409.351
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	31.279.586	40.409.351

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	30.09.2024 M\$
Depósito a Plazo N° 2764792	Banco Itaú	299.183
Depósito a Plazo N° 2785390	Banco Itaú	670.903
Depósito a Plazo N° 2792015	Banco Itaú	1.890.172
Depósito a Plazo N° 2814859	Banco Itaú	2.971.326
Depósito a Plazo N° 2824242	Banco Itaú	1.300.000
Depósito a Plazo N° 2824295	Banco Itaú	22.136.000
Totales		29.267.583

Instrumento	Institución	31.12.2023 M\$
Depósito a Plazo N° 1963514	Banco Itaú	19.313.565
Totales		19.313.565

b) Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	30.09.2024 M\$
Fondo Mutuo Scotia Money Market	Bci Asset Management	1.574.537,9577	1.270,4118	2.000.312
Totales		1.574.537,96		2.000.312

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota \$	31.12.2023 M\$
Fondo Mutuo Scotia Money Market	Scotia AGF S.A.	1.278.850,71	1.209,2953	1.546.508
Fondo Mutuo Bci Competitivo Serie A	Bci Asset Management	1.252.308,68	15.428,8907	19.321.734
Fondo Mutuo Bci Competitivo Serie A	Bci Asset Management	14.010,20	15.428,8907	216.162
Totales		2.545.169,58		21.084.404

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 30 de septiembre de 2024, con un valor de \$ 43.243,91 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 30 de septiembre de 2024.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2023.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 30.09.2024

Dividendos 2024 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22-05-2024	994	(7.502.486)	Fecha de acuerdo 26/03/2024
Totales		(7.502.486)	

(2) Al 31.12.2023

Dividendos 2023 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
12-05-2023	773	(5.834.429)	Dividendo definitivo 2022
30-10-2023	668	(5.041.912)	Dividendo provisorio 2023
Totales		(10.876.341)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 30 de septiembre de 2024

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	6,7542%	10,5797%	21,9012%
Real	3,8064%	5,5136%	12,7528%

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

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2023 hasta septiembre 2024.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde septiembre 2023 a septiembre 2024.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde septiembre 2022 a septiembre 2024.

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

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

Rentabilidad Nominal Anualizada : 9.0045%

Rentabilidad Real Anualizada : 5.0521%

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

Al 30 de septiembre de 2023

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	6,6481%	9,7802%
Real	3,5934%	4,1556%

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

25 Excesos de inversión

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

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

28 Partes relacionadas

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

Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros.

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

Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2024:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	2.650.198	920	-	2.651.118	114.644.708	35,1245%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	9.946	0,0030%
Totales	2.650.428	920	-	2.651.348	114.654.654	35,128%

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 10% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre 2023 fue de **M\$ 510.842** y M\$ 492.345 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión. La remuneración variable, para el período terminado el 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023 fue de **M\$ 191.693** y de M\$ 176.470 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija de los años 2024 y 2023, no se considera la provisión de dividendo mínimo.

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

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

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

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

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024 la remuneración fija total recibida por la Administradora ascendió a **M\$ 2.158.444** más IVA y la remuneración variable total a **M\$ 810.593** más IVA. De estas remuneraciones, las pagadas por las filiales del Fondo por concepto de remuneración fija ascendieron a **M\$ 1.729.165** más IVA y la remuneración variable total, a **M\$ 649.506** más IVA.

Por su parte, durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023, la remuneración fija total recibida por la Administradora fue de M\$ 2.070.325 más IVA y la remuneración variable total fue de M\$ 741.474 más IVA. Las remuneraciones pagadas por las filiales del Fondo fueron M\$ 1.656.590 más IVA, por remuneración fija y M\$ 593.180 más IVA, por remuneración variable.

La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinadas de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	30.09.2024	30.09.2023
	M\$	M\$
Remuneración fija	510.842	492.345
Remuneración variable	191.693	176.470
Totales	702.535	668.815

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	89.000	10.01.2024 - 10.01.2025

31 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	30.09.2024	30.09.2023
	M\$	M\$
Clasificadora de Riesgo	13.582	13.943
Honorarios y asesorías	107.788	8.409
Otros gastos de la operación	2.805	6.818
Publicaciones y avisos	196	107
Totales	124.371	29.277
% sobre el activo del fondo	0,023%	0,006%

32 Garantías entregadas

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

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

30 de septiembre de 2024:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	41.438,38		312.767.461	53
Febrero	41.699,28		314.736.733	53
Marzo (*)	42.375,32		319.839.280	53
Abril	41.703,35		314.767.453	53
Mayo	42.064,22		317.491.189	53
Junio	42.365,84		319.767.712	53
Julio	42.505,69		320.823.284	53
Agosto	42.693,17		322.238.372	53
Septiembre	43.243,91		326.395.181	53
Octubre				53
Noviembre				53
Diciembre				53

(*) Para el calculo del valor cuota al 31 de marzo 2024, se repone al patrimonio, el dividendo acordado y no pagado, por un total de M\$ 7.502.486

31 de diciembre de 2023:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	39.000,16		295.844.285	53
Febrero	39.443,03		297.707.003	53
Marzo	39.954,83		301.569.964	53
Abril	40.250,28		303.799.984	53
Mayo	39.685,61		299.537.941	53
Junio	40.165,11		303.157.109	53
Julio	40.120,11		302.817.491	53
Agosto	40.210,55		303.500.087	53
Septiembre	40.768,56		307.711.808	53
Octubre	40.437,06		309.331.571	53
Noviembre	40.806,81		310.826.030	53
Diciembre	41.501,91		313.247.003	53

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

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes, puntualizando que, el avance de ellos corresponde al periodo comprendido entre el **31 de diciembre de 2023 al 30 de septiembre de 2024**.

INMOBILIARIA SENIOR S.A.**1- IBAÑEZ / INMOBILIARIA SENIORS**

ROL C-9694-2024	30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Indemnización de perjuicios. Demanda con ocasión de la muerte de la residente por Covid-19
Parte activa	HERNAN CHRISTIAN IBANEZ PALMA
Parte pasiva	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Cuantía	\$70.000.000.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Contestación
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: La causa entra a fase probatoria.

2- INMOBILIARIA SENIORS/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda cobro por incumplimiento de contrato. Se cobran \$15.947.423.- Por concepto de deudas por no pago de servicios, desde diciembre de 2018 a abril de 2019. La diferencia es por interés y multas.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Stefany Landeros Mena
Cuantía	\$24.228.071.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Cobro.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Sentencia favorable. Comienza búsqueda de bienes para embargar.

3- INMOBILIARIA SENIORS/MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda Cobro por incumplimiento de contrato por los meses de octubre y noviembre de 2019.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Gustavo Millán Edwards
Cuantía	\$9.262.271.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Apelación de sentencia favorable a SS.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se condenó por \$9.262.271. Se espera fallo de la Corte sobre la apelación interpuesta por la contraria contra sentencia favorable a SS.

4- INMOBILIARIA SENIORS/SALAS

ROL C-18766-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda Cobro por incumplimiento de contrato por los meses de marzo a diciembre de 2023. La deuda por concepto de no pago es de \$18.606.143.- Este es el piso del cobro de la demanda, la diferencia con la cuantía total son intereses y multas que le Tribunal debe fijar.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Liliana Salas Osorio.
Cuantía	\$55.592.567.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Sentencia.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se espera dictación de la sentencia.

5- INMOBILIARIA SENIORS/GARAY

ROL C-162-2024	1° Juzgado de Letras del trabajo de Santiago
Materia	Vulneración de derechos fundamentales. Acoso Laboral, en SS.
Parte activa	Oswaldo Garay Palma.
Parte pasiva	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Cuantía	\$20.913.346.-

Estimación	Remoto
Estado Procesal	Contestación
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se espera audiencia de juicio, fijada con fecha 25 de noviembre de 2024.

SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA

6- IBAÑEZ / INMOBILIARIA SENIORS

ROL C-9694-2024	30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 1.

7- INMOBILIARIA SENIORS/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 2.

8- INMOBILIARIA SENIORS/MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 3.

9- INMOBILIARIA SENIORS/SALAS

ROL C-18766-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 4.

10- INMOBILIARIA SENIORS/GARAY

ROL C-162-2024	1° Juzgado de Letras del trabajo de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 5.

SERVICIOS SENIORS S.A.

11- SERVICIOS SENIORS S.A./JARPA

ROL C-13544-2023	1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento sumario, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	José Joaquín Jarpa Lagos.
Cuantía	\$8.810.855.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Ejecución.

Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: No se presentan excepciones, la deuda está en cobro, etapa de embargo.
------------	--

12- IBAÑEZ / INMOBILIARIA SENIORS

ROL C-9694-2024	30° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 1.

13- INMOBILIARIA SENIORS/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 2.

14- INMOBILIARIA SENIORS/MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 3.

15- INMOBILIARIA SENIORS/SALAS

ROL C-18766-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 4.

16- INMOBILIARIA SENIORS/GARAY

ROL C-162-2024	1° Juzgado de Letras del trabajo de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 5.

INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.**17- INGENIERÍAS APLICADAS SPA / INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.**

ROL C-14233-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios. Incendio Centro Industrial LB1
Parte activa	Ingenierías Aplicadas SpA
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$1.200.000.000.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Discusión.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se recibe la causa a prueba. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

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

RIT O-5604-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Ítalo Álvarez Bascuñán.
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda.
Cuantía	\$112.245.897.-

Estimación	Probable.
Estado Procesal	Suspendido. En primera instancia.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se espera fallo de Recurso de Nulidad presentado por Inmobiliaria Reconquista en contra la sentencia definitiva que la condena subsidiariamente. Cimenta es eventualmente responsable de \$32.914.643.

19- OSORIO/EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA

RIT O-5088-2023	Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
Materia	Accidente Laboral.
Parte activa	Ítalo Alberto Osorio Aránguiz.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A. (solidaria)
Cuantía	\$120.640.030
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Audiencia Preparatoria.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se fija la dictación de la sentencia para el día 21 de noviembre de 2024. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

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

ROL CAM 5716-2023	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA (ECBI)
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	UF 242.318
Estimación	Prueba.
Estado Procesal	Periodo de discusión respecto de la demanda principal y reconvenzional.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Ambas partes están rindiendo las pruebas que a cada una le corresponden, encontrándose pendiente la evacuación de informes periciales.

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

RIT C-1056-2023	9° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Indemnización de perjuicios.
Parte activa	Colchones del Mundo SpA.

Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$1.656.727.930
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: La causa continúa en fase probatoria. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

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

RIT C-12736-2022	6° Juzgado Civil de Santiago.
Materia	Restitución de bienes dados en Arrendamiento
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Colchones del Mundo SpA.
Cuantía	\$20.872.315.
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Audiencia de contestación, conciliación y prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Las bodegas fueron restituidas. El juicio sigue en etapa de discusión para lograr cobro de deudas.

23- CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA/
INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

ROL CAM 6048-2023	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	UF 106.388,27 + IVA
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Las partes están rindiendo pruebas, pendiente declaración de testigos.

24- MANSILLA/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

RIT O-4440-2024	2° Juzgado De Letras Del Trabajo Santiago
Materia	Nulidad Del Despido. Trabajadores de la "Faena Seniors el Rodeo"

Parte activa	Alex Mansilla Rojas., Daniel Paillamil Saavedra y Matías Novoa Carbone.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A. Sociedad de Ingeniería y Montaje, Construcción y Servicios SpA. Constructora Soluciona SpA
Cuantía	\$14.155.889
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se fija audiencia preparatoria para el 16 de enero de 2025.

25- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./AZOCAR

RIT C-4308-2024	2° Juzgado Civil de Iquique.
Materia	Cobro de rentas de Arrendamiento.
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Azocar Servitec Limitda
Cuantía	\$12.141.000.-
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Demanda.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se ingresa gestión preparatoria (Se prepara demanda).

26- CRISTALERÍAS DE CHILE S.A./ INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

RIT C- 17324-2023	7° Juzgado Civil de Santiago.
Materia	Indemnización de perjuicios, incendio LBI
Parte activa	CRISTALERÍAS DE CHILE S.A. Reale Chile Seguros Generales S.A.
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	US 829.016
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: La causa se encuentra en periodo de prueba.

27-CALZADOS NAMIASE LIMITADA/ INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

RIT C- 2651-2023	19° Juzgado Civil de Santiago.
Materia	Indemnización de perjuicios, contrato de arrendamiento.
Parte activa	Calzados Namiase Limitada
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	\$30.000.000.-
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: La Corte desestima demanda en contra de Reconquista, y acoge demanda reconvenzional. Reconquista está ejecutando deuda (\$1.711.903.-).

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

ROL C-14233-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios. Incendio Centro Industrial LB1
Parte activa	Ingenierías Aplicadas SpA
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$1.200.000.000.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Discusión.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Se recibe la causa a prueba. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.**29- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**

ROL C-6137-2022	8° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Responsabilidad constructiva primer propietario primer vendedor.
Parte activa	Felipe Antonio Morales Meneses, en representación de 20 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Cuantía	\$3.042.217.007 (entre todos los demandantes)
Estimación	Posible.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: La causa está en fase probatoria.

CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**30- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.**

ROL C-6137-2022	8° Juzgado Civil de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 29.

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.**31- INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A / ORPEA CHILE SPA**

ROL CAM 5307-2022	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios
Parte activa	Inmobiliaria Independencia S.A.
Parte pasiva	Orpea Chile SpA
Cuántía	Indeterminada
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Período de Prueba
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Suspendido por acuerdo de las partes.

32- INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A / ORPEA CHILE SPA y RENTAS SENIOR SUITES S.A.

ROL SIN ROL	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	Inmobiliaria Independencia S.A.
Parte pasiva	ORPEA CHILE SPA/Rentas Senior Suites S.A.
Cuántía	Indeterminada
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Termino del periodo de discusión.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Suspendido por acuerdo de las partes.

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSIÓN**33- ORPEA CHILE SPA / FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSIÓN**

ROL CAM 6031-2023	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	ORPEA CHILE SPA
Parte pasiva	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSIÓN
Cuántía	UF 1.151.820 + variables.
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Periodo de discusión.
Comentario	Al 30 de septiembre de 2024: Suspendido por acuerdo de las partes.

35 Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen operaciones discontinuadas.

36 Sanciones

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presenta sanciones.

37 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 dos Directores 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.

38 Hechos posteriores

Entre el 1 de julio de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

En sesión de Directorio de Cimenta S.A Administradora general de Fondos, celebrada el 25 de julio de 2024, se acordó designar como Gerente General, en carácter de titular, a don Fernando Iribarren Droguett, quien asumió ese cargo a contar de esa misma fecha

Con Fecha 30 de julio 2024, se crea la Gerencia de Inversiones y Activos Inmobiliarios, a cargo de don Eduardo Palacios Yametti. Esta nueva gerencia nace de la fusión de las Gerencias de Inversión y Desarrollo, y de la Gerencia inmobiliaria.

39 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha **28 de noviembre de 2024**.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

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	-	-	-
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	71.066	-	0,0134
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	496.361.350	-	93,7067
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
Total 31.03.2024	496.432.416	-	93,7201

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	30.09.2024 Actual	30.09.2023 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	20.454.945	9.850.630
Intereses percibidos en títulos de deuda	20.088.879	9.107.839
Enajenación de bienes raíces	366.066	742.791
Enajenación de acciones de S.A.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(4.327.520)	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	(4.327.520)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	2.845.765
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	0	2.845.765
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(9.340.814)	(3.650.571)
Gastos financieros	(8.505.527)	(2.941.714)
Remuneración de la Sociedad administradora	(702.535)	(668.815)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(8.381)	(10.765)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(124.371)	(29.277)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	13.864.053	10.136.041
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	20.650.664	19.181.865

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	30.09.2024 Actual	30.09.2023 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	11.114.131	6.200.059
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	20.454.945	9.850.630
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(9.340.814)	(3.650.571)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	29.651.605	24.237.318
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	15.879.721	14.868.801
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.010.920	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Ajuste a resultado devengado acumulado	14.539.408	10.136.041
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	14.539.408	10.136.041
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	40.765.736	30.437.377