

cimentas 



memoria anual

2024

01

CARTA DEL PRESIDENTE

02

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

Documentos Constitutivos
Directorio y Administración
Estructura Cimentada

03

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

Información histórica y portfolio inmobiliario
Principales Hitos

04

UNIDADES ESTRATÉGICAS DEL NEGOCIO

Propiedades Industriales
Oficinas
Centros Comerciales
Locales Comerciales
Senior Suites®
Proyectos habitacionales

05

INFORMACIÓN AL APORTANTE

Principales Aportantes
Factores de Riesgo
Política de Inversión y Financiamiento
Organismos de Control
Política de Reparto de Dividendos

06

INFORMACIÓN FINANCIERA

Informe del Auditor Independiente
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas de los Estados Financieros
Información Filiales
Suscripción de la Memoria



01

CARTA DEL PRESIDENTE

San Bernardo





Es un honor dirigirme a ustedes, por primera vez, en nombre de Cimenta para compartir los resultados y avances de este último año. Como siempre, su confianza y apoyo han sido fundamentales para seguir consolidando nuestra posición en la renta inmobiliaria y residencias para la tercera edad de Senior Suites.

01

CARTA DEL PRESIDENTE

El año 2024 se desarrolló en un contexto económico marcado por la normalización gradual de variables macroeconómicas tras un período prolongado de volatilidad, con tasas de interés aún elevadas, presiones sobre el consumo y una recuperación heterogénea entre sectores. En este entorno desafiante, desde Cimenta avanzamos con orgullo, impulsando una estrategia de crecimiento sostenible, fortaleciendo nuestras capacidades internas y consolidando nuestra posición como actor relevante en el desarrollo inmobiliario del país.

El sector inmobiliario de renta mostró señales mixtas: una estabilización de la demanda por oficinas en la zona oriente de Santiago; una sólida y creciente necesidad por bodegas bien ubicadas, dada la expansión del e-commerce y la logística urbana; y una mayor sofisticación del mercado de locales comerciales, donde la diferenciación, la experiencia del usuario y el entorno cobran cada vez más relevancia. En este escenario cambiante, la capacidad de adaptación ha sido clave para capturar oportunidades y sostener una senda de crecimiento rentable. Desde Cimenta, abordamos este entorno con una mirada de largo plazo, manteniendo el foco en activos resilientes, rentas estables y una administración profesional que permita generar valor en distintos ciclos. En paralelo, observamos con convicción el desarrollo del negocio de residencias para adultos mayores, que se proyecta como uno de los sectores de mayor crecimiento estructural en las próximas décadas, impulsado por el envejecimiento de la población, el cambio cultural en torno al cuidado y nuevas expectativas de calidad de vida en la tercera y cuarta edad.

Durante el año, generamos utilidades por MM\$25.488, obteniendo una rentabilidad real de 3,93%, que se compara positivamente sobre el mercado, lo cual consolida nuestra estrategia de generación de valor inmobiliario, manteniendo un desempeño consistente en el tiempo.

Uno de los hitos más relevantes fue la toma de control del 100% de Senior Suites, tras adquirir la participación de Orpea. Esta decisión reafirma nuestro compromiso con liderar un modelo de cuidado integral, con foco en el bienestar de los adultos mayores y en una propuesta de valor diferenciadora. Además, inauguramos la nueva residencia El Rodeo, con más de 140 habitaciones, siendo muy bien recibida por los vecinos de Lo Barnechea, ya que la ocupación inicial, superó nuestras mejores expectativas. Con esta nueva inauguración hemos alcanzado una red de más de 1.000 habitaciones operativas a nivel nacional. Este avance, alineado con nuestro compromiso con las personas y el entorno, consolida una plataforma con alto potencial de escalabilidad e impacto social.

En lo organizacional, 2024 marcó el inicio de una nueva etapa liderada por nuestro gerente general, Fernando Iribarren Droguett, quien ha impulsado un proceso de modernización institucional, con foco en eficiencia, transformación digital, gestión comercial, experiencia del cliente y excelencia operacional. Estos avances nos han permitido fortalecer vínculos con nuestros colaboradores y usuarios, haciendo de la simplicidad, la transparencia y excelencia valores fundamentales de nuestra cultura.

Mirando hacia adelante, el 2025 estará marcado por una nueva etapa de inversiones que nos permitirá consolidar la plataforma inmobiliaria que venimos desarrollando. Durante el segundo semestre de 2025 será la inauguración del proyecto Terrazas San Cristóbal, un espacio gastronómico y cultural en el barrio Bellavista que ya cuenta con el 100% de sus espacios arrendados. Asimismo, continuará la construcción del edificio Manquehue, enfocado en oficinas y comercio de alta conectividad, y se iniciará la ampliación del centro industrial Acacias II. Estos proyectos responden a la demanda por espacios más flexibles, sostenibles y conectados con su entorno, y reflejan nuestra vocación por anticipar tendencias y generar valor a largo plazo.

Atentamente,
José Tomás Covarrubias Valenzuela
Presidente del Directorio

En representación del directorio, reafirmamos nuestro compromiso con una administración prudente, profesional y orientada a resultados sostenibles. Estamos convencidos de que la estrategia que guía a Cimenta —diversificación, disciplina financiera y visión de largo plazo—, sumada a una cultura organizacional basada en la colaboración y la excelencia, nos permitirá seguir generando valor en beneficio de nuestros aportantes, incluso en contextos desafiantes como el actual.

Agradecemos profundamente la confianza y compromiso con Cimenta. Seguiremos trabajando con dedicación, responsabilidad y una mirada estratégica, elevando a Cimenta hacia nuevos horizontes de desarrollo e impacto.



Senior Suites Los Dominicos

02

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

San Crescente

02

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

Nombre del Fondo

Fondo de Inversión Inmobiliaria
Cimenta - Expansión

**Código nemotécnico
Bolsa de Santiago**

CFINCIMENT

Teléfono

(56 2) 2947 0600
(56 2) 2947 0601

Sitio web

www.cimenta.cl

Audidores externos

EY Audit SPA

**Razón social de la
Administradora**

Cimenta S.A. Administradora General
de Fondos

Domicilio legal

Santiago

Código Postal

755-0147

Rut Administradora

96.601.710-4

Clasificadores de Riesgo

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

**Código nemotécnico
Superintendencia**

NCIMENT

Dirección

Asturias N° 280, piso 5 y 6,
Las Condes, Santiago

E-mail

info@cimenta.cl

Rut Fondo

76.037.792-9

Tasadores externos

Asesorías y Servicios
Valued Ltda.

01 CARTA DEL
PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN
BÁSICA

03 INFORMACIÓN
HISTÓRICA Y PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

04 UNIDADES
ESTRATÉGICAS DE
NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL
APORTANTE

06 INFORMACIÓN
FINANCIERA

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, fue constituida el 17 de abril de 1991 por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Félix Jara Cadot.

Por resolución N° 70, de fecha 20 de mayo de 1991, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Administradora y, a su vez, aprobó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión. Posteriormente, dicho Reglamento Interno fue modificado mediante las resoluciones números 093, 167, 037, 135, 92, 154, 366, 321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 25 de enero de 2011, 20 de junio de 2012 y 26 de junio de 2013, respectivamente, todo ello bajo el imperio de la Ley 18.815, que antiguamente regulaba los Fondos de Inversión, la cual requería de la respectiva resolución del órgano fiscalizador.

A contar de enero de 2015, el Reglamento Interno fue actualizado a las disposiciones de la ley N°20.712, conocida como la Ley Única de Fondos, cumpliendo — como única formalidad — con el depósito de él en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante CMF. El último depósito del Reglamento Interno del Fondo en el registro público que lleva la CMF, se realizó en el mes de febrero de 2021.



Edificio Innova

DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN

Directorio



José Tomás Covarrubias
Presidente
Ingeniero Comercial



Enrique Ayala
Ingeniero Civil Industrial



Matías Cardone Armendariz
Ingeniero Comercial



Patricio Lewin Correa
Ingeniero Comercial



Juan José Mac-Auliffe
Ingeniero Comercial



Patricio Muñoz Molina
Ingeniero Comercial



Ignacio Silva Lombardi
Ingeniero Comercial



Tomás Fernández Mac-Auliffe
Ingeniero Comercial

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

Administración



Fernando Iribarren Droguett
Gerente General



Lorena Manríquez Villalobos
Gerente de Administración y Finanzas



Alvaro Maturana Salas
Fiscal



Rafael Cardone Solari
Director de Proyectos



Eduardo Palacios
Gerente de Inversiones y Activos Inmobiliarios



Ricardo Moraga
Gerente de Construcción



Jaime Rosales Rosales
Gerente Control de Gestión y Back Office



Richard Vega Alabarcé
Gerente Revenue y Marketing



Alejandro Espinoza
Gerente General Senior Suites



Lo Boza I

ESTRUCTURA CIMENTA

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos es una organización conformada por profesionales cuya finalidad es implementar y ejecutar las directrices y objetivos que establezca su Directorio. Esto incluye la búsqueda permanente de nuevas oportunidades de inversión y el desarrollo de proyectos que aporten valor tanto a sus inversionistas como a la comunidad.

A cargo de la organización se encuentra la Gerencia General, que lidera la Administradora conforme a los lineamientos estratégicos definidos por el Directorio. Su objetivo principal es maximizar el valor para los aportantes y generar un impacto positivo a través de iniciativas sostenibles y con visión de largo plazo.

La Gerencia de Administración y Finanzas se encarga de la gestión financiera y administrativa de la compañía, asegurando la correcta ejecución de los procesos contables, la administración de los recursos financieros y el cumplimiento normativo en materia de reportes y estados financieros. Asimismo, supervisa la tesorería y la relación con entidades bancarias y auditorías externas.

La Gerencia de Inversiones y Activos Inmobiliarios lidera la estrategia de inversión y gestión de los activos inmobiliarios del Fondo. Su labor abarca desde la identificación y análisis de nuevas oportunidades de negocio hasta la optimización del portafolio actual. En el ámbito comercial, se encarga de la relación con los arrendatarios, la negociación de contratos y la implementación de estrategias para potenciar la ocupación y rentabilidad de los activos.

La Gerencia de Construcción tiene la responsabilidad de coordinar, supervisar y ejecutar proyectos de construcción, remodelación y mantenimiento de los activos inmobiliarios del Fondo. Su foco está en asegurar la calidad, eficiencia y sostenibilidad en cada obra, optimizando los recursos y garantizando el cumplimiento de plazos y normativas.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

La Gerencia de Back Office y Control de Gestión es responsable de la gestión de Recursos Humanos, el soporte tecnológico y la supervisión de procesos internos para mejorar la eficiencia operativa. Entre sus funciones se encuentran la administración de los sistemas y herramientas tecnológicas de la empresa, la gestión del talento y la implementación de procedimientos que optimicen el funcionamiento organizacional.

La Gerencia de Revenue y Marketing tiene como objetivo posicionar y fortalecer la marca, diseñando estrategias de marketing y gestión de ingresos que optimicen la rentabilidad de los activos. Su enfoque combina la comunicación estratégica, la experiencia del cliente y la innovación en revenue management para maximizar la ocupación y generar nuevas oportunidades de negocio.

El área de Riesgo, Cumplimiento y Control Interno, con reporte directo al Directorio, es responsable de supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo y asegurar la correcta implementación de los procedimientos internos para garantizar la transparencia y la solidez operativa.

El área de Fiscalía proporciona asesoría legal a todas las áreas de la compañía, asegurando el cumplimiento normativo y la adecuada gestión de contratos y documentos legales. Además, brinda apoyo en negociaciones estratégicas y en la protección de los intereses de la empresa y sus inversionistas.

La Gerencia General de Senior Suites es la encargada de la ejecución de la estrategia, la operación y la comercialización de las residencias para el adulto mayor.



Centro Industrial San Bernardo

03

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO



INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO

El Fondo inició sus actividades el 17 de abril de 1991, con la adquisición de 17 locales comerciales en el centro de Santiago y el Edificio de Oficinas San Crescente, ubicado en el barrio El Golf. Esto fue posible a través de la primera emisión de 667.543 cuotas por un total de UF 333.772. Tras 33 años de existencia y luego de una última emisión en el año 1996 logrando una totalidad de 7.547.773 cuotas emitidas, el Fondo logra exhibir un patrimonio de UF 8.544.520 al término del ejercicio 2024.

Cimenta ha tenido una rentabilidad promedio real los últimos 5 años de un 4,5%, y la rentabilidad promedio superior al promedio del mercado.

DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO DEL FONDO CONSOLIDADO (al 31 de diciembre de 2024)



La normativa vigente no permite que el Fondo invierta directamente en bienes raíces, por lo que las inversiones inmobiliarias se canalizan a través de sociedades filiales o coligadas. El portfolio de activos inmobiliarios de Cimenta se ha ido construyendo de manera de diversificar las inversiones en cuatro líneas de negocios.



01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

PROYECTOS INDUSTRIALES

Esta unidad integra el desarrollo y administración de centros industriales destinados al arriendo de bodegas, y la urbanización y loteo de terrenos, con el fin de comercializarlos a través de la venta. Esta unidad de negocio, que ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, posee una inversión de UF 3.467.171.

SENIOR SUITES

Senior Suites o residencias tercera y cuarta edad, con una inversión de UF 3.149.911

LOCALES Y CENTROS COMERCIALES

El área comercio-retail, está compuesta por las Unidades Estratégicas de Negocios (UEN) de Locales Comerciales y Centros Comerciales. Ambos se caracterizan por estar tanto en calles y avenidas principales, como en sectores de alta afluencia de público. En total, representan una inversión de UF 3.876.729.

OFICINAS

Esta unidad, diversificada en distintos formatos y ubicaciones, está orientada a satisfacer las necesidades tanto de la pequeña y mediana empresa, como de grandes corporaciones privadas y públicas. La inversión inmobiliaria en esta área llega a las UF 2.472.487.

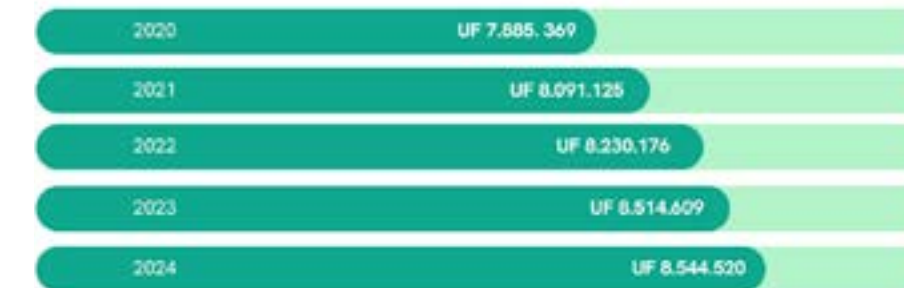
VIVIENDA

Proyectos Habitacionales destinados a la venta, cuya inversión es de UF 397.457

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS TOTALES DEL FONDO CONSOLIDADO (al 31 de diciembre de 2024)



EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO



PRINCIPALES HITOS

1991-1995

- Constitución de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión. ▪ Primera colocación de cuotas del Fondo: 667.543 cuotas equivalentes a UF 333.772.
- Adquisición de los primeros 17 locales comerciales en Santiago Centro y del primer edificio de oficinas, San Crecente en Las Condes. ▪ Inicio proyecto habitacional Jardines del Sol, La Dehesa. ▪ Inicio construcción edificio de oficinas Cordillera, Las Condes.

1996-1998

- Inicio de operaciones Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique. ▪ Inicio de operaciones Senior Suites® San Damián, Las Condes. ▪ Inicio de operaciones Strip Center® Plazuela Independencia, Puente Alto. ▪ Compra y posterior expansión del Centro Industrial Las Acacias, San Bernardo. ▪ Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy, Vitacura. ▪ Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza, Pudahuel.



Lo Boza II



Plazuela Independencia

1999-2004

- Inicio construcción del proyecto habitacional Parque Las Américas, Vitacura. ▪ Inicio construcción del proyecto habitacional Jardines de la Viña, La Florida. ▪ Adquisición Cine Hoyts La Reina. ▪ Compra de edificio de oficinas en calle Puente, Santiago Centro. ▪ Adquisición Bodegas Alto Peñuelas, Coquimbo. ▪ Inicio construcción Senior Suites® Providencia. ▪ Inicio construcción del proyecto habitacional Parque Las Américas, Vitacura. ▪ Inicio construcción del proyecto habitacional Jardines de la Viña, La Florida.

2005-2009

- Compra y expansión del Centro Industrial San Bernardo. ▪ Compra de locales comerciales Edificio Apoquindo Plaza, Las Condes. ▪ Inicio construcción edificio habitacional One, Vitacura. ▪ Inicio construcción del proyecto habitacional Los Olmos, Ñuñoa. ▪ Compra de bodegas en Parque Industrial Los Libertadores, Colina. ▪ Adquisición del 13,43% de las acciones de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A. ▪ Urbanización segunda etapa Parque Industrial Lo Boza, Pudahuel. ▪ Inicio construcción Centro Industrial Santa Margarita, San Bernardo. ▪ Adquisición edificio de oficinas NAU, Vitacura. ▪ Inicio construcción edificio de oficinas Futuro, Los Ángeles. ▪ Actualización imagen corporativa de Cimenta y sus áreas de negocios.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

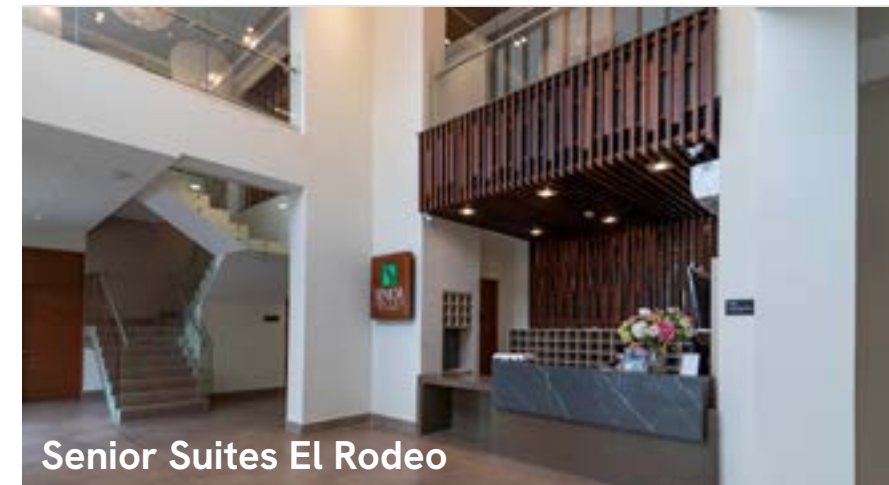
02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA



Senior Suites El Rodeo

2010-2014

- Construcción e inicio de operaciones Senior Suites® Sebastián Elcano, Las Condes. ▪ Construcción e inicio de operaciones Centro Industrial Lo Boza, Pudahuel. ▪ Ampliación Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique. ▪ Construcción e inicio de operaciones primera y segunda etapa Centro Industrial General Velásquez, San Bernardo. ▪ Adquisición edificio de oficinas Innova, Las Condes. ▪ Ampliación Strip Center® Plazuela Independencia, Puente Alto. ▪ Compra terreno en Barrio Bellavista para desarrollo de Centro Gastronómico, Providencia. ▪ Venta Cine Hoyts La Reina. ▪ Venta terreno en Macul. ▪ Adquisición propiedades en Vitacura y San Bernardo para explotación comercial. ▪ Adquisición terreno en Las Condes para desarrollo de un proyecto de oficinas. ▪ Adquisición terreno en Ñuñoa para desarrollo de un nuevo Senior Suites®. ▪ Adquisición y urbanización de Parque Industrial Quillota. ▪ Adjudicación construcción Centro Gastronómico y Cultural Bellavista, Providencia. ▪ Adquisición terreno en Pudahuel para desarrollo de un nuevo centro industrial. ▪ Adquisición edificio de oficinas Santiago Downtown 4, Santiago Centro.

2015-2024

- Adquisición edificio de oficinas Santiago Downtown 4, Santiago Centro.
- Inicio construcción Centro Gastronómico y Cultural Bellavista, Providencia.
- Venta de edificio de oficinas Futuro, Los Ángeles. ▪ Firma de Contrato de Gestión Hotelera, con operador internacional, para futuro hotel en Iquique.
- Construcción e inicio de operaciones Estación de Servicio en Coronel, Octava Región. ▪ Venta de cuatro locales comerciales en regiones. ▪ Inicio de construcción Senior Suites® Las Encinas, Ñuñoa. ▪ Venta de propiedad en Sebastián Elcano 1590, Las Condes. ▪ Venta de piso de oficinas en Apoquindo 4499, Las Condes. ▪ Venta de Centro Industrial Santa Margarita, San Bernardo. ▪ Venta de local comercial en Diego de Almagro 417, Los Ángeles. ▪ Compra de residencia para el adulto mayor "Living La Dehesa", Lo Barnechea. ▪ Venta de local comercial en Av. Las Condes 7322, Las Condes. ▪ Compra de terreno en Av. La Dehesa con El Rodeo, Lo Barnechea.
- Construcción y recepción final Senior Suites® Las Encinas, Ñuñoa.
- Asociación con multinacional francesa Orpea para unidad de negocio de Senior Suites®. ▪ Extensión del plazo del fondo hasta agosto de 2028.
- Compra de terreno para desarrollo de centro comercial en Américo Vespucio con Pedro Fontova, Huechuraba. ▪ Adquisición propiedades en Vitacura y La Reina para explotación comercial. ▪ Compra y entrada en operación de residencia para el adulto mayor en Camino La Fuente, Las Condes. ▪ Venta terrenos ubicados en Quillota ▪ Compra de terreno industrial en Callejón de Los Perros, Maipú. ▪ Venta de propiedad Industrial en Coquimbo. ▪ Construcción y recepción final Hotel NH Iquique Pacífico.
- Compra de terreno para desarrollo de Senior Suite en Peñalolén. ▪ Entrada en operación Centros Industrial Lo Boza II ▪ Compra de terreno industrial para ampliación Centro Industrial Las Acacias ▪ Venta de terreno ubicado en San José de La Mariquina ▪ Inicio etapa de Concept Design del proyecto de Huechuraba con oficina de arquitectura internacional Broadway Malyan
- Adquisición del 100% de la propiedad de Senior Suites® ▪ Construcción y recepción final Senior Suites® El Rodeo, Lo Barnechea.

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIOS



04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, tiene como propósito crear espacios que conectan y generan valor a personas, empresas e inversionistas. Su enfoque está en ofrecer a sus aportantes soluciones de inversión inmobiliaria seguras, diversificadas y de bajo riesgo, con una gestión transparente, eficiente y sostenible. Con una visión a largo plazo, sus inversiones se centran en la renta de activos inmobiliarios, incluyendo locales comerciales individuales, centros comerciales, oficinas, bodegas industriales y residencias para adultos mayores, siempre alineadas a las normativas vigentes y a las dinámicas del mercado.



UF 13.363.755
TOTAL

DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS TOTALES DEL FONDO CONSOLIDADO (al 31 de diciembre de 2024)



01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA





PROPIEDADES INDUSTRIALES

Bodegas Cimenta se especializa en la inversión en centros de bodegaje y logística de gran escala. Actualmente, el portafolio incluye cinco centros principales, junto con propiedades individuales de menor tamaño, sumando una superficie arrendable de aproximadamente 207.000 m². Estos inmuebles están ubicados en zonas estratégicas del sur y norponiente de Santiago, con acceso directo a autopistas urbanas e interurbanas. Esta conectividad facilita el transporte hacia los principales puertos marítimos, el aeropuerto de Santiago y distintos puntos de la ciudad.

Los centros de bodegaje ofrecen espacios modulares a partir de 500 m² y cuentan con seguridad 24/7. Su administración es gestionada directamente por Cimenta, por un equipo experimentado y cercano, lo que permite a los clientes operar de manera eficiente, apalancados en un servicio integral que puede acompañar su crecimiento en una industria en franca evolución.

Durante el año 2024 se llegó al 100% de ocupación del Proyecto Lo Boza II, el primer proyecto de Bodegas Cimenta con andenes, y dirigido fundamentalmente a operadores logísticos. Se consiguió este nivel de ocupación con un canon promedio superior tanto a cada centro de la cartera, como al promedio.

También durante el año 2024 entró en operación la nave reconstruida del Proyecto San Bernardo. Al cierre del año 2024, se habían colocado 4.000 m².

Como una manera de acompañar el crecimiento de sus clientes en un ecosistema de soluciones que les permitan enfocarse en su negocio, Bodegas Cimenta ha continuado con el arriendo de soluciones de racks.

Al cierre del ejercicio, esta área totalizó una inversión de UF 3.467.171, lo que representa un 25,9% de la inversión inmobiliaria del Fondo consolidado.



Lo Boza I



Parque Industrial Lo Boza II

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA



OFICINAS

En el área de oficinas, Cimenta tiene presencia en las comunas de Las Condes, Providencia, Vitacura y Santiago Centro, con una superficie total arrendable de 47.400 m² y una gran diversidad de formatos, tamaños de planta, superficies y estándar.

El Edificio Santiago Downtown 4, de Clase A, ubicado en el centro de Santiago, es el proyecto más importante en términos de tamaño dentro de esta unidad de negocios, contando con una superficie útil de 23.215 m². Sus principales clientes son entidades gubernamentales y un banco privado y, al cierre del año 2024, tenía una superficie arrendada de 16.322 m², equivalente a un 70,3% de ocupación. En este activo sufrimos la contracción de un gran arrendatario, lo cual impactó fuertemente la ocupación de esta unidad de negocio.

El año 2024, esta unidad de negocio, en los submercados de Vitacura y Las Condes, se experimenta signos de recuperación después de complejos años, donde esta clase de activos se vio fuertemente afectada por los efectos de la pandemia, la desaceleración económica y la creciente modalidad de teletrabajo.

Fue así como el trabajo híbrido, la consolidación del fenómeno denominado "Fly to Quality", donde los arrendatarios buscan trasladarse a oficinas de mejor estándar y ubicación por rentas más bajas comparadas con tiempos previos a la pandemia, y la demanda gubernamental en el centro, fueron tres factores que incidieron fuertemente para poder captar nuevos arrendatarios y lograr mejorar los niveles de ocupación de las oficinas de Cimenta.

Al término del año 2024, se pudo observar una ocupación 88,7% en los activos del sector oriente, la que se compara positivamente con el 81,9% del mismo periodo del año anterior.

En este entorno de mercado tan dinámico y desafiante, en busca de la diversificación de la cartera dentro de la misma unidad de negocio, se optó

Edificio Cordillera



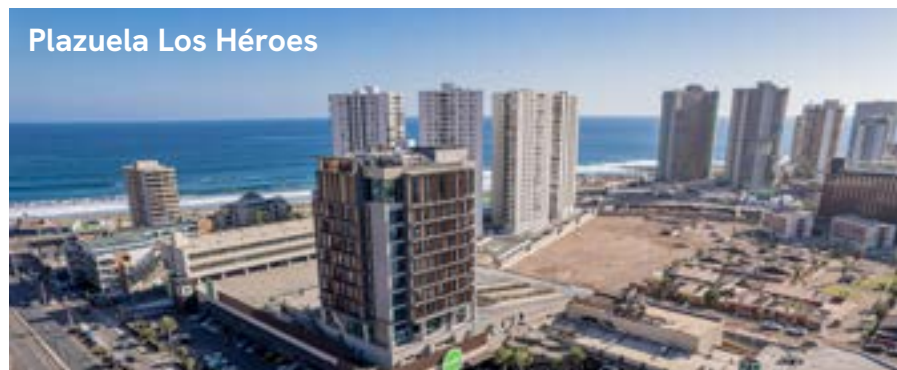
por incorporar la habilitación de espacios de cowork en dos ubicaciones: Santiago Centro y Vitacura; con un total de 888 m² y 385 m², respectivamente, con el socio estratégico IF Chile.

Dentro del pipeline de inversiones, está la construcción del Edificio Manquehue, el cual se ubicará en las cercanías de la intersección de las Avenidas Manquehue y Apoquindo, en la comuna de Las Condes, y contará con una superficie útil de alrededor de 6.000 m². La construcción de este nuevo activo tuvo fecha de inicio marzo 2025 y se proyecta su término para el segundo semestre del año 2026.

Al cierre del ejercicio 2024, la UEN de Oficinas tenía una participación de un 18,5% de los activos inmobiliarios consolidados del Fondo, alcanzando una inversión de UF 2.472.487.



CENTROS COMERCIALES



Plazuela Los Héroes

La unidad de negocios de Centros Comerciales está conformada por dos stripcenter Plazuela Independencia y Plazuela Los Héroes, ubicados en la comuna de Puente Alto e Iquique respectivamente. Ambos se encuentran en zonas de alto flujo peatonal y vehicular, con un supermercado como tienda ancla y una variada oferta de comercios y servicios.

Estos centros han sido concebidos como espacios de encuentro y esparcimiento, reforzando en los últimos años su posicionamiento como puntos de referencia en sus respectivas comunas. En este contexto, se ha trabajado en potenciar su imagen y desarrollar estrategias que fortalezcan el concepto de entretenimiento familiar.

Durante 2024, se avanzó en la construcción de 8 nuevos locales comerciales, los cuales ya se encuentran arrendados y estarán en funcionamiento durante el primer semestre de 2025, ampliando la oferta comercial y de servicios en los Strip Centers®.

En términos de desempeño:

- Plazuela Independencia, Puente Alto mantuvo una ocupación promedio del 98,53% durante 2024, reflejando una estabilidad en la demanda de espacios comerciales.

- Plazuela Los Héroes, Iquique alcanzó una ocupación promedio del 96,35%, con un incremento en los ingresos, destacando la contribución del supermercado como ancla principal.

Además, dentro de esta unidad de negocios, se encuentra Terrazas San Cristóbal, un centro gastronómico y de eventos desarrollado en el Barrio Bellavista. Este proyecto busca ofrecer una experiencia culinaria de alto nivel, combinada con entretenimiento y cultura, en un entorno arquitectónico integrado al barrio.

- El complejo está compuesto por dos edificios de tres pisos y seis niveles subterráneos, con aproximadamente 300 estacionamientos, los cuales iniciaron operación como parking pagado en marzo de 2024.

- Terrazas San Cristóbal se encuentra 100% arrendado, y su apertura está programada para el segundo semestre de 2025, consolidándose como un nuevo polo gastronómico y cultural en Santiago.

La unidad de negocios de Centros Comerciales representa un 19,0% del portafolio inmobiliario del Fondo, con una inversión total de UF 2.541.220.



Plazuela Independencia

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA



LOCALES

Dentro del negocio de retail, Cimenta cuenta con más de 50 propiedades, estratégicamente ubicadas en los principales polos comerciales de Santiago y otras ciudades del país.

El éxito de esta unidad de negocio no solo radica en la ubicación privilegiada de sus locales, sino también en la sólida relación construida con sus arrendatarios. A través de vínculos comerciales basados en la confianza y el profesionalismo, Cimenta ha consolidado alianzas con las principales cadenas de farmacias, comida rápida, bancos y compañías de telefonía, entre otros operadores clave del mercado.

La demanda por estos espacios ha sido consistentemente alta, y 2024 no fue la excepción, con una ocupación promedio de 96,35% durante el año.

Actualmente, la inversión asociada a esta unidad de negocios alcanza las UF 1.335.509, representando un 10% del portafolio inmobiliario del Fondo.



Plazuela Los Héroes



Plazuela Los Héroes



SENIOR SUITES

Senior Suites®, inaugurada en 1996, y basada en el modelo norteamericano de residencias para el adulto mayor, ha diseñado y entregado soluciones especializadas a las necesidades de acompañamiento, rehabilitación, asistencia, y hotelería para este creciente segmento de la población, enfocados en que la vida y experiencia de los residentes en Senior Suites sea nuestro principal objetivo y preocupación, así como la confianza y tranquilidad de sus familias.

Los centros cuentan con equipos de profesionales experimentados y altamente especializados, dentro de los que se encuentran nutricionistas, enfermeras profesionales, terapeutas ocupacionales, kinesiólogos, fonoaudiólogas y un equipo completo de housekeeping. Es por esto que el cariño, acompañamiento y la calidad que se entrega a diario, que hacen que Senior Suites se haya convertido en un referente en el Mercado de Residencias para el Adulto Mayor, tanto en Chile como en Sudamérica.

Si bien los primeros pasos se dieron hace 29 años en la comuna de Las Condes, prontamente se expandió a otras comunas de Santiago, tales como Providencia, Lo Barnechea y Ñuñoa. Hoy cuenta con siete residencias para el Adulto Mayor, todas ellas en pleno funcionamiento.



Senior Suites Las Encinas



Senior Suites® ofrece soluciones integrales para el apoyo, acompañamiento y cuidado de adultos mayores en sus diferentes etapas y necesidades. En ese sentido, hemos aprendido que lo anterior se logra principalmente con el cuidado y preocupación por las personas que allí laboran. De ahí que uno de los focos de esta organización siempre ha sido la tranquilidad y el bienestar de su personal.

Senior Suites® ofrece actividades variadas que alegran el día a día de cada uno de sus residentes y vela por la mejora e innovación continua de sus procesos y servicios. Hoy cuenta con una oferta total de 1.061 habitaciones y alrededor de 680 colaboradores, consolidándose como el líder del mercado de residencias para el adulto mayor.

Un 23,6% de la inversión inmobiliaria de Cimenta se concentra en los Senior Suites®, y equivale a UF 3.149.911.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA



PROYECTOS HABITACIONALES

Cimenta ha desarrollado, construido y comercializado proyectos habitacionales desde sus inicios, siendo esta una de sus principales áreas de inversión durante los años 90 y principios de los 2000. Sin embargo, en línea con su enfoque actual, la compañía ha orientado su estrategia hacia activos destinados a la renta, reduciendo progresivamente la participación de esta unidad de negocio en su cartera de inversiones. La inversión en esta unidad de negocios asciende a UF 397.457, representando un 3% de la cartera inmobiliaria del Fondo.



Paso Alto

05

INFORMACIÓN AL APORTANTE

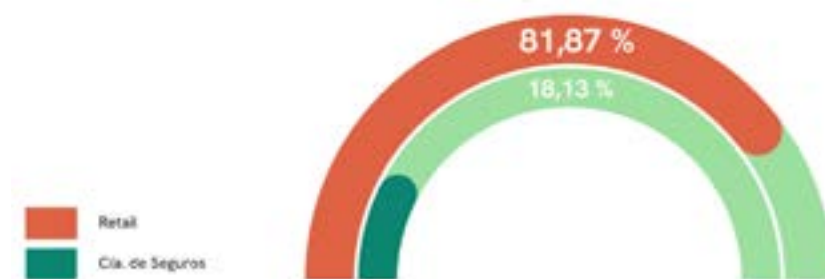


Lo Boza II

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

El capital del Fondo está dividido en 7.547.773 cuotas de participación, sin valor nominal y todas de una misma serie, las cuales al 31 de diciembre de 2023 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

COMPOSICIÓN DEL FONDO POR TIPO DE APORTANTE



Aportante	Número Cuotas	% Participación
Larrain Vial S.A. Corredores de Bolsa	2.957.421	39,18%
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	2.086.773	27,65%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	757.503	10,04%
Inversiones Los Yecos S.A.	557.510	7,39%
Cía. Seg. Vida Consorcio Nacional de Seguros SA.	358.094	4,74%
Monte Alto S.A.	259.980	3,44%
Caja Reaseguradora de Chile S.A.	209.997	2,78%
Inversiones Futuro Spa.	162.046	2,15%
Inmobiliaria Suizandina SpA	104.900	1,39%
Seg. de Vida Security Previsión S.A.	42.741	0,57%
Promotora de Inversiones Sedelco Ltda.	14.115	0,19%
Rentas Orjo S.A.	8.356	0,11%
Otros 41 Aportantes	28.337	0,38%
Totales	7.547.773	100%

FACTORES DE RIESGO

En 2008, la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), hoy Comisión para el Mercado Financiero (CMF), estableció mediante la Circular N°1.869 que todas las sociedades administradoras de fondos mutuos, de inversión y de vivienda deben implementar políticas y procedimientos formales de gestión de riesgos y control interno. Estas medidas deben contemplar los riesgos asociados a las actividades de la administradora y, en particular, a cada una de sus áreas funcionales.

En este contexto, Cimenta ha identificado y gestionado los principales riesgos que podrían afectar tanto su operación como los intereses de sus inversionistas. Dentro de estos se incluyen riesgos de mercado, crédito, liquidez, operacionales, tecnológicos, jurídicos, entre otros factores que puedan impactar su modelo de negocio.

Para mitigar estos riesgos, se realizan controles continuos a lo largo de todos los ciclos operativos de la administradora, incluyendo:

- Ciclo de inversión del fondo, asegurando el cumplimiento de criterios de diversificación y rentabilidad.
- Ciclo de aportes y rescates, garantizando la seguridad y transparencia en las transacciones de inversionistas.
- Ciclo de contabilidad y tesorería, velando por una correcta administración financiera y cumplimiento normativo.

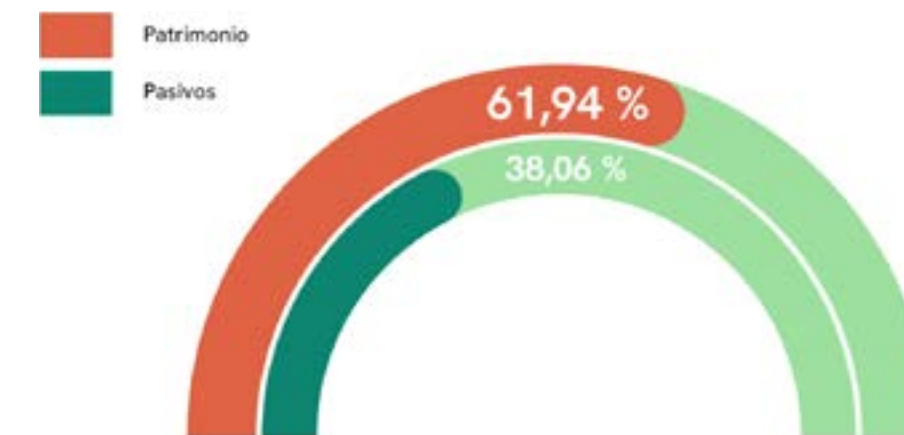
Cimenta cuenta con un Manual de Gestión de Riesgo y Control Interno, donde se detallan estos procedimientos. Este documento es actualizado anualmente, incorporando nuevas políticas, modificaciones a las existentes y mejoras en los procesos de monitoreo y control.

Como parte de su estrategia para reducir el riesgo, la compañía ha apostado por una diversificación de inversiones, considerando distintos tipos de negocio, ubicaciones geográficas, tamaños de inversión y perfiles de clientes.

Al 31 de diciembre de 2024, la estructura de pasivos del Fondo refleja un nivel de endeudamiento del 68,4% en relación con su patrimonio, manteniéndose por debajo del límite máximo permitido de 150%.

En cuanto a su clasificación de riesgo, el Fondo Cimenta - Expansión fue evaluado con una categoría 1ª Clase Nivel 2 por Feller Rate Clasificadora de Riesgo, y obtuvo la clasificación Aprobada por la Comisión Clasificadora de Riesgo, lo que permite a los Fondos de Pensiones invertir en él.

ESTRUCTURA DE PASIVOS DEL FONDO



POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La política de inversión del Fondo se encuentra alineada con las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.712 y su Reglamento, el D.L. 3.500 y sus Reglamentos, así como con las normativas y acuerdos vigentes de la Comisión Clasificadora de Riesgo. El cumplimiento de estas regulaciones permite que los Fondos de Pensiones puedan invertir en el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión, asegurando así un marco de inversión sólido y transparente.

El objetivo del Fondo es invertir en valores y activos permitidos por la Ley N° 20.712, con un enfoque especial en operaciones vinculadas a la compra, venta, arrendamiento y leasing de bienes raíces, tanto en Chile como en el extranjero. Además, contempla la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de estos activos, garantizando una estrategia diversificada y alineada con las oportunidades del mercado.

El riesgo de las inversiones estará determinado por la naturaleza de los instrumentos seleccionados, conforme a lo establecido en la política específica de inversiones del Reglamento Interno. En este contexto, el Fondo podrá invertir en:

- Instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo.
- Instrumentos de capitalización, tanto nacionales como extranjeros.
- Acciones de sociedades anónimas y por acciones, cuotas de fondos de inversión y participaciones en concesiones de obras de infraestructura.
- Títulos de deuda, como bonos y efectos de comercio, siempre que sus emisores cuenten con estados financieros auditados por entidades reconocidas.
- Inversiones indirectas en bienes raíces, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces.



Senior Suites El Rodeo

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

Asimismo, el Fondo podrá destinar recursos a inversiones en el extranjero, incluyendo acciones, cuotas de fondos de inversión y títulos de deuda de sociedades extranjeras, siempre que sus emisores cuenten con auditorías externas de prestigio. En todos los casos, las inversiones estarán enfocadas en el negocio inmobiliario como prioridad.

Por otro lado, el Fondo no contempla inversiones en:

- Cuotas o derechos sobre bienes muebles.
- Carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras.

- Operaciones de venta corta, préstamos de acciones o derivados con fines especulativos.

- Instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

El nivel máximo de pasivos exigibles del Fondo está limitado al 150% de su patrimonio, conforme a la normativa vigente. También está facultado para emitir bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045, los cuales pueden ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras como mecanismo adicional de financiamiento.



General Velásquez



Senior Suites Providencia

ORGANISMOS DE CONTROL

Control Interno

El sistema de control interno de Cimenta está compuesto por el Directorio, el área de Cumplimiento y Control Interno y el Departamento de Auditoría Interna. Su función es monitorear el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo y la correcta aplicación de las normas contables.

- **Directorio:** Se reúne mensualmente para analizar y evaluar los proyectos de inversión en curso o propuestas de la administración, asegurando que estos se ajusten a la política de inversión del Fondo. Además, revisa los informes financieros presentados por la Administradora y emite su pronunciamiento sobre ellos.

- **Área de Cumplimiento y Control Interno:** Es la persona designada por el Directorio para supervisar la implementación del Modelo de Prevención de Delitos, diseñar controles, realizar monitoreo y coordinar las actividades necesarias para cumplir con las exigencias de las Leyes N° 20.393 y N° 19.913, así como con la matriz de control y gestión interna establecida en la Circular N° 1869. También es responsable de evaluar el sistema de control interno y proponer actualizaciones o modificaciones a las políticas y procedimientos existentes. Reporte trimestral y semestralmente al Directorio sobre la efectividad del control interno y el cumplimiento de las leyes, normas y procedimientos vigentes.

- **Departamento de Auditoría Interna:** A través de auditorías independientes y revisiones periódicas, evalúa la correcta aplicación de los controles operativos, contables y financieros establecidos por la administración. Su labor incluye la identificación de oportunidades de mejora y la entrega de recomendaciones para fortalecer la eficacia de los procesos y corregir debilidades en el control interno.

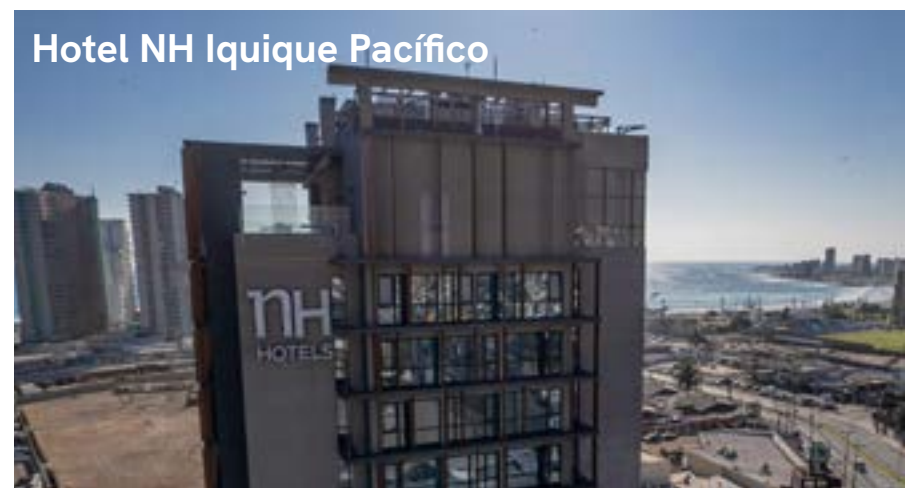
Control Externo

El Fondo también está sujeto a la supervisión de organismos externos que garantizan el cumplimiento de la normativa vigente:

- **Comisión para el Mercado Financiero (CMF):** Es la entidad encargada de fiscalizar que las actividades del Fondo cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

- **Audidores Externos:** Son designados por la Asamblea de Aportantes y tienen la responsabilidad de analizar los estados financieros y las políticas de control interno del Fondo, emitiendo un informe sobre su evaluación.

- **Comité de Vigilancia:** También designado por la Asamblea de Aportantes, sus miembros cumplen funciones por un período de un año, con la posibilidad de ser reelegidos. Este comité se reúne trimestralmente con la administración del Fondo para recibir información sobre su gestión y supervisar su correcto funcionamiento.



Política de Reparto de Dividendos

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley N° 20.712, el Fondo debe distribuir al menos un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio. Esta distribución se realiza anualmente y en dinero.

Los beneficios netos percibidos corresponden a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, descontando las pérdidas y gastos devengados del período.

En caso de que el Fondo registre pérdidas acumuladas, los beneficios deberán destinarse a absorber dichas pérdidas, conforme a las normativas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Asimismo, si al cierre del ejercicio existen pérdidas, estas deberán ser cubiertas con las utilidades retenidas, en caso de haberlas.

Siguiendo la normativa vigente, los dividendos correspondientes al ejercicio 2024 serán distribuidos dentro de los 30 días posteriores a la celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes. No obstante, la Administradora tiene la facultad de realizar pagos de dividendos provisorios con cargo a los resultados del ejercicio.

DIVIDENDOS TOTALES DISTRIBUIDOS (MM\$)



06

INFORMACIÓN FINANCIERA



Sebastián Elcano

06 INFORMACIÓN FINANCIERA



EY CHILE
AVDA. PRESIDENTE
RIESCO 5435, PISO 4,
SANTIAGO

TEL: +56 (2) 2676 1000
WWW.EYCHILE.CL

Informe del Auditor Independiente

SEÑORES
APORTANTES DE FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto; Bases de contabilización

Tal como se indica en Nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración de Cimenta Administradora General de Fondos S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

01 CARTA DEL
PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN
BÁSICA

03 INFORMACIÓN
HISTÓRICA Y PORTAFOLIO
INMOBILIARIO

04 UNIDADES
ESTRATÉGICAS DE
NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL
APORTANTE

06 INFORMACIÓN
FINANCIERA

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración del Fondo. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros. Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por el Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad del Fondo para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Información suplementaria- Estados Complementarios

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

Alejandra Carrasco V.

EY Audit Ltda
Santiago, 20 de marzo de 2025

Estados de situación financiera

Activos	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	6.073.769	40.409.351
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	904.233	1.114.016
Otros activos	17	1.085.279	-
Activos financieros a costo amortizado	9	72.680	-
Total activos corrientes		8.135.961	41.523.367
Activos no corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	9	-	67.107
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	544.801.213	464.164.138
Total activos no corrientes		544.801.213	464.231.245

Las Notas adjuntas n°1 a la 41 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Estados de situación financiera

Pasivos y patrimonio	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Pasivos corrientes			
Préstamos	14	139.728.292	31.165.334
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	30.513	7.093
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	98.817	188.436
Otros pasivos	17	2.991.006	-
Total pasivos corrientes		142.848.628	31.360.863
Pasivos no corrientes			
Préstamos	14	69.928.441	158.194.248
Otros pasivos	17	11.907.922	2.952.498
Total pasivos no corrientes		81.836.363	161.146.746
Patrimonio			
Aportes		8.588.245	85.228.245
Otras reservas		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados		219.351.823	200.075.439
Resultado del ejercicio		25.487.769	29.758.973
Total patrimonio neto		328.252.183	313.247.003
Total pasivos y patrimonio		552.937.174	505.754.612

Las Notas adjuntas n°1 a la 41 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Estados de resultados integrales

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

	Notas	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Ingresos / pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	46.160.155	32.733.997
Resultados por venta de inmuebles	11	782.147	910.284
Otros ingresos		361.888	-
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	17	(8.341.029)	6.710.285
Total ingresos / pérdidas netos de la operación		38.963.161	40.354.566
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia	29	(13.143)	(13.514)
Remuneración de administración	31	(918.763)	(974.125)
Otros gastos de operación		(174.047)	(33.663)
Total gastos de operación		(1.105.953)	(1.021.302)
Utilidad / pérdida de la operación			
Costos financieros		(12.369.439)	(9.574.291)
Resultado del ejercicio		25.487.769	29.758.973

Las Notas adjuntas n°1 a la 41 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Estados de cambios en el patrimonio

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

2024	Aportes M\$	Otras reservas (a) M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados (b) M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total 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 -)	-	-	-	-	25.487.769	-	25.487.769
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	26.778.870	(29.758.973)	-	(2.980.103)
Saldo al 31/12/2024	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	219.351.823	25.487.769	-	328.252.183

Las Notas adjuntas n°1 a la 41 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

2023	Aportes M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01/01/2023	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	19.298.993	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 (-)	-	-	-	(10.876.341)	-	-	(10.876.341)
Resultados integrales del ejercicio							
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	29.758.973	-	29.758.973
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	51.652.787	(46.257.953)	-	5.394.834
Saldo al 31/12/2023	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	200.075.439	29.758.973	-	31.347.003

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2024 M\$	2023 M\$
Flujo de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	25.671.699	12.391.402
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(161.414)	(1.021.053)
Otros ingresos de operación percibidos	1.152.346	-
Flujo neto originado por actividades de operación	25.662.631	11.370.349
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 17 a.2)	1.010.920	3.244.403
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	48.533.641	34.618.088
Préstamos a partes relacionadas	(109.968.000)	(57.172.604)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(60.423.439)	(19.310.113)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	13.424.849	65.164.230
Pago de préstamos	(5.497.137)	(19.413.880)
Reparto de dividendos	(7.502.486)	(10.876.829)
Flujo neto originado por actividades de financiación	425.226	34.873.521
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(34.335.582)	26.933.757
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	40.409.351	13.475.594
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	6.073.769	40.409.351

Las Notas adjuntas n°1 a la 41 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Notas a los Estados Financieros intermedios

Al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 20 de marzo de 2025.

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:

- Introducir ajustes a la Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional contenida en la Política de inversión;
- Efectuar precisiones a la Política de liquidez;
- Introducir cambios a los límites máximos de endeudamiento respecto del patrimonio del Fondo establecidos en la política de Endeudamiento;
- 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 se exponen a continuación. Estos Principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2024, 30 de junio 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 NIC1)	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 corriente 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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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 plicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de intercambiabilidad (enmienda a NIC 21)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025
NIIF 9 y NIIF 7 Clasificación y medición de los instrumentos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7 Mejoras anuales a las IFRS	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Periodos 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 periodos 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”.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Estados de Resultados Integrales intermedios, por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto intermedios, por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Estados de Flujos de Efectivo intermedios, por los años terminados al 31 de diciembre 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 a lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

	31/12/2024	31/12/2023
	\$	\$
Unidades de fomento	38.416,9	36.789,36

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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de **M\$ (8.284.165)** y M\$ 6.727.585, respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de **M\$ (57.284)** y M\$ (16.966), respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

También corresponde a los resultados no realizados 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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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 préstamos asociados a ventas de terrenos a relacionadas, establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- Intereses y reajustes por préstamos asociados ventas a 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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo invertirá en instrumentos de oferta pública, sean de deuda o capitalización del mercado nacional y mercados internacionales que están regulados por entidades similares a la CMF; instrumentos emitidos principalmente por Estados, Bancos Centrales, bancos y sociedades o corporaciones nacionales y extranjeras. Las condiciones mínimas que deben reunir dichos mercados para ser elegibles serán las que determina la Norma de Carácter General N° 376, de 2015, de la CMF o aquella que la modifique y/o reemplace.

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

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

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

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

3.1.5. Otra información relevante que permita al partícipe comprender adecuadamente los criterios que serán seguidos para invertir los recursos del Fondo. No estará afectada a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la ley N° 19.705.

01 CARTA DEL
PRESIDENTE02 IDENTIFICACIÓN
BÁSICA03 INFORMACIÓN
HISTÓRICA Y PORTAFOLIO
INMOBILIARIO04 UNIDADES
ESTRATÉGICAS DE
NEGOCIO05 INFORMACIÓN AL
APORTANTE06 INFORMACIÓN
FINANCIERA

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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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 reacionadas, 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.

01 CARTA DEL
PRESIDENTE02 IDENTIFICACIÓN
BÁSICA03 INFORMACIÓN
HISTÓRICA Y PORTAFOLIO
INMOBILIARIO04 UNIDADES
ESTRATÉGICAS DE
NEGOCIO05 INFORMACIÓN AL
APORTANTE06 INFORMACIÓN
FINANCIERA

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 31 de diciembre 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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario las tasas de intereses de los préstamos que actualmente tiene el Fondo son distintas, se ha determinado una tasa valor de mercado.

Banco	Moneda	Monto Crédito	Tasa actual	Tasa Mercado (1)	Interés anual tasa actual	Interés anual a tasa de mercado (2)
Banco Estado	UF	1.500.000	0,85%	4,605%	497.976	2.653.633
Banco Chile	UF	1.000.000	1,08%	4,605%	421.815	1.769.089
Banco BICE	UF	1.800.000	4,605%	4,605%	3.237.432	3.184.359
Banco BCI	\$	30.000.000.000	6,216%	4,605%	1.264.002	1.381.500
Totales					5.421.226	8.988.581

(1) La sensibilización se efectuó considerando una tasa de mercado de 4,605% anual en UF.

(2) El crédito en moneda de origen peso, para efectos de la sensibilización se convierte a UF de cierre.

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 31 de diciembre 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 previsiones de caja, de modo que con la debida anticipación, se visualizarán necesidades de financiamiento.

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional. Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.

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

Para estos efectos, se entiende por activos líquidos, el disponible, las cuotas de fondos mutuos, los depósitos a plazo, las letras de crédito de bancos e instituciones financieras y otros títulos de bancos e instituciones financieras.

Asimismo, las cuentas por cobrar, los intereses por cobrar y los deudores varios, son considerados líquidos, si sus respectivos vencimientos son iguales o menores a 180 días.

a) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre 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	-	-	139.728.292	139.728.292
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	-	-	69.928.441	69.928.441

El 66,65% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 33,35% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán entre los 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 acida	0,0075

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

Pasivo corriente

Donde:

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

5.4 Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1 Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024 y 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	31/12/2024				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	72.680	-	72.680	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%
Subtotal	72.680	-	72.680	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%
Totales	72.680	-	72.680	0,01%	67.107	-	67.107	0,01%

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

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Saldo inicial	67.107	6.154
Intereses y reajustes devengados por aporte reembolsable	5.573	5.353
Saldo final	72.680	67.107
Menos: Porción no corriente	-	-
Corriente	72.680	67.107

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Inmobiliaria Independencia S.A. durante el año 2024 presenta patrimonio negativo y 2023 presenta patrimonio positivo y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2024 y 2023, presentan saldo negativo en su inversión, por lo tanto, efectos por reconocimiento de la inversión que mantiene el Fondo en dichas sociedades, se presentan en 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.

b) **Ingresos de propiedades de inversión y venta de acciones:**

Detalle de ingresos	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*)	782.147	910.284
Totales	782.147	910.284

(*) 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

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	940	947
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	903.293	1.113.069
Totales	904.233	1.114.016

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
92.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	903.293	1.113.069
Subtotal				903.293	1.113.069
(-) Provisiones por riesgo de crédito				-	-
Totales				903.293	1.113.069

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

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	15.935.254	17.937.429
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	528.865.959	446.226.709
Totales	544.801.213	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	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
92.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Préstamo por venta de acciones	5.961.171	6.593.128
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Préstamo venta de terreno	2.355.273	2.057.631
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Préstamo venta de terreno	7.618.819	9.286.670
Subtotal			15.935.254	17.937.429
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			15.935.254	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	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	250.757.698	227.737.427
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	59.764.118	48.007.926
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	89.914.822	87.957.138
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	97.349.694	75.342.383
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.062.985	42.472
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.320.647	674.871
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.846.029	2.843.707
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.743.607	32.477
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	109.420	114.920
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	10.885	8.427
96.826.310-2	Cia. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	179.445	207.344
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	16.746.892	-
77.389.051-K	Hotelera Playa Brava S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.059.717	3.257.617
Totales			528.865.959	446.226.709

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

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	(622.736)	622.736
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	(841.733)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A. y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(48.533.641)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A. y filiales	Traspaso de fondos, pagos recibidos	Filial	109.968.000	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A. y filiales	Intereses Mercantiles Cobrados	Filial	(22.864.141)	22.864.141
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	(1.010.920)	-
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF.	Pago facturas comisiones	Administradora	(1.012.463)	918.763
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF.	Reembolso de gastos	Administradora	(14.932)	14.932

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 por prestamos de 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 31 de diciembre de 2024 y 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

	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Cheques por pagar	7.563	2.187
Proveedores	20.825	2.157
Cuentas por pagar	2.125	2.749
Totales	30.513	7.093

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

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Remuneración fija por pagar	59.017	57.386
Remuneración variable por pagar	39.800	131.050
Totales	98.817	188.436

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

	31/12/2024	31/12/2023
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	30.513	7.093
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	98.817	188.436
Totales	129.330	195.529

Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

13 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses:

Institución	31/12/2024		31/12/2024	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco de Chile N° 76075792093447	38.486.992	-	102.642	36.789.360
Banco Estado N° 00025848307	57.750.290	-	117.266	55.184.040
Banco BCI N° 77277870	30.025.150	-	30.200.000	-
Banco Bice N° 5231399	-	69.928.441	745.426	66.220.848
Banco Bci [Línea de crédito UF 197.420,66]	13.465.941	-	-	-
Totales	139.728.292	69.928.441	31.165.334	158.194.248

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda original	Corriente vencimiento			Total corriente
							Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	31/12/2024
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	38.486.992	38.486.992
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	57.750.209	57.750.209
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gtia.	\$ 30.000.000.000	-	-	30.025.150	30.025.150
Chile	Banco Bci	\$	Línea de crédito	6,17%	Con Gtia.	\$ 13.433.717.500	-	-	13.465.941	13.465.941
Totales							-	-	139.728.292	139.728.292

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	Corriente vencimiento			Total corriente
							Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	31/12/2023 M\$
Chile	Bono Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,60%	Con Gtía.	UF 1.000.000	-	-	102.642	102.642
Chile	Bono Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 1,80%	Con Gtía.	UF 2.000.000	-	-	117.266	117.266
Chile	Bono Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gtía.	\$ 30.000.000.000	-	-	30.200.000	30.200.000
Chile	Bono Bice	UF	Bullet 5 años	UF + 4,60%	Con Gtía.	UF 1.800.000	-	-	745.426	745.426
Totales							-	-	31.165.334	31.165.334

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda original	No Corriente vencimiento			Total no corriente
							1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	31/12/2024 M\$
Chile	Bono Bice	UF	Bullet 5 años	UF + 4,605%	Con Gtía.	UF 1.800.000	-	-	69.928.441	69.928.441
Totales							-	-	69.928.441	69.928.441

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

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda original	No Corriente vencimiento			Total no corriente
							1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	31/12/2023 M\$
Chile	Bono de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtía.	UF 1.000.000	36.789.360	-	-	36.789.360
Chile	Bono Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gtía.	UF 2.000.000	55.184.040	-	-	55.184.040
Chile	Bono Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gtía.	\$30.000.000.000	-	-	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:

31 de diciembre 2024

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01/01/2024 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento		Total M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo		Saldo al 31/12/2024 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$		Otros cambios (2) M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	189.359.582	13.424.849	(5.497.137)	7.927.712	12.369.439		209.656.733
Total	189.359.582	13.424.849	(5.497.137)	7.927.712	12.369.439		209.656.733

31 de diciembre 2023

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01/01/2023 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento		Total M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo		Saldo al 31/12/2023 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$		Otros cambios (2) 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 31 de diciembre 2024 y 2023, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

14 Otros pasivos financieros

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

15 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

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

16 Otros pasivos

Corrientes:

a) Otros pasivos

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Provisión por dividendo mínimo	2.991.006	-
Totales	2.991.006	-

No corrientes

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

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Utilidad no realizada	10.016.893	10.413.418
Participación empresa relacionada	1.752.218	(7.542.453)
Provisión déficit patrimonial	138.811	81.533
Totales	11.907.992	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 31 de diciembre de 2024:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de Participación en Capital %	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	(8.284.165)	(8.283.751)
96.826.310-2	Cia. De Administración Inmobiliaria S.A	Pesos	CHILE	99,9900	(57.284)	(57.278)
Totales					(8.341.449)	(8.341.029)

Al 31 de diciembre de 2023:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de Participación en Capital %	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	6.727.585	6.727.249
96.826.310-2	Cia. De Administración Inmobiliaria S.A	Pesos	CHILE	99,9900	(16.966)	(16.964)
Totales					6.710.619	6.710.285

a.4 Plusvalías

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

No Corrientes:

b.1) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2024

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., al 31 de diciembre de 2024 es de **M\$ (1.752.218)** y para diciembre 2023 fue de M\$ 7.542.453, y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2024 es de **M\$ (138.811)**, para diciembre 2023 fue de M\$ (81.533).

A pesar de que el patrimonio de Inmobiliaria Independencia S.A. para el año 2023, es positivo, el ajuste por utilidad no realizada negativo es mayor a su patrimonio positivo, lo que deriva en un saldo final negativo.

Al 31 de diciembre 2024

Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados realizados (1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos (2) M\$	Saldo de cierre M\$
Utilidad no realizada	10.413.418	-	(782.147)	-	385.622	10.016.893
Inmobiliaria Independencia S.A.	(7.542.453)	8.283.751	-	0	-	1.752.218
Cia. de Administración Inmobiliaria S.A.	81.533	57.278	-	-	-	138.811
Totales	2.952.498	8.341.029	(782.147)	1.010.920	385.622	11.907.922

Al 31 de diciembre de 2023

Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados realizados (1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos (2) M\$	Saldo de cierre M\$
Utilidad no realizada	10.790.956	-	(910.284)	-	532.746	10.413.418
VP Inmobiliaria Independencia S.A.	(4.058.985)	(6.727.250)	-	3.244.403	(621)	(7.542.453)
VP Cia. De Administración Inmobiliaria S.A.	63.948	16.964	-	-	621	81.533
Totales	6.795.919	(6.710.286)	(910.284)	3.244.403	532.746	2.952.498

(1) por ventas 2024 y 2023, y efecto de operación Orpea 2024.

(2) por reajuste a UF de cierre.

17 Intereses y reajustes

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	23.486.877	11.796.163
Resultados por unidades de reajuste	18.567.651	20.342.595
Intereses devengado mercado de capitales	1.718.047	595.239
Totales	43.772.575	32.733.997

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31/12/2024 M\$
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.015.507	8,39%	622.736
Intereses devengados - cuentas corrientes mercantiles (2)	161.797.195	UF + 5,0%	5.266.456
Intereses devengados - cuentas corrientes mercantiles (2)	367.068.764	UF + 6,0%	17.597.685
Totales			23.486.877

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31/12/2023 M\$
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.077.313	8,39%	705.807
Intereses devengados - cuentas corrientes mercantiles (2)	124.355.722	UF + 4,5%	5.914.163
Intereses devengados - cuentas corrientes mercantiles (2)	321.870.560	UF + 6,0%	5.176.193
Totales			11.796.163

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

(2) Establecidos en contratos privados, tasa real.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

18 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

19 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Efectivo en bancos	11.983	11.382
Fondos mutuos	1.993.545	21.084.404
Depósitos a Plazo	4.068.241	19.313.565
Totales	6.073.769	40.409.351

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

Concepto	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	6.073.769	40.409.351
Totales	6.073.769	40.409.351

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	31/12/2024 M\$
Depósito a Plazo N° 3046033	Banco Itaú	400.712
Depósito a Plazo N° 3046036	Banco Itaú	2.764.913
Depósito a Plazo N° 3060982	Banco Itaú	902.616
Totales		4.068.241

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 \$	31/12/2024 M\$
Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie AP	BCI Asset Management	46.435,12	17.233,0496	800.219
Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie AP	BCI Asset Management	69.246,37	17.233,0496	1.193.326
Totales				1.993.545

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 AP	BCI Asset Management	1.252.308,68	15.428,8907	19.321.734
Fondo Mutuo BCI Competitivo Serie AP	BCI Asset Management	14.010,20	15.428,8907	216.162
Totales				21.084.404

20 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 31 de diciembre de 2024, con un valor de \$ 43.886,22 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre 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.

21 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 31/12/2024

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

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

(2) 31/12/2023

Provisión Dividendos	Monto total M\$	Monto provisión
31/12/2024	(2.991.006)	Provisión Dividendo 2024

22 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2024

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 meses	Últimos 24 meses
Nominal	8,3399%	8,3399%	20,0219%
Real	3,9328%	3,9328%	9,8849%

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 diciembre 2024.

La rentabilidad de los “Últimos 12 meses” está calculada desde diciembre 2023 a diciembre 2024.

La rentabilidad de los “Últimos 24 meses” está calculada desde diciembre 2022 a diciembre 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: 8,2588%

Rentabilidad Real Anualizada: 3,8957%

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

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada	
	Período actual	Últimos 12
Nominal	10,4974%	10,4974%
Real	5,3206%	5,3206%

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 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.

24 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.

25 Gravámenes y prohibiciones

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

26 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.

27 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 (ver Nota 12).

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024:

Tenedor	Número de cuotas a comienzo 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	2.651.118	-	(920)	2.651.118	116.347.548	35,1245%
Trabajadores que representan al trabajador	230	-	-	230	10.094	0,0030%
Totales	2.651.348	-	(920)	2.651.348	116.357.642	35,128%

28 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de M\$ 687.270 y M\$ 665.376, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión. La remuneración variable, para el período terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de **M\$ 231.493** y de M\$ 308.149 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.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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

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

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 la remuneración fija total recibida por la Administradora ascendió a **M\$ 2.899.736** más IVA y la remuneración variable total a **M\$ 977.980** más IVA. De estas remuneraciones, las pagadas por las filiales del Fondo por concepto de remuneración fija ascendieron a M\$ 2.322.199 más IVA y la remuneración variable total, a **M\$ 783.449** más IVA.

Por su parte, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, la remuneración fija total recibida por la Administradora fue de M\$ 2.785.415 más IVA y la remuneración variable total fue de M\$ 1.292.119 más IVA. Las remuneraciones pagadas por las filiales del Fondo fueron M\$ 2.226.275 más IVA, por remuneración fija y M\$ 1.032.666 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 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración de cargo del Fondo	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Remuneración fija	687.270	665.376
Remuneración variable	231.493	308.749
Totales	918.763	974.125

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	Octubre a Diciembre 2024 M\$	31/12/2024 M\$	31/12/2023 M\$
Clasificadora de riesgo	3.804	17.386	15.873
Honorarios y asesorías	38.382	146.180	10.058
Otros gastos de la operación	7.480	10.285	7.536
Publicaciones y avisos	-	196	196
Totales	49.676	174.047	33.663
% sobre el activo del fondo	0,214%	0,031%	0,007%

32 Garantías entregadas

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

33 Información estadística

31 de diciembre de 2024:

Fecha	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° 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		326.395.182	53
Octubre	43.313,49		326.920.370	53
Noviembre	43.628,89		329.300.936	53
Diciembre	43.886,22		331.243.189	53

(*) Para el calculo del valor cuota al 31 de diciembre 2024, se repone al patrimonio, el dividendo acordado y no pagado, por un total de M\$ 2.991.006

31 de diciembre de 2023:

Fecha	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio	N° 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 31 de diciembre de 2024 y 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 31 de diciembre de 2024.

INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA

1- 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 31 de diciembre de 2024 Se espera fallo de Recurso de Nulidad presentado por Inmobiliaria

CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA

2- OSORIO/EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA	
RIT O-5088-2023	2º 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 31 de diciembre de 2024: Se espera dictación de la sentencia. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A

3- 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	Probable.
Estado Procesal	Periodo de prueba.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: Ambas partes rindieron las pruebas que a cada una le corresponden. Pendiente la evacuación de informes periciales.

4- COLCHONES DEL MUNDO SPA/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.	
RIT C-1056-2023	9º 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 31 de diciembre de 2024: La causa continúa en fase probatoria. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

5- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./COLCHONES DEL MUNDO SPA.	
RIT C-12736-2022	6º 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 31 de diciembre de 2024: Las bodegas fueron restituidas. El juicio sigue en etapa de discusión para lograr cobro de deudas.

6- 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 31 de diciembre de 2024 Las partes rindieron las pruebas que le correspondían a cada una. Pendiente declaración de testigos.

7- MANSILLA/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.	
RIT O-4440-2024	2º 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 Solución SpA
Cuantía	\$14.155.889
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024 Se fija audiencia de juicio para el 26 de agosto de 2025.

8- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./AZOCAR	
RIT C-4308-2024	2º Juzgado Civil de Iquique.
Materia	Cobro de rentas de Arrendamiento
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Azocar Servitec Limitada
Cuantía	\$12.141.000
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Demanda.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: Se notifica exitosamente mandamiento de ejecución y embargo. Se ofició a Carabineros para solicitar auxilio para el ministro de Fe encargado de embargar.

9-CRISTALERÍAS DE CHILE S.A./ INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.	
RIT C-17324-2023	7º 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 31 de diciembre de 2024: La causa sigue en etapa de prueba, se espera resolución de la Corte de Apelaciones respecto a una gestión de prueba.

10-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 31 de diciembre de 2024: La Corte desestima demanda en contra de Reconquista, y acoge demanda reconvenzional. Reconquista está ejecutando deuda (\$1.711.903.-). La causa queda en estado de resolver por el tribunal de primera instancia.

11- REALE CHILE SEGUROS GENEERALES S.A / LABORATORII PETRIZZIO LTDA

11- REALE CHILE SEGUROS GENEERALES S.A/LABORATORIO PETRIZZIO LTDA	
RIT O-6644-2021	25° Juzgado Civil de Santiago
Materia	Indemnización de perjuicios, incendio LBI
Parte activa	Reale Chile Seguros Generales S.A.
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	\$449.163.354
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: La causa sigue en etapa de prueba, se espera resolución de la Corte de Apelaciones respecto a la solicitud de abandono de procedimiento solicitado por Reconquista.

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.

12- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.	
RIT O-6644-2021	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 31 de diciembre de 2024: La causa está en fase probatoria.

13- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.	
ROL C-6137-2022	8° Juzgado Civi+B141:E143I de Santiago
Comentario	Desarrollo del comentario Tabla número 26.

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A

14- INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A / ORPEA CHILE SPA	
ROL CAM 5307-2022	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios
Parte activa	Inmobiliaria Independencia S.A.
Parte pasiva	Orpea Chile SpA
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Período de Prueba
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: Juicio terminado, por Transacción de las partes.

15- 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.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Término del periodo de discusión.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: Juicio terminado, por Transacción de las partes.

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A

16- 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
Cuantía	UF 1.151.820 + variables.
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Período de discusión.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2024: Juicio terminado, por Transacción de las partes.

35 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e información de Asociación o Coligadas

2024							
Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	
Cia. De Administración Inmobiliaria S.A	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	
Totales							

2023							
Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	
Cia. De Administración Inmobiliaria S.A	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	
Totales							

Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
65.749.950	36.925.712	102.675.662	97.001.497	7.426.470	104.427.967	(1.752.305)	2.050.097	(10.334.262)	(8.284.165)
1.227	143.655	144.882	1.091	282.616	283.707	(138.825)	2.134	(59.418)	(57.284)
65.751.177	37.069.367	102.820.544	97.002.588	7.709.086	104.711.674	(1.891.130)	2.052.231	(10.393.680)	(8.341.449)

Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
45.821.249	448.295.778	494.117.027	13.959.994	474.545.325	488.505.319	5.611.708	64.570.498	(57.842.913)	6.727.585
2.000	237.845	239.845	2.963	300.836	303.799	(63.954)	27.992	(63.195)	(35.203)
45.821.249	448.533.623	494.356.872	13.962.957	474.846.161	488.809.118	5.547.754	64.598.490	(57.906.108)	6.692.382

36 Operaciones discontinuadas

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

37 Sanciones

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

38 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

39 Información por segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un Comité de Inversiones, compuesto por el Gerente General y 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.

40 Hechos posterior

Entre el 1 de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha 20 de marzo de 2025.

Filiales Coligadas

Razon Social y Naturaleza Jurídica	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Independencia S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 30 de Enero de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 18 de febrero de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 7 de febrero de 1995 a fs.3.478 N°2.748. Rut N°96.728.340-1. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de octubre de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Expansión S.A., la cual fue disuelta.
Compañía de Administración Inmobiliaria S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 24 de Abril de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 10 de Mayo de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 2 de Mayo de 1997 a fs.10.557 N°6.332. Rut N°96.825.310-2. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de Junio de 1997, se acordó adecuar los estatutos sociales a las disposiciones de la Ley N°18.815, sobre Fondos de Inversión, cambiando, entre otras materias, el objeto social, quedando del modo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 26 de Agosto de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 12 de Septiembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de Septiembre de 1997 a fs.21.956 N°17.624. Rut N°96.837.140-1. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 1 de Septiembre de 2005, se acordó cambiar el Nombre o Razón Social y el Objeto Social a lo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Reconquista S.A.	Explotación, administración, arrendamiento, leasing, comercialización, loteo y enajenación, por sí misma, o a través de terceros, de los bienes raíces que posee a cualquier título.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 3 de Septiembre del 2002, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 25 de Septiembre del 2002 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 16 de Septiembre del 2002 a fs.24.937 N° 20.253. Rut N° 96.999.760-6. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de enero de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Torre Kennedy Uno S.A. la cual fue disuelta y cambiando su nombre al indicado en este cuadro.
Rentas Senior Suites S.A.	Desarrollar, operar y administrar centros de atención destinados al cuidado y rehabilitación del adulto mayor en periodos largos de tiempo, en todo el territorio nacional, proveer en sus respectivos centros de atención integral, sin que importe limitación, toda clase de servicios materiales e inmateriales, entre ellos servicios de comida, mucama y limpieza, de enfermería, terapias y servicios de kinesiterapia, fonocardiología y otros de rehabilitación, terapias y servicios psicosociales, actividades recreacionales y demás cuidados y prestaciones requeridas por el adulto mayor, incluidos pacientes con demencia senil, otorgar asesoría y capacitación en la implementación y prestación de estos servicios y, en general, desarrollar toda clase de actos y contratos necesarios o conducentes al objeto señalado.	Sociedad Anónima Cerrada constituida primitivamente bajo el nombre de Rentas BQS S.A., se constituyó por escritura pública el 29 de diciembre de 2017, otorgada ante el Notario de Santiago don Eduardo Avello Concha, producto de la división de Inmobiliaria Independencia S.A. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 24 de febrero de 2018 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha veinte de febrero de 2018 a fs.14507 N° 7035. Rut.76.858.013-8. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 4 de diciembre de 2018, reducida a escritura pública con la misma fecha ante el Notario don Eduardo Avello Concha, se acordó el cambio de Razón Social de la sociedad pasando a denominarse Rentas Senior Suites S.A. y se aumentó el número de directores de 3 a 4 directores.

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

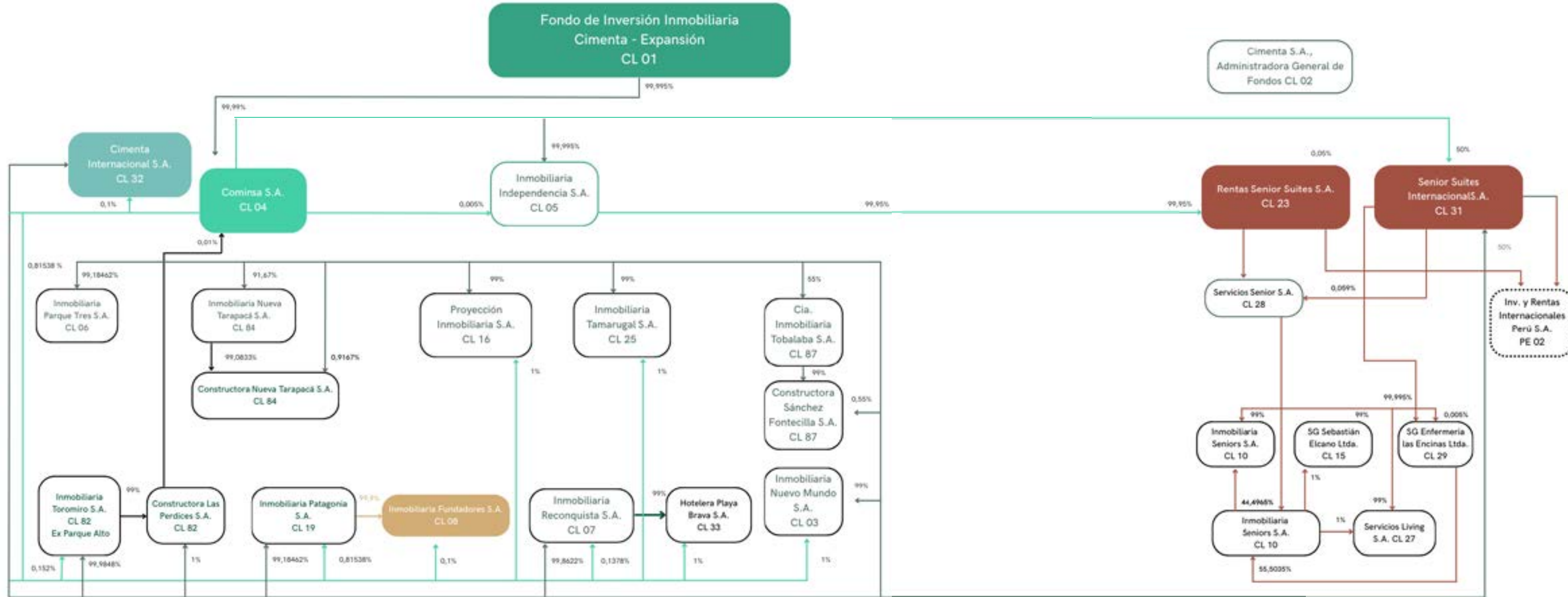
06 INFORMACIÓN FINANCIERA

Patrimonio M\$	Utilidad (Pérdida) M\$	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
(5.074.723)	(9.685.956)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Lorena Manríquez Villalobos Fernando Rodríguez Taborga
(138.825)	(57.284)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Directores: Eduardo Palacios Yametti Lorena Manríquez Villalobos Carlos Holzmann Kintner Fernando Rodríguez Taborga
(3.519.963)	(1.776.158)	91,67%	Germán Bartel Jeffery	Presidente: Fernando Rodríguez Taborga Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil Nicolás Bañados Lyon Antonio Tuset Jorratt Jorge Ayala Marfil
26.418.684	(2.068.103)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Titulares: Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodríguez Taborga Directores Suplentes: Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmann Kintner
8.614.566	1.268.797	50%	Fernando Rodríguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Fernando Rodríguez Taborga Gerard Victor Hai Tubiana Juan Pablo Escudero Hurtado

Razon Social y Naturaleza Jurídica	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Toromiro S.A.	El negocio inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros. Además la sociedad podrá realizar cualquier otra actividad que los socios acuerden.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 26 de Abril de 2005, otorgada ante el notario de Santiago don Anibal Opazo Celis. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de Mayo de 2005 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago del año 2005 a fs.17335 N°12509. Rut N°99.599.050-4. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 19 de Octubre de 2015, se acordó aprobar la fusión por absorción de la sociedad Nueva Proyección Inmobiliario S.A. y cambiar razón social de Inmobiliaria Parque Alto S.A. a Inmobiliaria Toromiro S.A., reducido a escritura pública con fecha 19 de Octubre de 2015 ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha.
Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	El negocio inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida bajo el Nombre de Inmobiliaria del Sur S.A. por escritura pública de 27 de octubre de 2008, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 5 de Noviembre de 2008 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de Noviembre de 2008 a fs.51055 N°35220. Rut N°75.036.252-3. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur S.A., por el que se indica en el cuadro.
Proyección Inmobiliaria S.A.	El negocio inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 20 de Diciembre de 2010, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de Diciembre de 2010 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 27 de diciembre de 2010 a fs.70195 N°49075. Rut N°76.129.158-0. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur II S.A., por el que se indica en el cuadro.
Inmobiliaria Patagonia S.A.	Negocio inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 7 de Noviembre de 2013, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 2 de Enero de 2014 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 30 de diciembre de 2013 a fs.10.962 N°65.941. Rut N° 76.361.456-5
Inmobiliaria Tamarugal S.A.	La sociedad tiene por objeto el negocio inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros	Sociedad Anónima Cerrada, constituida en Chile por división de la sociedad Proyección Inmobiliaria S.A., RUT 76.820.286-9, según consta en escritura pública de fecha 02 de octubre de 2017, de la vigésima séptima notaría Eduardo Avello C., de Santiago publicada en Diario oficial con fecha 17 de noviembre de 2017.

Patrimonio M\$	Utilidad (Pérdida) M\$	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
5.096.894	1.529.769	100%	Germán Bartel Jeffery	Presidente: Fernando Rodriguez Taborga Carlos Holzmann Kintner Ricardo Enrique Ayala Marfil
1.092.413	194.892	100%	Fernando Rodriguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Titulares: Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodriguez Taborga Directores Suplentes: Lorena Manriquez Villalobos Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmann Kintner
8.595.676	1.350.393	100%	Fernando Rodriguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Titulares: Fernando Rodriguez Taborga Eduardo Palacios Yametti Directores Suplentes: Lorena Manriquez Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmann Kintner
(6.383.309)	(3.868.895)	100%	Fernando Rodriguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Lorena Manriquez Villalobos Fernando Rodriguez Taborga
766.324	(92.594)	100%	Fernando Rodriguez Taborga	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Fernando Rodriguez Taborga Sonia Lorena Manriquez Villalobos

Estructura de Sociedades Cimenta



Empresas filiales y coligadas del fondo Cimenta

BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)	INMOBILIARIA	COMPAÑÍA DE	INMOBILIARIA
	INDEPENDENCIA	ADMINISTRACIÓN	NUEVA TARAPACA
	S.A. Y FILIALES	INMOBILIARIA S.A.	S.A.
2024	2024	2024	2024
M\$	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS			
Activos Corriente	52.917.810	1.227	963.619
Activo no Corriente	515.303.990	144.219	302.303
TOTAL ACTIVOS	568.221.800	145.446	1.265.922
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corriente	16.371.461	1.604	2.235.065
Pasivos no Corriente	556.925.062	282.667	2.550.820
Capital Emitido	10.328.863	15.587	26.821
Resultados Acumulados	(6.687.812)	(207.076)	(3.538.044)
Otras Reservas	(5.393.355)	52.664	(654)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.752.304)	(138.825)	(3.511.877)
Participaciones no controladoras	(3.322.419)	0	(8.086)
Patrimonio Total	(5.074.723)	(138.825)	(3.519.963)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	568.221.800	145.446	1.265.922

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

HOTELERA PLAYA BRAVA 2024 M\$	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA TOROMIRO S.A. CONSOLIDADO 2024 M\$	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO S.A. 2024 M\$	PROYECCION INMOBILIARIA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA FUNDADORES S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA PATAGONIA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A. 2024 M\$	RENTAS SENIOR SUITES S.A. Y FILIALES S.A. 2024 M\$
1.217.322	13.208.166	12.186.744	369.524	1.759.206	54.85	6.618.550	39.897	9.929.389
660.947	278.725.609	16.737.876	4.633.853	101.440.518	3.340.532	47.527.302	3.866.419	70.013.577
1.878.269	291.933.775	28.924.620	5.003.377	103.199.724	3.395.382	54.145.852	3.906.316	79.942.966
411.784	5.029.804	7.030.797	53.446	677.455	3.437	629.207	13.657	1.355.846
3.059.691	260.485.287	16.796.929	3.857.518	93.926.593	2.413.596	59.899.954	3.126.335	69.972.534
1	790.755	3.568.319	500	915	2.19	9.283.559	82	317
(1.594.206)	25.651.607	1.524.675	641.466	8.594.761	(2.012.495)	(15.666.868)	766.242	7.032.952
0	(23.678)	(303)	(49.053)	0	2.988.654	0	0	1.256.905
(1.593.206)	26.418.684	5.092.691	1.092.413	8.595.676	978.349	(6.383.309)	766.324	8.607.191
-	0	4.203	0	0	0	0	0	7
(1.593.206)	26.418.684	5.096.894	1.092.413	8.595.676	978.349	(6.383.309)	766.324	8.614.586
1.878.269	291.933.775	28.924.620	5.003.377	103.199.724	3.395.382	54.145.852	3.906.316	79.942.966

BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)	INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A. Y FILIALES 2024 M\$	COMPAÑÍA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA NUEVA TARAPACA S.A. 2024 M\$
A. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION (en miles de pesos)			
Ingresos de Actividades Ordinarias	66.107.355	0	491.686
Costos de Ventas	(44.619.142)	0	(389.821)
Ganancia Bruta	21.488.213	0	101.865
Otros Ingresos, por Función	1.712.881	0	0
Gastos de Administración	(3.768.378)	(2.519)	(318.826)
Otros Gastos, por Función	(721.021)	0	(25.248)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(119.814)	2.237	15.769
Ingresos Financieros	463.876	0	476
Costos Financieros	(44.619.929)	(7.729)	0
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	(3.805)	(41.986)	0
Diferencia de Cambio	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	20.488.500	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(614.882)	(7.287)	(160.283)
Resultado antes de impuesto a la renta	(5.694.359)	(57.284)	(386.247)
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(3.991.597)	0	(1.389.911)
Ganancia del Ejercicio	(9.685.956)	(57.284)	(1.776.158)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	(8.284.164)	(57.284)	(1.767.138)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	(1.401.792)	0	(9,02)
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora	(9.685.956)	(57.284)	(1.776.158)

HOTELERA PLAYA BRAVA 2024 M\$	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA TOROMIRO S.A. CONSOLIDADO 2024 M\$	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO S.A. 2024 M\$	PROYECCION INMOBILIARIA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA FUNDADORES S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA PATAGONIA S.A. 2024 M\$	INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A. 2024 M\$	RENTAS SENIOR SUITES S.A. Y FILIALES S.A. 2024 M\$
3.280.499	23.814.834	2.488.303	684.738	10.433.326	558.304	2.080.639	606.633	20.878.169
(3.007.161)	(11.541.385)	(1.636.916)	(292.285)	(3.468.222)	(1.406.235)	(1.917.158)	(585.726)	(16.176.034)
273.338	12.273.449	851.387	392.453	6.965.104	(847.931)	163.481	20.907	4.702.135
12,46	375.652	0	8.713	29.501	7.798	30.453	715	(488)
(1.140.657)	(1.132.722)	(408.457)	(16.697)	(115.408)	(20.36)	(33.199)	(10.813)	(898)
-	(3.433)	(40.665)	0	(234.984)	(20)	(11.197)	(9.432)	0
-	(99.097)	3.056.489	0	0	-	0	0	0
-	30.265	296.627	5,64	133	-	2.769	0	127
(148.424)	(21.932.948)	(944.408)	(164.014)	(4.454.627)	(62,11)	(2.384.240)	(142.405)	(2.650.228)
-	0	0	0	0	-	(930.61)	0	(21)
-	0	0	0	0	-	0	0	0
-	0	0	0	0	-	0	0	0
(11.917)	8.819.132	0	192.557	3.813.609	65.277	1.384.136	145.762	5.134.041
(206.507)	1,26	(593.848)	(155.929)	(3.794.227)	(69.879)	(2.069.278)	(122.931)	(2.389.193)
(1.221.707)	(1.668.442)	2.217.125	262.723	2.209.101	(927.225)	(3.847.685)	(118.197)	3.516.813
340.227	(399.661)	(687.356)	(67.831)	(858.708)	(4.317)	(21,21)	25.603	(2.248.016)
(881,48)	(2.068.103)	1.529.769	194.892	1.350.393	(931.542)	(3.868.895)	(92.594)	1.268.797
(881,48)	(2.068.103)	1.524.675	194.892	1.350.393	(931.542)	(3.868.895)	(92.594)	1.269.367
-	0	5.094	0	0	0	0	0	(570)
(881,48)	(2.068.103)	1.529.769	194.892	1.350.393	(931.542)	(3.868.895)	(92.594)	1.268.797

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	72.680	-	0,0131
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	544.801.213	-	98,5286
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
	544.873.893		98,5417

01 CARTA DEL PRESIDENTE

02 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

03 INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTAFOLIO INMOBILIARIO

04 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

05 INFORMACIÓN AL APORTANTE

06 INFORMACIÓN FINANCIERA

Anexo 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2024 Actual	31.12.2023 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	25.987.071	13.301.686
Intereses percibidos en títulos de deuda	25.204.924	12.391.402
Enajenación de bienes raíces	782.147	910.284
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(8.341.029)	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	(8.341.029)	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	361.889	6.710.285
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	6.710.285
Otras inversiones y operaciones	361.889	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(13.475.392)	(10.585.593)
Gastos financieros	(12.369.439)	(9.564.291)
Remuneración de la Sociedad administradora	(918.762)	(974.125)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(13.143)	(13.514)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(174.048)	(33.663)
Diferencias de cambio	20.955.230	20.332.595
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	25.487.769	29.758.973

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

Anexo 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2024 Actual	31.12.2023 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	12.511.679	2.716.093
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	25.987.071	13.301.686
Gastos del ejercicio (menos)	(13.475.392)	(10.585.593)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (MENOS)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	28.167.708	42.305.378
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	7.538.692	24.823.489
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial		14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	(7.330.109)	9.954.688
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Ajuste a resultado devengado acumulado	21.396.540	18.249.413
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	21.396.540	18.249.413
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	40.679.387	45.021.471

Suscripción de la Memoria

En conformidad con lo dispuesto por las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, la memoria se suscribe por los señores Directores.

José Tomás Covarrubias
Presidente

Juan José Mac-Auliffe
Director

Enrique Ayala
Director

Patricio Lewin Correa
Director

Tomás Fernández Mac-Auliffe
Director

Matías Cardone Armendariz
Director

Ignacio Silva Lombardi
Director

Patricio Muñoz Molina
Director



Dirección

Asturias 280, Pisos 5 y 6, Las Condes, Santiago

Teléfono

(56 2) 2947 0600

Web

www.cimenta.cl



Dirección

Asturias 280, Pisos 5 y 6, Las Condes, Santiago

Teléfono

(56 2) 2947 0600

Web

www.cimenta.cl

