

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSIÓN

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe
del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Aportantes
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Cimenta S.A. Administración General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitida por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y 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.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

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

Énfasis en asuntos

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

Otros asuntos – Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 – Estados financieros complementarios.

Los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 27 de febrero de 2018.

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



Marzo 13, 2019
Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
Rut: 13.262.725-8

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	608.073	7.876.245
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	29.176.159	7.905.617
Otros activos corrientes	17	3.399	12.017
Total activos corrientes		29.787.631	15.793.879
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	97.858	92.371
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	224.619.650	214.666.287
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	10.050.724	11.100.736
Total activos no corrientes		234.768.232	225.859.394
Total activos		264.555.863	241.653.273

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	11.620.486	5.009.636
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.331.323	5.989
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	1.356.434	952.190
Otros pasivos	17	5.943.998	4.350.187
Total pasivos corrientes		20.252.241	10.318.002
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	27.035.606	31.145.981
Otros pasivos	17	10.912.998	11.091.500
Total pasivos no corrientes		37.948.604	42.237.481
Patrimonio:			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.111.456)
Resultados acumulados		98.795.949	87.836.583
Resultado del ejercicio		23.100.836	16.802.974
Total patrimonio neto		206.355.018	189.097.790
Total pasivos y patrimonio		264.555.863	241.653.273

Estados de resultados integrales

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

	Notas	2018 M\$	2017 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	15.547.130	14.207.735
Resultados por venta de inmuebles y acciones	11	9.278.804	5.097.157
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	4.350.018	3.520.470
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		29.175.952	22.825.362
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(9.510)	(11.974)
Comisión de administración	30	(4.490.706)	(3.735.080)
Otros gastos de operación	32	(177.252)	(55.258)
Total gastos de operación		(4.677.468)	(3.802.312)
Utilidad/pérdida de la operación		24.498.484	19.023.050
Costos financieros		(1.397.648)	(2.220.076)
Resultado del ejercicio		23.100.836	16.802.974

Estados de cambios en el patrimonio

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

2018

	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2018	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	87.836.583	16.802.974		189.097.790
Cambios contables (+ ó -)									
Subtotal (+ ó -)	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	87.836.583	16.802.974		189.097.790
Aportes (+)									
Repartos de patrimonio (-)									
Repartos de dividendos (-)						(3.107)			(3.107)
Resultados integrales del ejercicio:									
Resultado del ejercicio (+ ó -)							23.100.836		23.100.836
Otros resultados integrales (+ ó -)									
Otros movimientos (+ ó -)						10.962.473	(16.802.974)		(5.840.501)
Saldo al 31.12.2018	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	98.795.949	23.100.836		206.355.018

2017

	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2017	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	81.222.322	13.683.108		179.363.663
Cambios contables (+ ó -)									
Subtotal (+ ó -)	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	81.222.322	13.683.108		179.363.663
Aportes (+)									
Repartos de patrimonio (-)									
Repartos de dividendos (-)						(12.063)			(12.063)
Resultados integrales del ejercicio:									
Resultado del ejercicio (+ ó -)							16.802.974		16.802.974
Otros resultados integrales (+ ó -)									
Otros movimientos (+ ó -)						6.626.324	(13.683.108)		(7.056.784)
Saldo al 31.12.2017	86.569.689			(2.111.456)	(2.111.456)	87.836.583	16.802.974		189.097.790

Las Notas adjuntas N° 1 a 42 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2018	2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	12.730.442	15.326.971
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(4.162.788)	(3.073.569)
Otros gastos de operación pagados	(1.421.376)	(1.575.103)
Flujo neto originado por actividades de operación	7.146.278	10.678.299
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 10 b))	2.975.067	
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	75.079.959	30.438.179
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(90.896.245)	(32.703.695)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(12.841.219)	(2.265.516)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	15.371.774	
Pago de préstamos	(12.542.546)	(3.113.433)
Reparto de dividendos	(4.349.797)	(2.717.674)
Intereses pagados	(1.358.615)	(2.217.514)
Préstamos de entidades relacionadas	1.305.953	
Flujos neto originado por actividades de financiamiento	(1.573.231)	(8.048.621)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(7.268.172)	364.162
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	7.876.245	7.512.083
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	608.073	7.876.245

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 Reglamento Interno. Con fecha 5 de enero de 2015, se depositó el nuevo Reglamento Interno en la página de la CMF, y comenzó a regir a contar del 5 de febrero de 2015.

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

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

Los presentes Estados Financieros, al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 13 marzo de 2019.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

1. Se reemplazó en el N° 1 de la letra B, la mención a la Superintendencia de Valores y Seguros por Comisión para el Mercado Financiero, así como la indicación que se hacía que en las disposiciones siguientes del Reglamento Interno a la primera como Superintendencia por Comisión, lo que se verifica en los N°s. 2.1.3, 2.2, 2.3, 2.9 y 3.1 de la letra B; en el literal b), del N° 3.4 de la letra B; en los N°s. 3.5 y 3.6 de la letra B); en la letra E; en los N°s 2.1.2 y 2.1.3 de la letra F; en los literal b) y c), del N° 4 , de la letra G; en el segundo numeral iii), de la letra a) del N° 1.4 de la letra H; en el numeral vi), de la letra b) del N° 1.4 de la letra H; en los incisos segundo, octavo, décimo numeral ii), duodécimo y final del N° 2 de la letra H; en los incisos cuarto, literal b), y sexto, numeral i), de la letra I); en el inciso final de la letra f), de la letra I); en el inciso segundo de la letra k), de la letra I; en el numeral (i), de la letra k.2, de la letra I; en los incisos segundo y tercero el numeral vi), de la letra k.2, de la letra I.

2. Se sustituyó en el N° 2.1.3 de la letra B la mención a la Norma de Carácter General N° 308, de 2011, por Norma de Carácter General N° 376, de 2015.

3. Se eliminó en el inciso sexto, letra b), de la letra I, la frase “conforme a lo instruido en la Circular N° 1.947, de 2009, de la Superintendencia, o la norma que la reemplace,”.

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

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos 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

Estados Financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

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

2.2. 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 1 DE ENERO DE 2018

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 9, Instrumentos Financieros

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

La Sociedad evaluó el impacto que genera la mencionada norma concluyendo que no afecta significativamente los estados financieros.

NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas.

La sociedad ha aplicado los cinco pasos en el registro del ingreso de contratos con clientes concluyendo que no se afecta el registro contable de los ingresos ordinarios. En todo caso se incorpora nuevas relaciones relacionadas con esta nueva norma.

La administración de la Sociedad realizó la evaluación del impacto que esta norma pudiese generar, determinando que no existen obligaciones separadas que obliguen a identificar precios individuales y a diferir el ingreso en cuanto se materialice el cumplimiento de la obligación.

Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)

El 20 de junio de 2016, el IASB publicó modificaciones finales a la NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.

Las modificaciones aclararon lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidable en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidables con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital, igual al valor monetario de la obligación fiscal del empleado, para cubrir el pasivo fiscal del empleado que luego será remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una “liquidación neta”, dicho acuerdo debe clasificarse como liquidable con acciones en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidable con acciones si el acuerdo no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidable en efectivo a la liquidable con acciones, se debe registrar de la siguiente manera:
 - (i) el pasivo original es dado de baja;
 - (ii) el pago basado en acciones liquidable de acciones se registra al valor razonable del instrumento de capital otorgado a la fecha de la modificación, en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de la modificación; y
 - (iii) cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de la modificación y el importe reconocido en el capital, debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo o algún acuerdo de retención de impuestos con autoridades tributarias en relación a pagos basados en acciones.

Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)

Las modificaciones proporcionan dos opciones para las entidades que emiten contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: (i) una opción permite a las entidades reclasificar, de la utilidad o pérdida de otro resultado integral, algunos de los ingresos o los gastos derivados de los activos financieros designados; este es el llamado enfoque de superposición; y (ii) una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad principal consista en la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el llamado enfoque de diferimiento.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no es una entidad que emite contratos de seguros.

Transferencias de Propiedades de Inversión (Enmiendas a NIC 40)

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Transferencias de Propiedades de Inversión” (enmiendas a la NIC 40) para aclarar transferencias de propiedades a, o de, propiedades de inversión.

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en proceso de construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que, si bien se mantienen propiedades de inversión dentro de los activos, estos no se han reclasificado hacia o desde otra categoría.

Mejoras anuales Ciclo 2014-2016

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2014-2016”. Las mejoras anuales incluyen modificaciones a NIIF 1 *Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera* y NIC 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*.

Las modificaciones a NIIF 1 eliminaron las excepciones incluidas en los párrafos E3-E7.

Las modificaciones a NIC 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo u otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible de forma separada por cada asociada o negocio conjunto, y la elección debería ser realizada en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión de mantener la medición a valor razonable aplicada por sus asociadas y negocios conjuntos que sean entidades de inversión cuando aplican el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta elección está disponible para cada asociada y negocio conjunto que es una entidad de inversión. Las modificaciones aplican retrospectivamente, se permite la aplicación anticipada.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no es un adoptador por primera vez de las NIIF, así como tampoco es una organización de capital de riesgo. Adicionalmente, la Sociedad no tiene ninguna asociada o negocio conjunto que sean entidades de inversión.

CINIIF 22, Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió la CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepagos". La CINIIF 22 establece como determinar la "fecha de la transacción" para propósitos de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración por ese ítem ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera, lo cual resulta en el reconocimiento de un activo no monetario y un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

La Interpretación específica de la fecha de la transacción, es la fecha en la cual la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que se origina del pago o recibo por anticipado de la consideración. Si hay múltiples pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo por anticipado de la consideración.

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no ha pagado ni recibido en forma anticipada transacciones que involucran monedas extranjeras.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepagos con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 16, Arrendamientos

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó NIIF 16 *Arrendamientos*. NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de acuerdos de arrendamiento y los tratamientos contables tanto para los arrendatarios como para los arrendadores. Cuando se haga efectiva la aplicación de NIIF 16, ésta reemplazará las actuales guías para arrendamientos incluyendo NIC 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La distinción entre arrendamiento operativo (fuera de balance) y arrendamientos financieros es removida para la contabilización de los arrendatarios, y es reemplazada por un modelo donde un activo por derecho a uso y un correspondiente pasivo tienen que ser reconocidos por los arrendatarios para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de importe bajo.

El activo por derecho a uso es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses y los pagos del arrendamiento, así como también de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Adicionalmente, la clasificación de flujos de efectivo también se verá afectada dado que bajo NIC 17 los pagos de arrendamientos operativos se presentan como flujos de caja operacionales; mientras que bajo el modelo de NIIF 16, los pagos de arrendamiento serán divididos entre la porción de pagos de principal e intereses los cuales serán presentados como flujos de efectivo de financiamiento y operacionales, respectivamente.

En contraste con la contabilización para los arrendatarios, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos contables de NIC 17 para los arrendadores, y continúa requiriendo a los arrendadores clasificar los arrendamientos ya sea como arrendamientos operativos o financieros.

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada para las entidades que apliquen NIIF 15 en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16. Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. La Sociedad ha escogido aplicar el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, por consiguiente, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, cuando sea apropiado).

La administración ha evaluado el impacto de esta Norma concluyendo que los estados financieros no serán afectados, pues la entidad no figura como arrendataria en los contratos de arrendamiento.

NIIF 17, Contratos de Seguros

El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó NIIF 17, Contratos de Seguros. La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

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

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

La implementación de la Norma es probable que conlleve cambios significativos a los procesos y sistemas de una entidad, y requerirá una coordinación significativa entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, actuarial y tecnologías de información.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

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

La administración considera que esta norma no tiene impacto su estados financieros ya que no es emisora de seguros.

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

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28). Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tendrán un efecto significativo en los actuales estados financieros.

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

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa” (Enmiendas a NIIF 9). Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, independientemente, de la razón del prepago. En otras palabras, las características de prepago con compensación no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada. Existen provisiones transicionales específicas dependiendo de cuando son aplicadas por primera vez las modificaciones, en relación con la aplicación inicial de NIIF 9.

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

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

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28). Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (i.e., ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

Las enmiendas aplican retrospectivamente a periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada. Provisiones transicionales específicas aplican dependiendo de si la aplicación por primera vez de las enmiendas coincide con aquella de NIIF 9.

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

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

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2017”. Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

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

NIC 23 Costos de Préstamos

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

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

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las enmiendas a NIIF 11 aclaran que cuando una parte que participa en, pero que no tiene control conjunto de, una operación conjunta que es un negocio obtiene control conjunto de tal operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

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

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

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

El 7 de febrero de 2018, el IASB publicó enmiendas a NIC 19 *Beneficios a Empleados*. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remediado de acuerdo con NIC 19, con la tasa de descuento usada en la remediación (además tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente, y solamente, a modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones que ocurran en o después de los períodos anuales en el cual estas modificaciones sean aplicadas por primera vez. Las modificaciones a NIC 19 deben ser aplicadas a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tendrán un efecto significativo en los actuales estados financieros.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

El 22 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)” con el propósito de resolver las dificultades que se originan cuando una entidad determina si ha adquirido un negocio o un grupo de activos.

Las enmiendas son solamente cambios al Anexo A *Términos Definidos*, la guía de aplicación, y los ejemplos ilustrativos de NIIF 3. Las enmiendas:

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyen significativamente para tener la capacidad de crear outputs;
- Especifica las definiciones de un negocio y de outputs enfocándose en bienes y servicios proporcionados a clientes y eliminando la referencia a la capacidad para reducir costos.
- Agrega guías y ejemplos ilustrativos para asistir a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido;
- Elimina la evaluación de si participantes de mercado son capaces de remplazar cualquier falta de inputs o procesos y continuar produciendo outputs; y
- Agrega una prueba opcional de concentración que permite una evaluación simplificada de si un set de actividades y activos adquiridos no es un negocio.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020 y para adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

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

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

El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)” para aclarar la definición de “material” y para alinear la definición usada en el Marco Conceptual y las normas mismas.

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros*. La definición de material en la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*, se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tendrán un efecto significativo en los actuales estados financieros.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tendrán un efecto significativo en los actuales estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos a las Ganancias". CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

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

CINIIF 23 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar CINIIF 23, ya sea, de manera totalmente retrospectiva o una aplicación retrospectiva modificada sin re-expresión de información comparativa.

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tendrán un efecto significativo en los actuales estados financieros.

2.3. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de Resultados Integrales, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de Flujos de Efectivo, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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.

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Unidades de Fomento	27.565,79	26.798,14

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas, se reconocen en el Estado de Resultados Integrales.

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de **\$3.783** y M\$ 6.000, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

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

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

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

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

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

Los ingresos de los ejercicios 2018 y 2017, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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

2.18. Dividendos por pagar

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

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

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

Las garantías en efectivo entregadas por el Fondo, se incluyen dentro de “otros activos” del Estado de Situación Financiera, y no se consideran dentro del efectivo y efectivo equivalente.

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

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente, se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, que se depositó en la Comisión para el Mercado Financiero, el 8 de octubre de 2018 y que entró en vigencia el 23 de octubre de 2018, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad administradora, ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

El Fondo invertirá en instrumentos de oferta pública, sean de deuda o capitalización del mercado nacional y mercados internacionales que están regulados por entidades similares a la CMF; instrumentos emitidos principalmente por Estados, Bancos Centrales, bancos y sociedades o corporaciones nacionales y extranjeras. Las condiciones mínimas que deben reunir dichos mercados para ser elegibles serán las que determina la Norma de Carácter General N° 308, de 2011, de la CMF o aquella que la modifique y/o reemplace.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N°20.712, distintos a los ya señalados, sólo tendrán el carácter de complementarias a las inversiones en las que el Fondo especialmente centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones en proyectos en estudio.

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

- a) Inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero. El retorno de capitales de estas inversiones se hará en el mediano y largo plazo en función de la naturaleza y características propias de este tipo de inversiones.
- b) Instrumentos de inversión en el extranjero no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas. El retorno de capitales para estos instrumentos, los que tendrán el carácter de temporales, se efectuará en función del plazo y de la maximización del retorno de los respectivos instrumentos, mediante una adecuada combinación de seguridad y rentabilidad.
- c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se regirán por las disposiciones contenidas en el párrafo 8° del título III de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 al 52, ambos inclusive, o bien por aquellas normas que los sustituyan o reemplacen.

Política de diversificación de las inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Inversión en Otros Valores.

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

3.17 Límites de Inversión.

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

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

- b) La inversión máxima, medida en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, en un bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario según lo defina la CMF, u otra clasificación que la Comisión Clasificadora de Riesgo estime adecuada en consideración de las características del Fondo, no podrá exceder del 45% del activo total del Fondo.
- c) La inversión, directa o indirecta, en títulos de un emisor no podrá representar más del 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder este límite, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- d) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder el límite del 45% del activo total del Fondo de que trata este literal, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- e) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por deudores de la Administradora y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo.
- f) La inversión en cuotas de otro Fondo de inversión, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Dichos Fondos de inversión deberán contemplar, como política de diversificación, al menos la establecida para el Fondo en el presente Reglamento Interno.
- g) La inversión en un contrato específico, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo.
- h) El límite mínimo del 70% establecido en el 3.1 de Políticas de Inversión precedente, podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
- (i) en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;
 - (ii) en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;
 - (iii) en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;
 - (iv) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de celebración de la asamblea de aportantes o la sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la asamblea de aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,
 - (v) durante la liquidación del Fondo.

3.18 Política de valorización de inversiones.

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

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

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

4 Cambios contables

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

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal, que el monto de su pasivo no supere a un tercio del valor de los activos o, lo que es lo mismo, que su relación deuda a capital no sobrepase 0,5.

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 31 de diciembre de 2018, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

b) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	7.050.148	871.430	3.698.908	11.620.486

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	7.703.240	14.450.355	4.882.011	27.035.606

El 30,06% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 69,94% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán hasta 1 mes. Por su parte, en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán entre los 2 y 3 años.

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

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

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

Disponibles + Cuotas de Fondos Mutuos + Depósitos a Plazo de Bancos e Instituciones Financieras

Pasivo corriente

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

La estrategia del Fondo no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 50%.

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

El Fondo tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran además, antecedentes financieros, protestos, comportamiento histórico de pago y garantías.

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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	31.12.2018				31.12.2017			
	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	97.858		97.858	0,04%	92.371		92.371	0,04%
Subtotal	97.858		97.858	0,04%	92.371		92.371	0,04%
Totales	97.858		97.858	0,04%	92.371		92.371	0,04%

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo de inicial	92.371	88.157
Intereses y reajustes	5.487	4.214
Saldo final	97.858	92.371
Menos: Porción no corriente		
No corriente	97.858	92.371

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	15.761.532	54.173.095	69.934.627	27.725.751	32.157.649	59.883.400	10.051.227	9.603.636	(5.257.182)	4.346.454
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	3.290	202.258	205.548	187.943	69.297	257.240	(51.692)	45.058	(41.275)	3.783
Totales						15.764.822	54.375.353	70.140.175	27.913.694	32.226.946	60.140.640	9.999.535	9.648.694	(5.298.457)	4.350.237

Al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	1.892.607	47.752.249	49.644.856	14.743.957	24.253.820	38.997.777	10.647.079	8.425.273	(4.786.322)	3.638.951
76.858.013-8	Rentas Senior Suites S.A. (*)	Pesos	Chile	99,995	99,995		454.212	454.212				454.212		(124.305)	(124.305)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	3.290	175.977	179.204	224.415	48.922	273.337	(94.133)	39.478	(33.478)	6.000
Totales						1.892.607	48.206.461	50.099.068	14.743.957	24.253.820	38.997.777	11.101.291	8.425.273	(4.910.627)	3.514.646

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

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

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Otras Reservas por compra de Rentas Senior Suites S.A M\$	Adiciones M\$	Dividendos (b.1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	10.646.546	4.346.237	(7.285.420)	8.699.570	(2.975.067)	(4.619.581)	1.238.439	10.050.724
76.858.013-8	Rentas Senior Suites S.A.	454.190			1.836.424		(2.290.614)		
Totales		11.100.736	4.346.237	(7.285.420)	10.535.994	(2.975.067)	(6.910.195)	1.238.439	10.050.724

Al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Otras Reservas por compra de Rentas Senior Suites S.A M\$	Adiciones M\$	Dividendos (b.1) M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	7.586.266	3.638.768					(578.488)	10.646.546
76.858.013-8	Rentas Senior Suites S.A.		(124.298)					578.488	454.190
Totales		7.586.266	3.514.470						11.100.736

b.1 Bajas

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

Fecha reparto	Monto dividendo	Fecha reparto	Monto dividendo
	31.12.2018		31.12.2017
	M\$		M\$
20-06-2018	800.008		
31-07-2018	828.594		
28-12-2018	1.346.465		
Totales	2.975.067		

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

Al 31 de diciembre de 2018:

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión

42

Al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				Capital	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	3.638.950	3.638.768
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	6.000	6.000
76.858013-8	Rentas BGS S.A., hoy Rentas Senior Suites S.A.	Pesos	Chile	99,9950	(124.305)	(124.298)
Totales					3.520.645	3.520.470

d) Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Propiedades de inversión

La composición del rubro es la siguiente:

a) Inversiones en bienes raíces nacionales y/o extranjeros:

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

b) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (*)	6.786.129	
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos)	2.492.675	5.097.157
Totales	9.278.804	5.097.157

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, se debe tener presente que, el precio de la operación indicada en párrafo anterior, esto es la cantidad de UF 795.392, corresponde al “precio de compra base”, el cual podrá ser ajustado, en términos positivos o negativos, en función del aumento o disminución de la “deuda neta efectiva” de las sociedades que cuelgan de la matriz Rentas Senior Suites S.A., en adelante las “Sociedades”.

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

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	21.945.839	51
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	7.230.320	7.905.566
Totales	29.176.159	7.905.617

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Anticipo a proveedores	105	51
Cheques protestados		673
Otros Documentos por Cobrar	21.945.734	
Subtotal	21.945.839	724
(-) Provisiones por riesgo de crédito (1)		(673)
Totales	21.945.839	51

Otros documentos por cobrar,

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

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	4.004.486	3.708.674
76.879.407-3	Inmobiliaria Conquista S.A.	Traspaso de Propiedad		485.053
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	1.135.907	1.043.236
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	1.827.383	1.753.026
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno		576.889
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	262.544	338.688
Subtotal			7.230.320	7.905.566
(-) Provisiones por riesgo de crédito				
Totales			7.230.320	7.905.566

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (\$)	52.579.093	63.045.121
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (UF)	172.040.557	151.621.166
Totales	224.619.650	214.666.287

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

i.1 El detalle de las cuentas por cobrar por operaciones no corrientes con empresas relacionadas (\$), es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	14.426.140	18.415.613
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A. (*)	Venta de acciones	21.415.581	14.620.821
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	6.509.666	8.337.050
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	2.450.685	3.955.526
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	6.980.430	6.790.301
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno		2.864.574
76.879.407-3	Inmobiliaria Conquista S.A.(**)	Traspaso de Propiedad		2.408.555
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	796.591	1.681.776
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Venta de terreno		3.970.905
Subtotal			52.579.093	63.045.121
(-) Provisiones por riesgo de crédito				
Totales			52.579.093	63.045.121

(*) El incremento de la cuenta por cobrar al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente, a la compra por parte de Inmobiliaria Independencia S.A. de 999.903 acciones al Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión de la Sociedad Rentas Senior Suites S.A..

(**) Con fecha 13 de diciembre 2018, mediante contrato de novación deudor por UF 89.005 se traspa la deuda a Rentas Senior Suites S.A.

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	66.174.834	69.370.292
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	44.440.611	32.827.509
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	26.953.984	21.610.173
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	26.517.289	15.144.300
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil		6.986.603
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.295.010	309.904
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.367.376	2.513.251
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	680.024	899.848
76.111.815-3	Senior Gestión Enfermería S.Elcano Ltda.	Cuenta corriente mercantil		975.252
77.921.880-5	Senior Gestión Enfermería Ltda.	Cuenta corriente mercantil		760.584
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	184.020	223.450
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.427.409	
Totales			172.040.557	151.621.166

i.3 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago histórico. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

a. Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cheques por pagar	856	736
Proveedores	14.639	5.253
Cuentas por Pagar	1.315.828	
Totales	1.331.323	5.989

Remuneraciones Sociedad Administradora	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	194.582	177.003
Comisión variable por pagar	1.161.852	775.187
Totales	1.356.434	952.190

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	1.331.323	5.989
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	1.356.434	952.190
Totales	2.687.757	958.179

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Institución	31.12.2018		31.12.2017	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco Estado N° 13129281	1.474.783	7.179.013	1.369.256	1.433.051
Banco Estado N° 6921251	1.153.116		1.121.622	8.095.611
Banco BCI D09000169571	1.059.719	5.327.815	988.416	6.199.955
Banco Itaú N° 44873451	649.996	10.606.001	607.777	10.919.610
Banco Estado N° 6796789	577.775	3.922.777	562.081	4.372.118
Banco BCI N° 86054	129.503		360.484	125.636
Línea de crédito Banco Bci	4.224.737			
Línea de crédito Banco Bci	545.016			
Línea de crédito Banco Itaú	803.987			
Línea de crédito Banco Itaú	1.001.854			
Totales	11.620.486	27.035.606	5.009.636	31.145.981

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión

48

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2018 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2018
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
								M\$	M\$	M\$	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%		Con Gúa.	UF 438.000	120.699	242.167	1.111.917	1.474.783
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%		Con Gúa.	UF 500.000	100.323	191.417	861.376	1.153.116
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%		Con Gúa.	UF 442.000	96.725	173.632	789.362	1.059.719
Chile	Banco Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%		Con Gúa.	UF 500.000	74.011	105.290	470.695	649.996
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%		Con Gúa.	UF 250.000	51.075	95.764	430.936	577.775
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%		Con Gúa.	UF 114.399	31.719	63.160	34.624	129.503
Chile	Banco BCI	UF	Al Vencimiento	UF + 0,80%		Con Gúa.	UF 152.842,39	4.224.737			4.224.737
Chile	Banco BCI	UF	Al Vencimiento	UF + 1,95%		Con Gúa.	UF 19.700	545.016			545.016
Chile	Banco Itaú	UF	Al Vencimiento	UF + 2,2%		Con Gúa.	UF 29.095	803.987			803.987
Chile	Banco Itaú	UF	Al Vencimiento	UF + 3,7%		Con Gúa.	UF 36.277	1.001.854			1.001.854
Totales								7.050.146	871.430	3.698.910	11.620.486

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2017 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2017
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
								M\$	M\$	M\$	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%		Con Gúa.	UF 438.000	112.464	225.094	1.031.698	1.369.256
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%		Con Gúa.	UF 500.000	98.148	186.086	837.388	1.121.622
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%		Con Gúa.	UF 442.000	92.954	161.880	733.582	988.416
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%		Con Gúa.	UF 500.000	71.065	98.319	438.393	607.777
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%		Con Gúa.	UF 250.000	50.049	93.097	418.935	562.081
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%		Con Gúa.	UF 114.399	30.472	59.149	270.863	360.484
Totales								455.152	823.625	3.730.859	5.009.636

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2018 (cifras en M\$):

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

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2017 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2017
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gtía.	608.963	634.177	9.676.470	10.919.610
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtía.	1.116.518	1.116.518	5.862.575	8.095.611
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtía.	1.020.510	5.179.445		6.199.955
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	UF 250.000	Con Gtía.	558.580	558.580	3.254.958	4.372.118
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtía.	1.433.051			1.433.051
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtía.	125.636			125.636
Totales							4.863.258	7.488.720	18.794.003	31.145.981

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

31 de diciembre 2018

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2018 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2018 (1) M\$	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Adquisición de filiales M\$	Ventas de filiales M\$	Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	36.155.617	15.371.774	(13.901.161)	1.470.613	-	-	-	-	-	-	1.029.862	38.656.092
Total	36.155.617	15.371.774	(13.901.161)	1.470.613	-	-	-	-	-	-	1.029.862	38.656.092

31 de diciembre 2017

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2017 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2017 (1) M\$	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Adquisición de filiales M\$	Ventas de filiales M\$	Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	40.841.779	-	(5.330.947)	(5.330.947)	-	-	-	-	-	-	644.785	36.155.617
Total	40.841.779	-	(5.330.947)	(5.330.947)	-	-	-	-	-	-	644.785	36.155.617

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

2) Corresponde principalmente al devengamiento de interés.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros activos y otros pasivos

Corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2018	31.12.2017
Concepto	M\$	M\$
Gastos amortizables	3.399	12.017
Totales	3.399	12.017

b) Otros pasivos

	31.12.2018	31.12.2017
Concepto	M\$	M\$
Provisión por dividendo mínimo	5.840.501	4.349.449
Provisión proveedores	103.497	738
Totales	5.943.998	4.350.187

c) No corrientes

El detalle al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

Concepto	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Provisión déficit patrimonial (1)	51.687	94.123
Resultados No Realizados (Ver a.1)	10.861.311	10.997.377
Totales	10.912.998	11.091.500

a.1 Resultados No Realizados

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

No Corrientes:

a) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2018

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante el año 2018 y 2017 fue de **M\$ 3.783** y M\$ 6.000, respectivamente.

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
	96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	94.123	(3.783)					(38.653)	51.687
	Total	94.123	(3.783)					(38.653)	51.687

Al 31 de diciembre de 2017

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
	96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	100.123	(6.000)						94.123
	Total	100.123	(6.000)						94.123

18 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	11.779.788	11.507.107
Resultados por unidades de reajuste	3.735.465	2.608.639
Intereses percibidos mercado capitales (b)	31.877	91.989
Totales	15.547.130	14.207.735

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2018 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	36.591.644	8,50%	3.066.091
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	3.626.860	8,39%	1.293.021
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	172.023.675	4,50%	7.420.676
Totales			11.779.788

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2017 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	44.034.792	8,50%	3.774.450
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	4.163.729	8,39%	1.378.132
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	151.621.166	4,50%	6.354.525
Totales			11.507.107

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

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a intereses devengados por inversiones en Fondos mutuos y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo en bancos	17.902	17.257
Fondos mutuos	590.171	7.858.988
Totales	608.073	7.876.245

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

Concepto	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	608.073	7.876.245
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	608.073	7.876.245

a) Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	31.12.2018 M\$
Fondo Mutuo Corporativo	BBVA AGF	45.072,30	13.093,8636	590.171
Totales				590.171

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	31.12.2017 M\$
Fondo Solvente Serie I	Banco Estado	2.504.982,65	1.190,7335	2.982.767
Fondo Solvente Serie I	Banco Estado	3.927.977,94	1.190,7335	4.677.175
Fondo Solvente Serie I	Banco Estado	167.162,76	1.190,7335	199.046
Totales				7.858.988

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2018, con un valor de \$ **27.934,85** por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

El valor cuota está calculado reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a **M\$ 5.840.501 en 2018** y M\$ 4.349.449 en 2017.

a) Al 31 de diciembre de 2018.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2017:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 31.12.2018:

Dividendos 2018	Monto por cuota	Monto total distribuido	Tipo de dividendo
Fecha de distribución	\$	M\$	
22-05-2018	573	(4.352.556)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2018	-	(5.840.501)	Provisión dividendos a pagar en 2019
Totales		(10.193.057)	

b) Al 31.12.2017:

Dividendos 2017	Monto por cuota	Monto total distribuido	Tipo de dividendo
Fecha de distribución	\$	M\$	
22-05-2017	358	(2.719.398)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2017	-	(4.349.449)	Provisión dividendos a pagar en 2018
Totales		(7.068.847)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2018:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	12,2165%	12,2165%	23,1606%
Real	9,1307%	9,1307%	17,4061%

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

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2017 hasta diciembre 2018.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2017 a diciembre 2018.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2016 a diciembre 2018.

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	:	12,1044%
Rentabilidad Real Anualizada	:	9,0486%

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 2017:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	9,5123%	9,5123%
Real	7,4509%	7,4509%

24 Valor económico de la cuota

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

De acuerdo a los informes de los consultores independientes, el valor económico de las inversiones que el Fondo mantiene en acciones de sociedades no registradas, al 31 de diciembre de 2017, son las siguientes:

Valorización año 2017.

Sociedad Emisora	Valor contable de la inversión (incluye plusvalía) M\$	Valorización 1 Asset Chile S.A. M\$	Valorización 2 Colliers International M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	10.646.546	9.869.267	15.867.806
Cía.de Administración Inmobiliaria S.A.	(94.124)	(86.098)	129.759
Rentas BGS S.A.	454.189	1.220.482	476.595
Totales	11.006.611	11.003.651	16.474.160

Para definir el valor económico de la cuota, se utilizó la valorización económica más conservadora del patrimonio del Fondo, que corresponde a los Consultores **Colliers International** por **M\$ 183.434.626**.

	Según Estados Financieros al 31.12.2017	Según Valorización más Conservadora
Patrimonio del fondo M\$	189.097.790	183.434.626
Nº de Cuotas pagadas	7.596.085	7.596.085
Valor Cuota \$	24.894	24.149

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los Fondos administrados.

26 Excesos de inversión

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

27 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

29 Partes relacionadas

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 :

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	2.656.236			2.656.236	74.201.562	34,968%
Trabajadores que representen al empleador	230			230	6.425	0,003%
Totales	2.656.466			2.656.466	74.207.987	34,972%

30 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de **M\$ 2.188.350** y M\$ 2.018.026 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de **M\$ 2.302.356** y de M\$ 1.717.054, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2018 y 2017, no se considera la provisión de dividendos mínimos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Comisión fija	2.188.350	2.018.026
Comisión variable	2.302.356	1.717.054
Totales	4.490.706	3.735.080

En comisión fija y variable se considera la venta del 50% de las acciones de Rentas Senior Suites S.A., a la sociedad Orpea Chile SpA por M\$ 807.540 (ver Nota 11 c)

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	72.000	10/01/2018 – 10/01/2019

32 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	Trimestre		
	Octubre a Diciembre 2018	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	109.254	155.924	47.228
Clasificadora de Riesgo	1.700	6.730	6.589
Otros gastos de la operación	6.754	14.122	1.233
Publicaciones y avisos		476	208
Totales	117.708	177.252	55.258
% sobre el activo del fondo	0,044%	0,067%	0,023%

33 Garantías entregadas

31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

34 Información estadística

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

31 de diciembre de 2018:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	25.466,70		193.447.238	70
Febrero	25.466,70		193.447.238	70
Marzo	26.031,29		193.383.298	67
Abril	26.031,29		193.383.298	68
Mayo	26.031,29		193.383.298	68
Junio	26.112,13		198.349.937	62
Julio	26.112,13		198.349.937	62
Agosto	26.112,13		198.349.937	62
Septiembre	26.663,89		202.541.151	60
Octubre	26.663,89		202.541.151	60
Noviembre	26.663,89		202.541.151	60
Diciembre (1)	27.934,85		212.195.519	57

31 de diciembre de 2017:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	23.612,65		179.363.663	73
Febrero	23.612,65		179.363.663	73
Marzo	23.986,18		182.201.049	73
Abril	23.986,18		182.201.049	73
Mayo	23.986,18		182.201.049	73
Junio	24.123,65		183.245.270	73
Julio	24.123,65		183.245.270	73
Agosto	24.123,65		183.245.270	73
Septiembre	24.643,69		187.195.595	73
Octubre	24.643,69		187.195.595	73
Noviembre	24.643,69		187.195.595	72
Diciembre (1)	25.466,70		193.447.238	72

Nota: (1) El valor cuota está calculado reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a **M\$ 5.840.501 en 2018** y M\$ 4.349.449 en 2017.

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

Información de subsidiarias o filiales:

2018

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil M\$	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\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	-	15.759.650	43.432.908	59.192.558	42.291	49.099.040	49.141.331	10.051.227	6.921.426	(2.574.972)	4.346.454
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	-	3.289	202.258	205.547	3.922	253.317	257.239	48.468	24.672	(20.889)	3.783
Totales							-	15.762.939	43.635.166	59.398.105	46.213	49.352.357	49.398.570	10.099.695	6.946.098	(2.595.861)	4.350.237

2017

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursátil M\$	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\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	-	1.890.575	39.629.611	41.520.186	35.863	30.837.244	30.873.107	10.647.079	5.891.682	(2.252.732)	3.638.950
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	-	3.227	175.978	179.205	966	272.372	273.338	9.810	24.012	(18.012)	6.000
Rentas BGS S.A.	76.858.013-8	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	-	-	454.212	454.212	-	-	-	454.212	-	(124.305)	124.305
Totales							-	1.893.802	40.259.801	42.153.603	36.829	31.109.616	31.146.445	11.111.101	5.915.694	(2.395.049)	3.520.645

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

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

Proyección Inmobiliaria S.A.

Demanda sumaria término de contrato de arrendamiento, seguida ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en contra de la sociedad Gallegos Ortiz Asociados Ltda., Rol C-8749-2016. La causa versa sobre una demanda por término de contrato de arrendamiento interpuesta por la Compañía y en que, además, solicita el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y multas contractuales adeudadas, por un monto total de \$18.421.270.- El estado procesal de la causa 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: El tribunal dictó sentencia mediante la cual acogió la demanda en todas sus partes, condenando al demandado al pago de rentas adeudadas, consumos básicos asociados al inmueble, gastos comunes y multas contractuales.

La presente causa fue declarada incobrable, en virtud del “Certificado de Incobrabilidad” de fecha 31 de diciembre de 2018 emitido por el estudio jurídico **Vermehren y Compañía**, en el cual se señala que en consideración que se han agotado las pertinentes instancias prejudiciales y judiciales de cobro, se ha determinado que no es posible cobrar los créditos adeudados por la sociedad Gallegos Ortiz Asociados Ltda., liquidados por el tribunal y que a la presente fecha se mantienen impagos.

Demanda sumaria término de contrato de arrendamiento, seguida ante el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en contra de la sociedad Oly Vera Colorista Limitada., Rol C-71-2018. La causa versa sobre una demanda por término de contrato de arrendamiento interpuesta por la Compañía y en que, además, solicita el pago de las rentas de arrendamiento y multas contractuales adeudadas, por un monto total de 1.425 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: El tribunal dictó sentencia mediante la cual acogió la demanda en todas sus partes, condenando a los demandados al pago de las rentas adeudadas y multas contractuales. Se encuentra pendiente la notificación de la sentencia a la parte demandada.

Inmobiliaria Fundadores S.A. ex BGS S.A.

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano y otros”. Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a “Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”

Querrela por infracción a la ley 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, y demanda civil por indemnización de perjuicios, seguida ante el 2° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 34.841-F, interpuesta por María Isabel Aguirre Torres y Berta Loreto Aguirre Torres, ambas hijas de Isis Eliana Torres, ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de la Compañía. Remitirse a lo indicado en el apartado de Senior Gestión de Enfermería Limitada.

Demanda de tutela laboral por vulneración de derechos fundamentales presentada por ex –trabajadora Rosa Tejada Jiménez contra Bonicalzi Scaltritti y solidariamente contra Inmobiliaria Fundadores S.A. ex BGS S.A., seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° T-1463-2018, la ex trabajadora demanda a la empresa principal por la suma de \$5.365.967. Con fecha 21.11.18 se realizó la audiencia preparatoria, quedando fijada la audiencia de juicio para el 19 de febrero de 2019 a las 11:00 hrs.

Inmobiliaria Seniors S.A.

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano y otros”. Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a “Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”

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

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”, interpuesta por doña Paulina Julia Rojas Zepeda, en contra de Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., BGS S.A. e Inmobiliaria Seniors S.A. La demanda versa sobre una indemnización de perjuicios perseguida por la demandante, hija de doña Teresa de Jesús Zepeda Pardo, quien fuera residente del Establecimiento de Larga Estadía Senior Suites Sebastián Elcano, hoy retirada de dicho establecimiento. De acuerdo a la demanda, los perjuicios se deben a causa de constantes incumplimientos por parte de la Compañía en los servicios prestados. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: El Tribunal dictó sentencia rechazando la demanda principal. Por su parte, la demandante ha interpuesto recurso de apelación en contra de la resolución que rechaza su pretensión. Con fecha 30 de Agosto de 2018 Corte de Apelaciones de Santiago confirma sentencia apelada. Actualmente se certificó por la Secretaria de la Corte de Apelaciones que la resolución que confirmó la sentencia de primera instancia se encuentra ejecutoriada. Se dictó el Cúmplase por el tribunal de primera instancia, se encuentra pendiente el archivo de la causa.

Senior Gestión de Enfermería Limitada

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

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Proceso Administrativo de invalidación Permiso de Edificación N°44/2014 en Constitución N° 241 (segundo proceso de invalidación), iniciado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, conforme a lo resuelto por la Corte Suprema en sentencia de fecha 21 de agosto de 2017, instancia en la cual se le ordenó a la Ilustre Municipalidad de Providencia dar inicio a un procedimiento de invalidación administrativa del Permiso de Edificación N° 44 de fecha 20 de octubre de 2014. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: Dictada sentencia por la Corte Suprema, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, mediante resolución N°10, del 20 de agosto de 2018, rechazó la solicitud de invalidar el Permiso de Edificación N°44/14, y en consecuencia declaró que ese permiso mantiene su vigencia y validez para todos los efectos legales. Así las cosas la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia ratificó lo dispuesto en el Permiso de Edificación N°44, acerca de que la escala de equipamiento aplicable al proyecto corresponde a la de equipamiento mediano y además rechaza la solicitud de Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. en cuanto a no tener como interesados a la Junta de Vecinos N° 13 Barrio Bellavista. En contra de la resolución N°10 antes mencionada, los vecinos interesados en el proceso, con fecha 31 de agosto 2018, interpusieron un recurso de reposición, en subsidio ante el superior jerárquico, el cual fue rechazado por la DOM., mediante resolución N°11, de fecha 15/11/18, y ordenando que los antecedentes sean enviados a la SEREMI, en su calidad de superior jerárquico, para pronunciarse acerca del mismo recurso, cuestión que aún está pendiente.

Reclamo de Ilegalidad (relacionado al primer proceso de invalidación), ingresado ante la Il. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 3991-2017, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A., conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., como continuadora legal en el dominio del inmueble donde se proyecta la construcción de un centro comercial, solicitando al Tribunal que se deje sin efecto el numeral 2) de la Resolución 24, de fecha 10 de enero de 2017, ordenándole que dicte sentencia en la causa sobre Proceso de Invalidación Administrativa, ingreso 7386, del 11 de agosto del 2016, la que deberá pronunciarse sobre el fondo del asunto debatido. Mediante resolución fundada el Tribunal, a solicitud de la Compañía, ordenó acumular a la causa Rol de ingreso 3991-2017 la causa Rol de ingreso N° 4397-2017, mediante la cual Inmobiliaria Parque Tres S.A., conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., en las mismas calidades antes señaladas, interpusieron un reclamo de ilegalidad solicitando al Tribunal se deje sin efecto la Resolución N°25, que rechazó el recurso de reposición contra la resolución 24 antes mencionada, ordenándose que siga adelante el proceso y en definitiva dicte sentencia por parte del Director de Obras de la I. Municipalidad de Providencia. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: La Il. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó los reclamos de ilegalidad correspondientes a los ingresos N° 3991-2017 y 4397-2017, ante este resultado los vecinos de Providencia (representados por Jean Pierre Chiffelle), interpusieron un Recurso de Casación en el fondo, el cual también fue rechazado por la Corte Suprema. La causa actualmente se encuentra terminada.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada “Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia”, presentada por la Compañía a fin de que se declare cuál es la norma que debe aplicarse en el otorgamiento del Permiso de Edificación 44/2014, esto es, la vigente a la fecha de solicitud del permiso de edificación obtenido para la construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia, o bien, la vigente a la fecha de aprobación del anteproyecto. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: La Compañía dedujo recurso de reposición con apelación en subsidio en contra del auto de prueba en Procedimiento sumario de mera certeza. Actualmente, está pendiente que el tribunal se pronuncie sobre la admisión del recurso. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado.

Demanda en procedimiento Ordinario de Nulidad de Derecho Público, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-28467-2016, caratulada “Montecinos/Ilustre Municipalidad de Providencia”. Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., se hicieron parte en calidad de terceros coadyuvantes, en demanda interpuesta por la Asociación de Residentes “Patrimonio Bellavista” en contra de la Ilustre Municipalidad de Providencia, que pretende se declare la nulidad de derecho público respecto del Permiso de Edificación PE 44/14, otorgado en favor de la Inmobiliaria Parque Tres S.A., para la construcción del proyecto “Centro Comercial Abierto”. Por su parte, las Sociedades, contestan la demanda solicitando se tengan por rechazadas las pretensiones del actor, en razón de que éste carece de legitimación activa; de que ha errado en el procedimiento y acción intentada, y debido a la inexistencia de los vicios que ameriten nulidad de derecho público. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: El Tribunal llama a las partes a la audiencia de conciliación para el día 12 julio de 2018 en la que asiste el apoderado de Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. y en rebeldía de la parte demandada. Con fecha 12 de octubre de 2018 el tribunal recibe la causa a prueba. Se encuentra pendiente la notificación por cédula de la interlocutoria de prueba.

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda de Indemnización de Perjuicios por infracción a Ley del Consumidor, seguida ante el 1° Juzgado de Policía Local de Puente Alto, Rol 565.058-5-2017, caratulada “Paredes Aguiléf con Inmobiliaria Reconquista S.A.”, interpuesta por doña Viviana Isabel Paredes Aguiléf en contra de la Compañía, con la finalidad de que se le indemnicen por un monto de \$900.000 los objetos que supuestamente le fueron sustraídos de su vehículo mientras éste se encontraba en los estacionamientos de una propiedad comercial de la Compañía. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: El Tribunal dictó sentencia mediante la cual acogió parcialmente la demanda interpuesta por doña Viviana Isabel Paredes Aguiléf, condenando a la Compañía al pago de \$134.980 por concepto de indemnización de perjuicios y una multa de 20 UTM por concepto de infracción a la seguridad en el consumo. Por su parte, la Compañía presentó un recurso de Apelación en contra de la sentencia que acoge la demanda, y condena a la Compañía al pago de la indemnización y multa, ya indicadas, el cual se falló por la Corte de Apelaciones de San Miguel, confirmando la sentencia de primera instancia. La compañía ya pagó la suma de \$963.200 pesos a la Municipalidad de Puente Alto por concepto de multa y la suma de \$134.980 pesos a la Sra. Viviana Paredes Aguiléf por concepto de indemnización de perjuicios. La causa actualmente se encuentra terminada y archivada.

Juicio ejecutivo por obligación de dar, seguido ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-18.518-2017, caratulada Inmobiliaria Reconquista S.A. con Grupo Avance SpA., por una cuantía de \$8.307.365 a favor de la Compañía. El juicio tiene su origen una gestión preparatoria de la vía ejecutiva para proceder al cobro de cheque emitido por la demandada a favor de la Compañía. El estado de la causa, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente: Realizado el embargo, se está a la espera de que el receptor efectúe el retiro de los bienes embargados, para dar curso a la liquidación de los mismos. Se deja constancia que los bienes embargados han sido valorizados en la cantidad de \$1.500.000. La causa se encuentra archivada desde el mes de septiembre del año 2018.

Procedimiento Concursal de Liquidación Voluntaria-Empresa Deudora, seguida ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-18.523-2017, caratulado Datanet S.A. Inmobiliaria Reconquista verificó un crédito por la cantidad de \$12.298.798, correspondiente a rentas de arrendamiento adeudadas por Datanet S.A. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente: El liquidador presentó la cuenta final de administración, por su parte el tribunal ofició a la Superintendencia del ramo, a fin de que esta se pronuncie sobre el cumplimiento por parte del martillero concursal de todas las etapas de la rendición de cuentas, así como el eventual cumplimiento por parte del liquidador de todas las exigencias contempladas en la ley. Se encuentra pendiente la emisión de nota de débito fiscal, y certificación de castigo de deuda por parte de liquidador.

Inmobiliaria Patagonia S.A.

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

Reclamo de Ilegalidad, ingresado ante la Ilustre Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 3991-2017, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A., conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., como continuadora legal en el dominio del inmueble donde se proyecta la construcción de un centro comercial, solicitando al Tribunal que se deje sin efecto el numeral 2) de la Resolución 24, de fecha 10 de enero de 2017 y la Resolución N°25 y/o la Resolución Exenta N° 625 de fecha 7 de abril del 2017. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

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

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

37 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2018, no existen operaciones discontinuadas.

38 Sanciones

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

39 Juicios y contingencias del Fondo

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

40 Información por segmentos

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

41 Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

42 Aprobación Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración, en sesión celebrada con fecha 13 marzo de 2019.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Cuotas de fondos mutuos	590.171		0,2231
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	97.858		0,0370
Acciones no registradas			
Cuotas de fondos de inversión privados			
Títulos de deuda no registrados	231.849.970		87,6374
Bienes raíces			
Proyectos en desarrollo			
Deudores por operaciones de leasing			
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	10.050.724		3,7991
Otras inversiones			
Total 31.12.2018	242.588.723		91,6966

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2018 Actual	31.12.2017 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	21.090.469	16.696.253
Intereses percibidos en títulos de deuda	11.779.788	11.507.107
Enajenación de bienes raíces	2.492.675	5.097.157
Enajenación de acciones de S.A.	6.786.129	
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	31.877	91.989
Otros		
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de Sociedades anónimas		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de bienes raíces		
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	4.350.018	3.520.470
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	4.350.018	3.520.470
Valorización de bienes raíces		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
GASTOS DEL EJERCICIO	(6.075.116)	(6.022.389)
Gastos financieros	(1.397.648)	(2.220.077)
Comisión de la Sociedad administradora	(4.490.706)	(3.735.080)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(9.510)	(11.974)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(177.252)	(55.258)
Otros gastos		
Diferencias de cambio	3.735.465	2.608.640
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	23.100.836	16.802.974

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2018 Actual	31.12.2017 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	15.015.353	10.673.864
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	21.090.469	16.696.253
Pérdida no realizada de inversiones (menos)		
Gastos del ejercicio (menos)	(6.075.116)	(6.022.389)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	16.131.091	16.139.382
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	13.163.150	14.298.266
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2.975.067	3.520.470
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(4.680.718)	(4.091.005)
Dividendos definitivos declarados (menos)		
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		
Ajuste a resultado devengado acumulado	3.735.465	2.608.640
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	3.735.465	2.608.640
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)		
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	31.146.444	26.813.246