

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Estados financieros por los años terminados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019
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 2020 y 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Cimenta S.A. Administración General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2 a los estados financieros. 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 nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 a los estados financieros.

Énfasis en asuntos

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

Otros asuntos – Estados financieros complementarios.

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



Marzo 25, 2021
Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
Rut: 13.262.725-8

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	24.006.078	740.705
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	8.463.540	7.889.855
Total activos corrientes		32.469.618	8.630.560
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	108.839	103.596
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	274.116.843	249.186.255
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	1.473.960	2.104.298
Total activos no corrientes		275.699.642	251.394.149
Total activos		308.169.260	260.024.709

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	1.774.701	17.151.818
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.438.531	1.381.859
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	280.747	735.354
Otros pasivos	17	2.719.348	3.958.820
Total pasivos corrientes		6.213.327	23.227.851
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	72.675.825	19.854.252
Otros pasivos	17	49.833	40.897
Total pasivos no corrientes		72.725.658	19.895.149
Patrimonio:			
Aportes		85.228.245	86.569.689
Otras reservas		(1.815.654)	(3.453.818)
Resultados acumulados		131.041.130	114.522.489
Resultado del ejercicio		14.776.554	19.263.349
Total patrimonio neto		229.230.275	216.901.709
Total pasivos y patrimonio		308.169.260	260.024.709

Estados de resultados integrales

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

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	17.017.636	16.092.917
Resultados por venta de inmuebles	11	3.073.676	3.072.027
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	279.247	5.306.418
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		20.370.559	24.471.362
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(9.343)	(11.136)
Comisión de administración	29	(3.491.538)	(3.855.701)
Otros gastos de operación	31	(50.450)	(56.756)
Total gastos de operación		(3.551.331)	(3.923.593)
Utilidad/pérdida de la operación		16.819.228	20.547.769
Costos financieros		(2.042.674)	(1.284.420)
Resultado del ejercicio		14.776.554	19.263.349

Estados de cambios en el patrimonio

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

2020

	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2020	86.569.689	(3.453.818)	(3.453.818)	114.522.489	19.263.349	216.901.709
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(3.453.818)	(3.453.818)	114.522.489	19.263.349	216.901.709
Repartos de dividendos (-)				(2.714.604)		(2.714.604)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)					14.776.554	14.776.554
Otros movimientos (+ ó -)	(1.341.444)	1.638.164	1.638.164	19.233.245	(19.263.349)	266.616
Saldo al 31.12.2020	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	131.041.130	14.776.554	229.230.275

2019

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

a) El saldo inicial en "Otras reservas" al 1 de enero de 2020, contiene otros movimientos generados durante el 2019, que corresponden a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

	RUT	Nº cuotas vendidas	M\$
Principal Cia. de Seg. de Vida Chile.	96.588.080-1	45.438	1.261.642
Valores Security S.A. Corredores de Bolsa.	96.515.580-5	2.000	55.533
Santander S.A. Corredores de Bolsa.	96.683.200-2	301	8.358
Ramón Luis Sanchez Fernandez.	7.838.041-1	300	8.330
María Ema Dragicevic Castro.	8.539.790-7	100	2.777
María Magdalena Dragicevic Castro.	9.008.480-1	100	2.777
Adriana Rosalia Frias Schilling.	4.775.735-5	73	2.027
Totales		48.312	1.341.444

Con fecha 24 y 25 de septiembre de 2020 el Fondo ofreció en venta las cuotas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores. En los procesos de enajenación realizados en Bolsa no hubo interesados en adquirir las mencionadas cuotas.

Dado lo anterior y según lo establecido en Asamblea Extraordinaria de Aportantes, celebrada el 23 de agosto de 2018, se procedió a reducir el número de cuotas del Fondo de 7.596.085 a 7.547.773, reduciendo los Aportes en M\$ 1.341.444.

Con fecha 6 de febrero de 2020 la filial Inmobiliaria Independencia S.A., vendió las acciones de Inmobiliaria Las Encinas S.A. a la sociedad Inmobiliaria Seniors S.A., que a su vez es filial de Rentas Senior Suites S.A., lo que generó un efecto en "Otras reservas" por la suma de M\$ 296.720.

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2020 M\$	2019 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	12.431.662	11.760.604
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(4.113.705)	(4.704.625)
Otros gastos de operación pagados	(1.367.665)	(1.211.469)
Flujo neto originado por actividades de operación	6.950.292	5.844.510
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 10 b)	1.102.030	3.024.368
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	31.756.604	25.080.154
Préstamos a partes relacionadas	(46.591.162)	(43.022.448)
Otros gastos de inversión pagados		(1.341.444)
Otros ingresos de inversión percibidos	298.504	21.950.376
Flujo neto originado por actividades de inversión	(13.434.024)	5.691.006
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	97.735.228	2.510.327
Pago de préstamos	(64.008.552)	(5.052.938)
Reparto de dividendos	(3.977.571)	(9.271.463)
Préstamos (pagados) de entidades relacionadas		411.190
Flujos neto originado por actividades de financiación	29.749.105	(11.402.884)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	23.265.373	132.632
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	740.705	608.073
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	24.006.078	740.705

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

1 Información general

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

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

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aprobó el primer Reglamento Interno del Fondo. La última modificación a dicho reglamento fue depositada en la CMF el 8 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre del mismo año.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2020, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 25 de marzo de 2021.

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 los presentes estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

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

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

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

2.2. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3).

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

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

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

En opinión de la administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto en los estados financieros, ya que la nueva definición de negocios se encuentra alineada con las operaciones continuas de la entidad.

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

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

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

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

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

En opinión de la administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto en los estados financieros, dado que la sociedad presenta toda aquella información que podría influir en las definiciones de los grupos de interés o que podría razonablemente esperarse que influya. Además, Cimenta tiene establecidas políticas estrictas de cumplimiento de las normas aplicables a su negocio.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado.

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros separados, combinados.

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

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

En opinión de la administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto significativo en los estados financieros, debido a que sus estdos financieros son reportados de acuerdo al marco conceptual definido.

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

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

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

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

En opinión de la administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo efecto en los estados financieros, ya que no existen relaciones de cobertura a propósito del cambio que incorpora la norma.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16).

La pandemia de COVID-19 ha llevado a algunos arrendadores a proporcionar alivio a los arrendatarios al diferirles o liberarles de los importes que de otra forma tienen que pagar. En algunos casos, esto es a través de la negociación entre las partes, pero puede ser consecuencia de un gobierno que alienta o requiere que se brinde la ayuda. Tal alivio está teniendo lugar en muchas jurisdicciones en las que operan las entidades que aplican las NIIF.

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como "un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte de los términos y

condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)".

Las enmiendas a NIIF 16:

1. Proporcionan una excepción a los arrendatarios de evaluar si la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
2. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción a contabilizar la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 como si no fuera una modificación al arrendamiento.
3. Requiere que los arrendatarios que apliquen la excepción a revelar ese hecho; y
4. Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción retrospectivamente en conformidad con NIC 8, pero no requiere que se re-expresen cifras de períodos anteriores.

Las enmiendas no proporcionan un alivio adicional a los arrendadores dado que la situación actual no es igualmente desafiante para ellos y la contabilización requerida no es tan complicada.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite su aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros que todavía no han sido autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020. La enmienda también está disponible para períodos intermedios.

La administración considera que esta norma no tuvo impacto en sus estados financieros, debido a que no es arrendataria.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

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

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

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

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición “Modificaciones a NIIF 17” aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

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

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros, debido a que no es emisora de seguros, ni emisor y tenedor de contratos de reaseguro.

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

Las enmiendas proporcionan un enfoque más general para la clasificación de pasivos bajo NIC 1 basado en los acuerdos contractuales existentes a la fecha de reporte. Las enmiendas afectan solamente la presentación de pasivos en el estado de situación financiera – no el importe u oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información que las entidades revelan acerca de esos ítems. Las enmiendas:

- i. aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al "derecho" para diferir la liquidación al menos doce meses y dejar explícito que solo los derechos vigentes "al cierre del período de reporte" deberían afectar la clasificación de un pasivo;
- ii. aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- iii. dejan en claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3).

Los cambios en las Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Adicionalmente, agrega a NIIF 3 un requerimiento que para transacciones u otros eventos dentro del alcance de NIC 37 o CINIIF 21 un adquirente aplica NIC 37 o CINIIF 1 (en lugar del Marco Conceptual) para identificar pasivos asumidos en una combinación de negocios. Finalmente, agrega una declaración explícita en NIIF 3 de que un adquirente no reconoce activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el *Marco Conceptual* actualizado) en la misma fecha o antes.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16).

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos provenientes de la venta de tales ítems, y el costo de producir esos ítems, en resultados.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad aplica las enmiendas retrospectivamente solamente a partidas de propiedad, planta y equipo que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37).

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Las entidades aplican las modificaciones a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período anual de reporte en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. Los períodos comparativos no son re-expresados.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41).

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda permite a una filial que aplica el párrafo D16(a) de NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas usando los importes reportados por su matriz, basado en la fecha de transición a NIIF de su matriz.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que honorarios (‘fees’) incluye una entidad cuando aplica la prueba del “10 por ciento” del párrafo B3.3.6 de NIIF 9 al evaluar si da de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solamente los honorarios

pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta enmienda se emitió en mayo de 2020, y se refiere a los beneficios obtenidos por los arrendatarios por reducciones en el pago de cuotas de arrendamientos que ocurran como parte de la pandemia de Covid19. Esta modificación se aplica únicamente a los arrendatarios.

El arrendatario puede optar por no evaluar si el beneficio otorgado por el arrendador corresponde a una modificación de contrato, y así reconocer la diferencia generada de la misma forma en que se instruye hacerlo en NIIF 16 cuando no existe modificación en el contrato de arrendamiento.

La aplicación es retroactiva, con los efectos en el patrimonio de apertura del período de reporte, cuando aplique por primera vez esta enmienda.

Se permite la aplicación anticipada.

NIC 41 Agricultura

La enmienda remueve el requerimiento en el párrafo 22 de NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable de un activo biológico usando la técnica del valor presente. Esto asegurará consistencia con los requerimientos en NIIF 13.

Las enmiendas a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La enmienda a NIIF 16 solamente se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo tanto, no se establece una fecha efectiva.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es discontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“*Interbank Offered Rates*”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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.

Valores UF

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidades de Fomento	29.070,33	28.309,94

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

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una filial, coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada. Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la sociedad en éstas.

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de **(M\$ 8.923)** y M\$ 10.429, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

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

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

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

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

- En caso alguno, podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.
- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

Los ingresos de los ejercicios 2020 y 2019, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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

2.18. Dividendos por pagar

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

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

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

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiera,

de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía, en nota a los estados financieros.

2.21. Segmentos

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

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

2.22. Reclasificaciones

Rubro	Saldos previamente informados	Reclasificaciones	Saldos al 31 diciembre 2019
Otros pasivos	(10.258.028)	10.217.131	(40.897)
Inversiones valorizadas por el método de la participación	12.321.429	(10.217.131)	2.104.298

2.23. Covid-19

La pandemia ocasionada por el virus COVID-19, aún mantiene impacto en las actividades del Fondo, a la fecha de presentación de estos estados financieros. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo, ya sea por los efectos directos de la pandemia como por las medidas sanitarias que las autoridades dispongan en el futuro. Se espera que después que el período de vacunación haya concluido, se tienda a la recuperación de una cierta normalidad en lo que respecta a los desplazamientos de las personas y reactivación de los diferentes mercados; sin embargo, esta progresión será más bien lenta.

El Fondo ha adoptado todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de sus negocios, subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas ordenadas por las autoridades sanitarias. Para ello, se implementaron protocolos de operación y trabajo que buscan disminuir las posibilidades de contagio de sus colaboradores y clientes. Estos protocolos fueron particularmente exigentes para la línea de negocios conformada por los Centros para el Adulto Mayor, Senior Suites, donde se logró contener los contagios, a tal punto que no hubo casos positivos durante la denominada “segunda ola” de contagios. Cabe señalar que a la fecha, tanto los residentes de todos los centros, como los colaboradores que prestan sus servicios, se encuentran todos vacunados con la segunda dosis.

Los centros industriales de bodegaje han funcionado normalmente durante el año, atendido los respectivos protocolos implementados. Asimismo, los edificios de oficina han mantenido su base de arrendatarios, como resultado de los efectos de la pandemia. Los centros comerciales operaron bajo aperturas limitadas en función de las actividades permitidas por las autoridades gubernamentales, pero a la fecha, se encuentran funcionando prácticamente a capacidad completa. Indudablemente, durante el período de cierre temporal de locales y el limitado funcionamiento de los centros comerciales, hubo un efecto negativo en los arriendos los cuales se espera recuperar durante el año 2021.

Por último, la valorización de los principales activos de las filiales del Fondo que corresponden a bienes raíces, no se vieron afectados producto de la pandemia.

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y

a la CMF, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el N° 3.19 siguiente sobre “Tratamiento de los excesos de inversión”.

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

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

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

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

Política de diversificación de las inversiones

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

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

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

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

Para los efectos de la política del Fondo, la realización de inversiones permanentes en los instrumentos permitidos por la ley y, en especial, acciones, cuotas de otros fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, así como contratos de cuentas corrientes mercantiles y cuentas por cobrar originadas en saldos de precios,

constituye una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, por lo que el análisis de diversificación de la cartera inmobiliaria se basa en los activos que éstos posean o representen.

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

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

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

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

3.16 Inversión en Otros Valores.

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

3.17 Límites de Inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(v) durante la liquidación del Fondo.

3.18 Política de valorización de inversiones.

La valorización económica de las inversiones del Fondo, se efectuará dando cumplimiento a las normas de la Ley N° 20.712, su Reglamento, a las que en virtud de una y otro dicte la CMF, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según cuál de estas últimas corresponda aplicar, conforme a las normas 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 2020, 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 2020 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo			1.774.701	1.774.701

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			72.675.825	72.675.825

El 2,38% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 97,62% tiene vencimiento superior a 3 años.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán de 3 a 12 meses. Por su parte, en el largo plazo, todos los vencimientos de deuda bancaria se producirán entre 3 y 5 años.

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

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

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

Pasivo corriente

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, 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	31.12.2020				31.12.2019			
	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	108.839		108.839	0,04%	103.596		103.596	0,04%
Subtotal	108.839		108.839	0,04%	103.596		103.596	0,04%
Totales	108.839		108.839	0,04%	103.596		103.596	0,04%

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	103.596	97.858
Intereses y reajustes	5.243	5.738
Saldo final	108.839	103.596
Menos: Porción no corriente		
No corriente	108.839	103.596

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2020:

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	29.834.989	282.316.092	312.151.081	15.608.462	285.932.412	301.540.874	10.610.207	30.358.705	(30.070.521)	288.184
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. (*)	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.869	275.917	277.786	2.366	320.832	323.198	(45.412)	15.089	(24.012)	(8.923)
Totales						29.836.858	282.592.009	312.428.867	15.610.828	286.253.244	301.864.072	10.564.795	30.373.794	(30.094.533)	279.261

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	37.478.804	268.511.879	305.990.683	19.217.928	275.432.964	294.650.892	11.339.791	40.420.382	(35.124.127)	5.296.255
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.278	321.143	322.421	351.256	12.062	363.318	(40.897)	50.430	(40.001)	10.429
Totales						37.480.082	268.833.022	306.313.104	19.569.184	275.445.026	295.014.210	11.298.894	40.470.812	(35.164.128)	5.306.684

(*) Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2020 y 2019, presentó patrimonio negativo y el valor de su inversión fue presentado en el pasivo, según nota 17.

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados no realizados (a.1) M\$	Diferencia de Cambio M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	12.321.604	288.170			(1.102.030)	296.720	11.804.464
	Resultados No Realizados	(10.217.306)		172.066	(285.264)			(10.330.504)
Totales		2.104.298	288.170	172.066	(285.264)	(1.102.030)	296.720	1.473.960

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados no realizados (a.1) M\$	Adiciones M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	10.050.899	5.295.990			(3.024.368)	(917)	12.321.604
	Resultados No Realizados	(10.861.486)		951.536	(307.356)			(10.217.306)
Totales		(810.587)	5.295.990	951.536	(307.356)	(3.024.368)	(917)	2.104.298

a.1 Resultados No Realizados

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

b.1 Dividendos

Durante 2020 y 2019, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Fecha reparto	31.12.2020	Fecha reparto	31.12.2019
	M\$		M\$
31-03-2020	729.163	28-05-2019	1.077.172
30-04-2020	372.867	30-11-2019	1.222.176
		26-12-2019	725.020
Totales	1.102.030		3.024.368

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

Al 31 de diciembre de 2020:

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	288.184	288.169
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	(8.923)	(8.922)
Totales					279.261	279.247

Al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	5.296.255	5.295.990
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	10.429	10.428
Totales					5.306.684	5.306.418

d) Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Precio variable por venta de acciones a Orpea (*)	2.901.610	2.120.491
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (**)	172.066	951.536
Totales	3.073.676	3.072.027

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

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

(**) Corresponde a los resultados realizados por la venta de inmuebles de las sociedades relacionadas (ver nota 10b).

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	8.463.540	7.889.855
Totales	8.463.540	7.889.855

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Pesos	Venta de terreno	4.743.693	4.358.446
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	1.280.135	1.289.831
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Pesos	Venta de terreno	2.164.709	1.988.908
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Pesos	Traspaso de Propiedades	275.003	252.670
Subtotal				8.463.540	7.889.855
(-) Provisiones por riesgo de crédito					
Totales				8.463.540	7.889.855

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	36.358.154	45.207.462
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	237.758.689	203.978.793
Totales	274.116.843	249.186.255

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	5.324.001	10.067.694
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	19.368.662	20.339.840
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	2.356.050	4.520.758
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	1.640.500	2.522.183
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	7.369.630	7.182.672
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	299.311	574.315
Subtotal			36.358.154	45.207.462
(-) Provisiones por riesgo de crédito				
Totales			36.358.154	45.207.462

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	98.056.784	85.936.711
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	36.363.924	32.610.053
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	49.201.457	30.948.877
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	49.044.020	49.172.136
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.450.190	1.823.189
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.764.928	1.542.454
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	344.983	461.006
77.119.719-1	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	75.786	
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.004	
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	288.356	347.641
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.167.257	1.136.726
Totales			237.758.689	203.978.793

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

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2020

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	1.136.618	1.136.618
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	1.199.639	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	1.582.957	1.582.957
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	5.705.171	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(45.560.162)	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	16.929.521	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	9.656.901	9.656.901
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	1.102.030	

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2019

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

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

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	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Cheques por pagar	524	1.066
Proveedores	419	311
Cuenta corriente empresas relacionadas	1.437.588	1.380.482
Totales	1.438.531	1.381.859

Remuneraciones Sociedad Administradora	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	209.249	200.483
Comisión variable por pagar	71.498	534.871
Totales	280.747	735.354

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	1.438.531	1.381.859
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	280.747	735.354
Totales	1.719.278	2.117.213

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	31.12.2020		31.12.2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco Estado N° 13129281			1.183.591	6.193.309
Banco BCI D09000169571			5.481.126	
Banco Itaú N° 44873451			692.828	10.222.361
Banco Estado N° 14123022			592.953	3.438.582
Línea de crédito Banco Bci			7.275.818	
Línea de crédito Banco Bci			934.376	
Línea de crédito Banco Bci			991.126	
Línea de crédito Banco Bci	1.598.874			
Banco de Chile N° 00003447	81.106	29.070.330		
Banco Estado N° 28548307	94.721	43.605.495		
Totales	1.774.701	72.675.825	17.151.818	19.854.252

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2020 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes M\$	Corriente Vencimiento		Total corriente 31.12.2020 M\$
								1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 0,10%		UF 55.000			1.598.874	1.598.874
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.000.000		81.106		81.106
Chile	Banco Estado	UF	Bullet	UF + 0,85%	Con Gtia.	UF 1.500.000		94.721		94.721
Totales									1.774.701	1.774.701

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2019 (cifras en M\$)

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

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento		Total no corriente al 31.12.2020
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	
							M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gtia.			29.070.330
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gtia.			43.605.495
Totales								72.675.825	72.675.825

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento		Total no corriente al 31.12.2019
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	
							M\$	M\$	M\$
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gúa.	1.179.505	5.013.804	6.193.309
Chile	Itaú	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gúa.	10.222.361		10.222.361
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	UF 250.000	Con Gúa.	3.438.582		3.438.582
Totales							14.840.448	5.013.804	19.854.252

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

31 de diciembre 2020

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2020 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo						Saldo al 31.12.2020 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$	
Préstamos bancarios (Nota 14)	37.006.070	97.735.228	(64.008.552)	33.726.676						3.717.780	74.450.526
Total	37.006.070	97.735.228	(64.008.552)	33.726.676						3.717.780	74.450.526

31 de diciembre 2019

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2019 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo			Otros cambios (2) M\$	Saldo al 31.12.2019 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$			Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	38.656.092	2.510.327	(5.052.938)	(2.542.611)						892.589	37.006.070
Total	38.656.092	2.510.327	(5.052.938)	(2.542.611)						892.589	37.006.070

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

2) Corresponde, principalmente, al devengamiento de interés.

3) Los créditos bancarios clasificados como No Corrientes obtenidos por el Fondo durante el año 2020, se encuentran garantizados con hipotecas de propiedades entregadas por las filiales, en favor del Banco de Chile y Banco Estado.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos

Corrientes:

a) Otros pasivos

	31.12.2020	31.12.2019
Concepto	M\$	M\$
Provisión por dividendo mínimo	2.714.604	3.947.573
Provisión proveedores	4.744	11.247
Totales	2.719.348	3.958.820

No corrientes

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Provisión déficit patrimonial	49.833	40.897
Totales	49.833	40.897

No Corrientes:

c.2) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2020

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2020 es de **(M\$ 8.923)**, para el año 2019 fue de M\$ 10.429.

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.	40.897	8.922					14	49.833
	Total	40.897	8.922					14	49.833

Al 31 de diciembre de 2019

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
	96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	51.687	(10.429)					(361)	40.897
	Total	51.687	(10.429)					(361)	40.897

18 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	12.376.476	11.583.947
Resultados por unidades de reajuste	4.641.160	4.430.331
Intereses percibidos mercado capitales (b)		78.639
Totales	17.017.636	16.092.917

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2020 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	19.841.790	8,50%	1.582.957
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	2.405.106	8,39%	1.136.618
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	215.820.902	UF + 4,5%	9.656.901
Totales			12.376.476

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2019 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	28.571.185	8,50%	2.118.961
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	3.042.078	8,63%	1.200.350
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	187.689.470	UF + 4,5%	8.264.636
Totales			11.583.947

- (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 2020 y 2019, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo en bancos	11.317	84.208
Fondos mutuos	1.052.014	656.497
Depósitos a Plazo	22.942.747	
Totales	24.006.078	740.705

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

Concepto	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	24.006.078	740.705
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	24.006.078	740.705

a) Fondos mutuos

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	31.12.2020 M\$
Fondo Scotia Corporativo	Scotia Azul Serie V	649.956,20	1.618,5926	1.052.014
Totales		649.956,20		1.052.014

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	31.12.2019 M\$
Fondo Solvente Serie I	Banco Estado	409.789,91	1.602,0334	656.497
Totales		409.789,91		656.497

b) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	Monto en UF	31.12.2020 M\$
Depósito N° 163423-4	Banco de Chile	666.782	19.383.568
Depósito N° 163425-0	Banco de Chile	122.400	3.559.179
Totales		666.782	22.942.747

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 31 de diciembre de 2020, con un valor de \$ 30.730,24 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre de 2020.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2019:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 31.12.2020:

Dividendos 2020 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
12-06-2020	527	(3.977.676)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2020		(2.714.604)	Provisión Dividendos
Totales		(6.692.281)	

(2) Al 31.12.2019:

Dividendos 2019 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22-05-2019	1.220	(9.267.224)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2019		(3.947.571)	Provisión Dividendos
Totales		(13.214.795)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2020

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	6,8135%	6,8135%	16,4350%
Real	3,9794%	3,9794%	10,1319%

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, el valor de las cuotas de los aportantes disidentes y restando del patrimonio inicial, el dividendo entregado en el ejercicio.

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2019 hasta diciembre 2020.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2019 a diciembre 2020.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2018 a diciembre 2020.

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 : 6,8926%

Rentabilidad Real Anualizada : 4,0791%

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 2019

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	9,4922%	9,4922%
Real	6,4721%	6,4821%

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

25 Excesos de inversión

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

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

28 Partes relacionadas

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 :

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	2.651.118			2.651.118	81.469.494	35,125%
Trabajadores que representen al empleador	230			230	7.068	0,003%
Totales	2.651.348			2.651.348	81.476.562	35,128%

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue de **M\$ 2.428.438** y M\$ 2.317.157 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 2020 y 2019 fue de **M\$ 1.063.100** y de M\$ 1.538.544, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2020 y 2019, no se considera la provisión de dividendos mínimos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Comisión fija	2.428.438	2.317.157
Comisión variable	1.063.100	1.538.544
Totales	3.491.538	3.855.701

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	78.000	10/01/2020 – 10/01/2021

31 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	Trimestre octubre a diciembre		
	2020	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$
Clasificadora de Riesgo	1.582	22.905	11.600
Gastos emisión de Bonos		6.261	
Honorarios y asesorías	12.689	19.135	25.528
Otros gastos de la operación	126	1.744	19.438
Publicaciones y avisos	119	405	190
Totales	14.516	50.450	56.756
% sobre el activo del fondo	0,005%	0,016%	0,021%

32 Garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

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

31 de diciembre de 2020:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	29.250,69		222.190.725	52
Febrero	29.250,69		222.190.725	52
Marzo	29.909,38		227.194.182	52
Abril	29.909,38		227.194.182	52
Mayo	29.909,38		227.194.182	52
Junio	29.659,32		225.294.720	49
Julio	29.659,32		225.294.720	49
Agosto	29.659,32		225.294.720	49
Septiembre	30.160,10		229.098.678	52
Octubre	30.160,10		229.098.678	52
Noviembre	30.160,10		229.098.678	52
Diciembre (1)	30.730,24		231.944.879	51

31 de diciembre de 2019:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	Nº Aportantes
Enero	27.934,85		212.195.518	57
Febrero	27.934,85		212.195.518	57
Marzo	28.253,72		205.350.467	57
Abril	28.253,72		205.350.467	57
Mayo	28.253,72		205.350.467	57
Junio	27.630,10		209.880.571	57
Julio	27.630,10		209.880.571	57
Agosto	27.630,10		209.880.571	57
Septiembre	28.180,22		214.059.375	54
Octubre	28.180,22		214.059.375	54
Noviembre	28.180,22		214.059.375	54
Diciembre (1) (2)	29.250,69		222.190.725	52

1. El valor cuota al 31 de diciembre de 2020 y 2019, esta calculada reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendo que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$ 2.714.604 y M\$ 3.947.573. respectivamente.
2. A partir de septiembre de 2019, para el cálculo del valor cuota también se repone al Patrimonio el valor de las cuotas adquiridas por el Fondo a los aportantes disidentes, que asciende a M\$ 1.341.444, esto hasta octubre de 2020, cuyas cuotas rebajaron el capital.

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

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2020, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes:

Inmobiliaria Seniors S.A.

Demanda de Indemnización de perjuicios (Responsabilidad Extracontractual) en juicio ordinario de mayor cuantía, seguido ante el 6º Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 18.139-2020, interpuesto por Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de las sociedades Senior Gestión de Enfermería Limitada, Inmobiliaria Seniors S.A. y BGS S.A. Los demandantes solicitan que se declare que las sociedades demandadas son responsables solidariamente y que se les condene al pago de la cantidad de \$20.000.000 por cada uno de ellos. En total se demanda por la cantidad de \$80.000.000.- Remitirse a lo indicado en el apartado de Senior Gestión de Enfermería Limitada.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, interpuesta por la Sociedad en contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$24.228.071. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 3084-2020, interpuesta por la Sociedad en contra don Gustavo Millán E. y don Carlos Millán E., por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios de la residente doña Nelly Edwards Porras. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda. y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$ 9.262.271. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 3084-2020, contra don Gustavo Millán E. y don Carlos Millán E., por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios de la residente doña Nelly Edwards Porras. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda. y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$ 9.262.271. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

Demanda interpuesta por la Sra. Cecilia Julca López en contra de Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., por despido injustificado y cobro de prestaciones laborales, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° M-2710-2020. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$2.284.043. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 16 de septiembre de 2020 se acogió parcialmente la demanda, declarando el tribunal que el despido ha sido improcedente, y en consecuencia la demandada deberá pagar las siguientes prestaciones: (a) Recargo legal de 30% por un total de \$923.429, (b) Feriado Legal por un total de \$431.324, y (c) Feriado proporcional por un total de \$273.170. Ambas partes presentaron la reclamación en contra de la sentencia, citando el tribunal a la audiencia única de contestación, conciliación y prueba para el 10 de diciembre de 2020 a las 08:30 hrs, la cual fue reprogramada para el 20 de enero 2021.

Senior Gestión de Enfermería Limitada

Demanda de Indemnización de perjuicios (Responsabilidad Extracontractual) en juicio ordinario de mayor cuantía, seguido ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 18.139-2020, interpuesto por Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de las sociedades Senior Gestión de Enfermería Limitada, Inmobiliaria Seniors S.A. y BGS S.A. Los demandantes solicitan que se declare que las sociedades demandadas son responsables solidariamente y que se les condene al pago de la cantidad de \$20.000.000 por cada uno de ellos. En total se demanda por la cantidad de \$80.000.000.-

Cuantía: \$80.000.000.

Estimación: Posible.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, interpuesta por la Sociedad en contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$24.228.071. Remitirse a lo indicado en el apartado de Servicios Senior S.A.

BGS S.A., actualmente Inmobiliaria Fundadores S.A.

Demanda de Indemnización de perjuicios (Responsabilidad Extracontractual) en juicio ordinario de mayor cuantía, seguido ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 18.139-2020, interpuesto por Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de las sociedades Senior Gestión de Enfermería Limitada, Inmobiliaria Seniors S.A. y BGS S.A. Los demandantes solicitan que se declare que las sociedades demandadas son responsables solidariamente y que se les condene al pago de la cantidad de \$20.000.000 por cada uno de ellos. En total se demanda por la cantidad de \$80.000.000.- Remitirse a lo indicado en el apartado de Senior Gestión de Enfermería Limitada.

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 a fin de que se declare cuál es la norma que debe aplicarse en el otorgamiento del Permiso de Edificación 44/2014, relacionado a la construcción de un Centro Cultural y Gastronómico en la comuna de Providencia. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Pendiente resolución por parte del tribunal, respecto del desistimiento de demanda con aceptación del demandado. No existen novedades desde el último informe, atendido el funcionamiento parcial y excepcional de los tribunales, producto de la crisis sanitaria a nivel nacional. Se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Demanda interpuesta por el Sr. Gabriel Catril Huaiquiniñir en contra de Ingeniería Enlace SpA y de Inmobiliaria Parque Tres S.A. (demandado solidario/subsidiario), por despido injustificado, nulidad del despido y cobro de prestaciones laborales, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-8687-2019. El ex trabajador demanda a la empresa principal por despido injustificado, cobro de prestaciones e indemnizaciones laborales y nulidad del despido, por la cantidad que asciende \$6.365.317 y el pago íntegro de las cotizaciones previsionales adeudadas. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 19 de diciembre de 2019 se dio curso a la demanda y se fijó la audiencia preparatoria para el 03 de febrero de 2020, sin embargo recién con fecha 29 de octubre de 2020 se logró notificar la demanda a todos los demandados. Por consiguiente, el tribunal fijó la fecha de la audiencia preparatoria para el 20 de abril de 2021 a las 08:30 hrs. Se hace presente que existen montos retenidos al contratista por la cantidad de \$7.500.000.-

Cuantía: \$6.365.317, más las cotizaciones previsionales que estén impagas y la nulidad del despido.-

Estimación: Posible.

Servicios Senior S.A.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, interpuesta por la Sociedad en contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Senior S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$24.228.071. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: La demanda fue ingresada con fecha 16 de octubre de 2019, a la cual el tribunal le dio curso con fecha 10 de diciembre de 2019, otorgando traslado a la contraparte, que se encuentra conformada por doña Eduvina Mena Muñoz y doña Stefany Landeros Mena, en atención al fallecimiento del deudor principal, don Wenceslao Barriga.

Se hace presente que se han agotado todas las gestiones para ubicar a la demandada doña Stefany Landeros, sin resultados positivos, es por ello que con la finalidad de continuar con la tramitación del juicio, se retiró la demanda en contra de Stefany Landeros, continuando el juicio en contra de doña Eduvina Mena.

Cuantía: \$24.228.071.

Estimación: Remota.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 3084-2020, interpuesta por la Sociedad en contra de don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios de la residente doña Nelly Edwards Porras. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda. y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$ 9.262.271. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: La demanda fue presentada al tribunal con fecha 13 de febrero de 2020. Se notificó la demanda a ambos demandados, respecto de la cual el Sr. Carlos Millán Edwards contestó y demandó reconvenzionalmente la devolución de la garantía entregada, con fecha 20 de noviembre de 2020 se contestó la demanda reconvenzional y el tribunal fijó la fecha de la audiencia de conciliación para el 12 de febrero de 2021.

Cuantía: \$9.262.271.

Estimación: Remota.

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-33513-2019, interpuesta por la Sociedad en contra de la sociedad Importadora y Exportadora e Inversiones BLT Logistics CO Ltda., por no pago de facturas electrónicas, que ascienden a un total de \$3.393.662. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 20 de julio de 2020 la causa se notifica por el artículo 44 del CPC, el demandado no contestó la demanda, encontrándose en rebeldía. Con fecha 09 de diciembre de 2020, el tribunal cita a las partes al comparendo de conciliación, al quinto día hábil después de la última notificación, a las 11:00 hrs. o al día hábil siguiente si recayere en sábado. Se ordena notificar por cédula.

Cuantía: \$3.393.662.

Estimación: Remota.

Demanda en procedimiento ordinario de mayor cuantía, seguida ante el 17° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.088-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Lidia del Carmen Astudillo Meneses y Francisco Javier Acevedo Acevedo, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 257,175 Unidades de Fomento. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Con fecha 21 de agosto de 2020 se presenta la demanda de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios, la cual es proveída por el tribunal otorgando traslado a la contraparte. La demanda se notificó con fecha 23 de octubre y fue contestada el 13 de noviembre, el tribunal tuvo por contestada la demanda y otorgó traslado para la réplica. Se evacúa en tiempo y forma el trámite de la réplica y dúplica. El tribunal cita a las partes a la audiencia de conciliación para el 15 de enero de 2021.

Cuantía: 257,175 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento ordinario, seguida ante el 18° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.088-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Pedro Rodrigo Astudillo Meneses, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 361,8 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Luego de presentada la demanda se notificó al demandado, quien contestó la demanda con fecha 12 de diciembre de 2020, las partes evacúan el trámite de la réplica y dúplica en tiempo y forma.

Cuantía: 361,8 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento ordinario, seguida ante el 20° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.078-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Domingo Raúl Astudillo Meneses, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 606,825 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Luego de presentada la demanda se notificó al demandado, quien contestó la demanda fuera de plazo. En atención a lo anterior, el tribunal tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado y citó a las partes a la audiencia de conciliación para el 21 de enero de 2021 a las 12:00 hrs.

Cuantía: 606,825 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-16.278-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Pablot”, presentada en contra de Rosa Astudillo Meneses y en contra de Alan Pablot Bravo, con el fin de obtener la entrega del bien inmueble arrendado por Inmobiliaria Reconquista a la Sra. Rosa Astudillo Meneses y a don Alan Pablot Bravo en su calidad de administrador de la sociedad conyugal, además del pago a la Inmobiliaria Reconquista la cantidad equivalente de 2.500 UF a título de estimación anticipada de los perjuicios causados. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Se ingresa demanda con fecha 22 de octubre de 2020, el tribunal le da curso con fecha 04 de noviembre. Actualmente se encuentra con búsquedas positivas.

Cuantía: 2.500 UF.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-16.769-2020, caratulada “Meneses/Inmobiliaria Reconquista S.A.”, la demandante doña Rosa Meneses Parraguez solicita al tribunal que prohíba a la Inmobiliaria Reconquista S.A. la celebración de actos y contratos sobre los inmuebles ubicados en: 1.- Camino Renca- Lampa, lote tres-B de la parcela N°8, Santa Lucía del Ex Fundo El Porvenir, Provincia de Santiago; y 2.- Camino Renca- Lampa, lote tres-A de la parcela N°8, Santa Lucía del Ex Fundo El Porvenir, Provincia de Santiago.

El tribunal con fecha 24 de diciembre de 2020, accedió a lo solicitado por el demandante, en el carácter de medida prejudicial precautoria y en consecuencia decretó la prohibición de celebrar actos y contratos sobre los inmuebles mencionados, ordenando las inscripciones pertinentes de la medida, pudiendo llevarse a efecto de inmediato y sin previa notificación. El tribunal concede al demandante el término de 30 días hábiles para presentar la acción anunciada y notificar la medida ordenada. Las inscripciones de prohibición se efectuaron con fecha 30 de diciembre de 2020 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme, en procedimiento ordinario de Mayor Cuantía, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-16.769-2020, caratulada “Meneses/Inmobiliaria Reconquista S.A.”, procedimiento iniciado por la Gestión Preparatoria, correspondiente a la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre los inmuebles señalados anteriormente. En esta etapa del juicio la demandante interpone la demanda de rescisión de contrato de compraventa por lesión enorme en contra de la Inmobiliaria Reconquista, aduciendo que sufrió de lesión enorme por haber recibido un precio inferior a la mitad del justo precio de los inmuebles vendidos.

Cuantía: 7.452 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento sumario por terminación del contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-15.435-2020, caratulada “XPE Consult SpA. / Inmobiliaria Reconquista S.A.”. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: El tribunal dio curso a la demanda y citó a las partes a un comparendo de contestación, conciliación y prueba para el 31 de diciembre de 2020 a las 10:00 hrs., por video conferencia. En el mencionado comparendo se llegó a un acuerdo entre las partes, el acuerdo consiste en que la sociedad XPE Consult SpA. debe pagar a Inmobiliaria Reconquista S.A. la suma única y total de \$4.020.017 en 4 cuotas mensuales y sucesivas a contar del 31 de diciembre de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.

Demanda en procedimiento sumario (Precario), seguida ante el 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-14073-2020, caratulada “Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A./Liempi”, presentada contra Deyanira Jacqueline Liempi Avalos, con el fin de obtener la restitución del inmueble de propiedad de Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 24 de septiembre de 2020, se dio curso a la demanda y se citó a comparendo. Con fecha 16 de noviembre de 2020 se notificó la demanda al demandado. Por su parte el tribunal con fecha 09 de diciembre de 2020, formula a las partes una invitación para celebrar la audiencia de contestación y conciliación por video conferencia, a fin de dar curso progresivo a los autos.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Posible.

Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario, seguida ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.590-2020, caratulada “Sergio Lagos con Constructora Nueva Tarapacá S.A. e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.”, la demanda es presentada por don Sergio Lagos en representación de 78 demandantes, que corresponden a 58 inmuebles afectados por filtraciones de agua en contra de las sociedades Constructora Nueva Tarapacá S.A. y la Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A., para que se les condene al pago de manera solidaria de \$113.000.000 por cada uno de los demandantes (78). Remitirse a lo indicado en el apartado de Constructora Nueva Tarapacá S.A.

Constructora Nueva Tarapacá S.A.

Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario, seguida ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.590-2020, caratulada “Sergio Lagos con Constructora Nueva Tarapacá S.A. e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.”, la demanda es presentada por don Sergio Lagos en representación de 78 demandantes, que corresponden a 58 inmuebles afectados por filtraciones de agua en contra de las sociedades Constructora Nueva Tarapacá S.A. y la Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A., para que se les condene al pago de manera solidaria de \$113.000.000 por cada uno de los demandantes (78). El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: La causa fue notificada a las sociedades demandadas por el Artículo 44 del CPC con fecha 13 de octubre de 2020, se contestó la demanda y se opuso excepción de legitimación activa con fecha 26 de octubre, la audiencia de contestación y conciliación se realizó el pasado 27 de octubre, con posterioridad el tribunal recibió la causa a prueba, frente a dicha resolución ambas partes presentaron escrito de reposición con apelación en subsidio, con fecha 12 de noviembre el tribunal provee ambos escritos, concediendo el traslado a la contraria, mientras que los recursos de apelación en subsidio se resolverán en la oportunidad correspondiente.

Las partes evacuaron en tiempo y forma el traslado conferido, mientras que el tribunal con fecha 18 de noviembre de 2020, rechaza los recursos de reposición, concediendo las apelaciones en subsidio. Se remite la causa a la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 19 de noviembre de 2020, ingresando bajo el **RIT: 13511-2020**.

En paralelo y en cuaderno separado se tramitó una medida precautoria solicitada por el demandante que consistía en la prohibición de celebrar actos y contratos, respecto de los únicos bienes que posee la sociedad demandada Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. y que corresponden a 11 inmuebles de su dominio situados en la comuna de La Florida. El tribunal previo a proveer solicitó que se acompañaran los certificados de dominio, gravámenes y prohibiciones de enajenar, dentro de tercero día, que con fecha 27 de octubre de 2020 amplió a 5 días hábiles, bajo apercibimiento de tener por no presentado el escrito. Con fecha 17 de noviembre de 2020, se hace efectivo el apercibimiento, por consiguiente se rechazó la medida precautoria, toda vez que el demandante no dio cumplimiento a lo ordenado por el tribunal.

Cuantía: \$113.000.000 por cada demandante (78).

Estimación: Posible.

Constructora Las Perdices S.A.

Demanda laboral por despido injustificado con nulidad de finiquito, cobro de prestaciones e indemnizaciones laborales, declaración de unidad económica y subterfugio laboral, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT: O- 6114-2020, caratulada “Leopoldo Lara con Constructora Pie Andino S.A., Constructora Las Perdices S.A., Constructora Lo Prado S.A. y Constructora San Pedro S.A.”. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: El tribunal con fecha 19 de octubre de 2020 dio curso a la demanda, fijando la audiencia preparatoria para el 19 de enero de 2021.

Cuantía: \$14.288.705.

Estimación: Posible.

Inmobiliaria Tamarugal S.A.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-7032-2020, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Inversiones Alvisol SpA”, presentada contra la sociedad Inversiones Comerciales Wilfredo Araya Díaz EIRL, con el fin de obtener el pago de las rentas adeudadas y multas contractuales generadas a causa del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandado, cantidad que asciende a un total de \$ 10.035.704. Se hace presente que el inmueble fue restituído en febrero de 2018. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 30 de abril de 2020, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la última notificación a las 9:00 hrs. Sin perjuicio de lo anterior, el tribunal advierte que con independencia de la oportunidad con que el receptor practique la diligencia, todas las audiencias se encuentran suspendidas mientras no se restablezca el normal funcionamiento del tribunal. En consecuencia, deberá solicitarse por quien corresponda, si fuere el caso nuevo día y hora para la realización de la audiencia respectiva, una vez superada la emergencia sanitaria.

El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto, el primer exhorto tramitado tiene búsquedas negativas, por consiguiente se ha solicitado al tribunal que oficie a diversas instituciones para encontrar nuevos domicilios, en paralelo se informan los siguientes domicilios encontrados: (1) Los Tulipanes 386, Sindempart, Coquimbo, (2) Los Lúculos 398, Paradero 10, La Pampa, Coquimbo y (3) Avenida Balmaceda 4297, La Serena, los cuales se presentaron al tribunal y se solicitó el exhorto correspondiente a Coquimbo.

Se hace presente que existen búsquedas negativas en la dirección Los Tulipanes 386, Sindempart, Coquimbo, exhorto N° E-1644-2020, tramitado ante el 1° Juzgado de Letras de Coquimbo.

Cuantía: \$10.035.704.

Estimación: Remota.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-28.992-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en La Fragua N°1021-1, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$17.989.517. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs. El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto.

Los dos primeros exhortos tramitados tienen búsquedas negativas, por consiguiente se ha solicitado al tribunal que oficie a diversas instituciones para encontrar nuevos domicilios, en paralelo se informaron 2 domicilios uno de ellos en Antofagasta y el otro en Coquimbo. En consideración a lo anterior se solicitó al tribunal que ordene exhortar a los domicilios ubicados en Coquimbo, de acuerdo a la información proporcionada e informada en las respuestas de los oficios.

Se hace presente que el exhorto N° E-1632-2020, fue tramitado ante el 1° Juzgado de Letras de Coquimbo, el cual arrojó búsquedas negativas en la dirección: Sector Rinconada El Sauce, parcela 124, lote 10, Coquimbo.

En paralelo a lo anterior, el inmueble fue restituído por la arrendataria y demandada a la Inmobiliaria Tamarugal S.A.

Cuantía: \$ 17.989.517.

Estimación: Remota.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-28.977-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en Los Carpinteros N°1160, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$ 20.408.275. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs. El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto.

Los dos primeros exhortos tramitados tienen búsquedas negativas, por consiguiente se ha solicitado al tribunal que oficie a diversas instituciones para encontrar nuevos domicilios, en paralelo se informaron 2 domicilios uno de ellos en Antofagasta y el otro en Coquimbo. En consideración a lo anterior se solicitó al tribunal que ordene exhortar a los domicilios ubicados en Coquimbo, de acuerdo a la información proporcionada e informada en las respuestas de los oficios. Actualmente, el exhorto Rol: E-1644-2020 fue devuelto al tribunal de origen.

En paralelo a lo anterior, el inmueble fue restituido por la arrendataria y demandada a la Inmobiliaria Tamarugal S.A.

Cuantía: \$ 20.408.275.

Estimación: Remota.

Inmobiliaria Patagonia S.A.

Demanda en procedimiento de preparación de la vía ejecutiva, seguida ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Buin, Rol C-1711-2019, caratulada “Inmobiliaria Patagonia S.A./MV SpA”, presentada contra la Sociedad de Servicios MV SpA, con el fin de notificar el protesto de cheques por la cantidad de \$ 20.552.167. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 05 de septiembre de 2019, respecto de la cual el tribunal ordenó limitar la cuantía de la notificación de los protestos bajo apercibimiento de archivar los antecedentes, luego de cumplido lo ordenado, con fecha 8 de octubre de 2019 provee derechamente la demanda, acogiéndola a tramitación, ordenando su notificación, y señalando la cuantía de \$ 16.364.273.

Con fecha 14 de noviembre se notifica la gestión preparatoria al demandado y con fecha 29 de noviembre de 2019 el tribunal certifica: “Que no consta en autos que se haya opuesto tacha de falsedad a la firma o que se hayan consignado los fondos para el pago”. En consideración a lo señalado precedentemente, con fecha 19 de diciembre de 2019 se presentó demanda ejecutiva en contra MV SpA., ordenando el tribunal despachar el mandamiento de ejecución y embargo, el cual se confeccionó con fecha 23 de diciembre de 2019. Se deja constancia que con fecha 12 de marzo de 2020 se efectuó una búsqueda del demandando, la cual arrojó un resultado negativo.

En consideración a las dificultades presentadas por los receptores judiciales de la jurisdicción de Buin para aceptar y efectuar la notificación requerida, se solicitó al tribunal la designación judicial del receptor, la que fue denegada, pero el tribunal sí accedió a la notificación por cédula. Se encarga notificación por cédula de la demanda ejecutiva y el requerimiento de pago a un nuevo receptor de la zona.

Cuantía: \$16.364.273.

Estimación: Remota.

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.

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

Información de subsidiarias o filiales

2020																		
Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursatil 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. Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		29.834.989	282.316.092	312.151.081	15.608.462	285.932.412	301.540.874	10.610.207	30.358.705	(30.070.521)	288.184	
	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990		1.869	275.917	277.786	2.366	320.832	323.198	(45.412)	15.089	(24.012)	(8.923)	
Totales								29.836.858	282.592.009	312.428.867	15.610.828	286.253.244	301.864.072	10.564.795	30.373.794	(30.094.533)	279.261	

2019																		
Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursatil 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. Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		37.478.804	268.511.879	305.990.683	19.217.928	275.432.964	294.650.892	11.339.791	40.420.382	(35.124.127)	5.296.255	
	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990		1.278	321.143	322.421	351.256	12.062	363.318	(40.897)	50.430	(40.001)	10.429	
Totales								37.480.082	268.833.022	306.313.104	19.569.184	275.445.026	295.014.210	11.298.894	40.470.812	(35.164.128)	5.306.684	

36 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2020, no existen operaciones discontinuadas.

37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta sanciones.

38 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

39 Información por segmentos

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

40 Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2021 se ingresó a CMF el texto refundido del Reglamento Interno, que incorpora las modificaciones acordadas en la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, celebrada el 17 de diciembre de 2020. Estas modificaciones comienzan a regir a contar del 3 de marzo de 2021.

Entre el 1 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha 25 de marzo de 2021.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES			
Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas			
Cuotas de fondos mutuos	1.052.014		0,3414
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	22.942.747		7,4449
Cartera de créditos o de cobranzas			
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales			
Otros títulos de deuda	108.839		0,0353
Acciones no registradas			
Cuotas de fondos de inversión privados			
Títulos de deuda no registrados	282.580.383		91,6966
Bienes raíces			
Proyectos en desarrollo			
Deudores por operaciones de leasing			
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	1.473.960		0,4783
Otras inversiones			
Total 31.12.2020	308.157.943		99,9965

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2020 Actual	31.12.2019 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	15.450.152	14.734.613
Intereses percibidos en títulos de deuda	12.376.476	11.583.947
Enajenación de bienes raíces	3.073.676	3.072.027
Enajenación de acciones de S.A.		
Enajenación de cuotas de fondos mutuos		78.639
Otros		
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(8.922)	
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	(8.922)	
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
Valorización de bienes raíces		
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	288.169	5.306.418
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	288.169	5.306.418
Valorización de bienes raíces		
Valorización de cuotas de fondos de inversión		
GASTOS DEL EJERCICIO	(5.594.005)	(5.208.013)
Gastos financieros	(2.042.674)	(1.284.420)
Comisión de la Sociedad administradora	(3.491.538)	(3.855.701)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(9.343)	(11.136)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(50.450)	(56.756)
Otros gastos		
Diferencias de cambio	4.641.160	4.430.331
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	14.776.554	19.263.349

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2020 Actual	31.12.2019 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	9.847.225	9.526.600
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	15.450.152	14.734.614
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(8.922)	
Gastos del ejercicio (menos)	(5.594.005)	(5.208.014)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)		
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	12.124.566	15.965.073
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	8.250.929	12.302.265
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.390.199	8.330.786
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(8.008.071)	(10.897.322)
Dividendos definitivos declarados (menos)		
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.523)	(767.523)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.523)	(767.523)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		
Ajuste a resultado devengado acumulado	4.641.160	4.430.331
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	4.641.160	4.430.331
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)		
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	21.971.791	25.491.673

Contenido

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