

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados Financieros

Al 31 diciembre de 2022 y 2021
(Expresados en miles de pesos - M\$)



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Las Condes, Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de Cimenta S.A. Administradora 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 de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de 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 en las circunstancias, pero sin 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 del Fondo, 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 mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 de la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en nota 2.

Énfasis en un asunto

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 Complementarios

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y realizado y el estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros, 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.



Eduardo Rodríguez B.
EY Audit Ltda.

Santiago, 30 de marzo de 2023

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Contenido

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

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	13.475.594	36.586.040
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.081.867	8.506.598
Total activos corrientes		14.557.461	45.092.638
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	61.754	52.887
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	426.516.309	316.781.631
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	-	2.013.128
Total activos no corrientes		426.578.063	318.847.646
Total activos		441.135.524	363.940.284

Estados de situación financiera

	Notas	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	17.895.218	389.948
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	4.130.670	1.535.591
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	163.757	122.129
Otros pasivos	17	5.402.973	3.626.475
Total pasivos corrientes		27.592.618	5.674.143
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	117.777.450	107.479.350
Otros pasivos	17	6.795.919	28.748
Total pasivos no corrientes		124.573.369	107.508.098
Patrimonio:			
Aportes		85.228.245	85.228.245
Otras reservas		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados		159.298.993	140.167.725
Resultado del ejercicio		46.257.953	27.177.727
Total patrimonio neto		288.969.537	250.758.043
Total pasivos y patrimonio		441.135.524	363.940.284

Estados de resultados integrales

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

	Notas	2022 M\$	2021 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	64.041.028	29.398.253
Resultados por venta de inmuebles	11	1.501.961	741.675
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(6.160.061)	3.397.368
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		59.382.928	33.537.296
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(15.787)	(11.114)
Comisión de administración	29	(1.018.455)	(1.528.795)
Otros gastos de operación	31	(52.648)	(34.044)
Total gastos de operación		(1.086.890)	(1.573.953)
Utilidad/pérdida de la operación		58.296.038	31.963.343
Costos financieros		(12.038.085)	(4.785.616)
Resultado del ejercicio		46.257.953	27.177.727

Estados de cambios en el patrimonio

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

2022	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Subtotal	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Repartos de dividendos	-	-	-	(6.272.199)	-	(6.272.199)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	46.257.953	46.257.953
Otros movimientos (*)	-	-	-	25.403.467	(27.177.727)	(1.774.260)
Saldo al 31.12.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	159.298.993	46.257.953	288.969.537

2021	Aportes	Otras reservas	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2021	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	131.041.130	14.776.554	229.230.275
Subtotal	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	131.041.130	14.776.554	229.230.275
Repartos de dividendos	-	-	-	(4.785.288)	-	(4.785.288)
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	27.177.727	27.177.727
Otros movimientos	-	-	-	13.911.883	(14.776.554)	(864.671)
Saldo al 31.12.2021	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043

(*) En Otros movimientos por (M\$1.774.260.-), se ha determinado por los efectos producidos por la diferencia entre los dividendos provisorios determinados a dic.2022 por (M\$5.394.834.-) y el reverso de la provisión de dividendos del año 2021 por M\$3.620.575.-

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2022 M\$	2021 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	21.796.334	13.618.627
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(1.037.515)	(1.733.313)
Otros gastos de operación pagados	-	(243.926)
Otros ingresos de operación percibidos	532.681	-
Flujo neto originado por actividades de operación	21.291.500	11.641.388
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 10 b)	2.117.655	2.925.351
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	92.979.507	30.191.846
Préstamos a partes relacionadas	(148.788.218)	(54.983.000)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(53.691.056)	(21.865.803)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	30.978.729	30.000.000
Pago de préstamos	(15.417.586)	(2.410.462)
Reparto de dividendos	(6.272.033)	(4.785.161)
Flujos neto originado por actividades de financiación	9.289.110	22.804.377
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(23.110.446)	12.579.962
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	36.586.040	24.006.078
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	13.475.594	36.586.040

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

1 Información general

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

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

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

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2022, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 30 de marzo de 2023.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de los presentes estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 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
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 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del

alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

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

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

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La administración estima que esta enmienda no tiene un impacto en los estados financieros.

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

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 Contratos de Construcción, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

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

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados

en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

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

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

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.
Definición de la estimación contable (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 *Contratos de Seguro* emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional.

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros.

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

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

La administración está evaluando el impacto que pudiese tener esta norma en los estados financieros.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que éstas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La administración está evaluando el impacto que pudiese tener esta norma en los estados financieros.

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de éstos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

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 2022 y 2021.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden, principalmente, del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 1° de la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta, a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La administración considera el peso chileno como la moneda que representa, más fielmente, los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. De acuerdo a lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidades de Fomento	35.110,98	30.991,74

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

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 **Reconocimiento, baja y medición**

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

La 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 Inmobiliaria Independencia S.A., al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de **M\$ (6.125.167)** y M\$ 3.380.921, respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de **M\$ (35.203)** y M\$ 16.618, 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, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

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

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

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

Los ingresos de los ejercicios 2022 y 2021, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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

2.18. Dividendos por pagar

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

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

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

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

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

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

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

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

Política de diversificación de las inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Inversión en Otros Valores.

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

3.17 Límites de Inversión.

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

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

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

3.18 Política de valorización de inversiones.

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

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

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

4 Cambios contables

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	17.480.355	-	414.863	17.895.218

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	30.000.000	-	87.777.450	117.777.450

El 13,19% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 86,81% tiene vencimiento superior a 2 años.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán de 3 a 12 meses y en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán entre los 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 de acuerdo al nuevo reglamento, que entró en vigencia a contar del 3 de marzo del 2021, introdujo cambios a los límites máximos de endeudamiento el cual no podrá exceder del 150% del patrimonio del Fondo.

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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	31.12.2022				31.12.2021			
	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	61.754	-	61.754	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%
Subtotal	61.754	-	61.754	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%
Totales	61.754	-	61.754	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	52.887	108.839
Intereses y reajustes	8.867	3.699
Cobranza Pagaré aporte reembolsable	-	(59.651)
Saldo final	61.754	52.887
Menos: Porción no corriente	-	-
No corriente	61.754	52.887

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2022:

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	34.563.961	422.280.458	456.844.419	18.474.341	435.917.233	454.391.574	2.452.845	72.297.312	(78.422.479)	(6.125.167)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	2.000	237.845	239.845	2.963	300.836	303.799	(63.954)	27.992	(63.195)	(35.203)
Totales						34.565.961	422.518.303	457.084.264	18.477.304	436.218.069	454.695.373	2.388.891	72.325.304	(78.485.674)	(6.160.370)

Al 31 de diciembre de 2021:

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	28.045.029	326.191.489	354.236.518	13.825.529	329.343.875	343.169.404	11.067.114	53.276.983	(49.896.062)	3.380.921
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.350	321.688	323.038	429	351.360	351.789	(28.751)	53.733	(37.115)	16.618
Totales						28.046.379	326.513.177	354.559.556	13.825.958	329.695.235	343.521.193	11.038.363	53.330.716	(49.933.177)	3.397.539

(*) Inmobiliaria Independencia S.A. y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2022, presentan saldo negativo en su inversión, el que fue presentado en el pasivo, según nota 17.

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados no realizados (a.1) M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	12.301.501	(6.124.861)	-	(2.117.655)	37.975	4.096.960
	Resultados No Realizados	(10.288.373)	-	1.501.961	-	4.689.452	(4.096.960)
Totales		2.013.128	(6.124.861)	1.501.961	(2.117.655)	4.727.427	-

Al 31 de diciembre de 2021:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados no realizados (a.1) M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	11.804.464	3.380.752	-	(2.925.351)	41.636	12.301.501
	Resultados No Realizados	(10.330.504)	-	741.675	-	(699.544)	(10.288.373)
Totales		1.473.960	3.380.752	741.675	(2.925.351)	(657.908)	2.013.128

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

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

Fecha reparto	Monto dividendo		Monto dividendo	
	31.12.2022		31.12.2021	
	M\$	Fecha reparto	M\$	
31.08.2022	850.215	30.06.2021	920.982	
30.09.2022	1.267.440	30.09.2021	331.438	
		29.12.2021	1.672.931	
Totales	2.117.655		2.925.351	

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

Al 31 de diciembre de 2022:

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	(6.125.167)	(6.124.861)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	(35.203)	(35.200)
Totales					(6.160.370)	(6.160.061)

Al 31 de diciembre de 2021:

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	3.380.921	3.380.752
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	16.618	16.616
Totales					3.397.539	3.397.368

d) Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Precio variable por venta de locales comerciales y casas (***)	569.329	-
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*)	932.632	741.675
Totales	1.501.961	741.675

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 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**

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	568	-
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	1.081.299	8.506.598
Totales	1.081.867	8.506.598

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Pesos	Venta de terreno	-	5.162.992
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	1.081.299	987.557
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Pesos	Venta de terreno	-	2.356.049
Subtotal				1.081.299	8.506.598
(-) Provisiones por riesgo de crédito				-	-
Totales				1.081.299	8.506.598

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

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	18.598.577	27.783.806
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	407.917.732	288.997.825
Totales	426.516.309	316.781.631

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	31.12.2022	31.12.2021
			M\$	M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	-	161.009
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	7.706.197	17.709.735
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	1.983.153	1.750.356
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobaraba S.A.	Venta de terreno	8.909.227	7.863.395
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	-	299.311
Subtotal			18.598.577	27.783.806
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			18.598.577	27.783.806

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	31.12.2022	31.12.2021
			M\$	M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	208.467.913	133.460.655
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	40.845.643	33.833.236
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	79.909.790	55.344.882
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	73.893.008	60.794.564
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	428.123	1.575.963
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.690.807	2.130.954
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	195.891
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	106.737	88.057
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	7.063	4.169
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	263.690	325.046
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.304.958	1.244.408
Totales			407.917.732	288.997.825

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

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2022

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	793.271	793.271
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	9.617.824	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	364.628	364.628
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	8.745.878	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(76.439.394)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	2.266.981	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	18.981.747	18.981.747
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	2.117.655	-

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2021

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	913.359	913.359
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	2.504.296	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	999.575	999.575
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	7.183.405	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(54.983.000)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	20.373.658	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	11.578.716	11.578.716
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	2.925.351	-

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

b.1) Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Dividendos por Pagar	166	-
Cheques por pagar	524	524
Proveedores	7.467	2.461
Cuenta corriente empresas relacionadas	4.122.513	1.532.606
Totales	4.130.670	1.535.591

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.122.513	1.532.606
Totales			4.122.513	1.532.606

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Comisión fija por pagar	55.140	45.094
Comisión variable por pagar	108.617	77.035
Totales	163.757	122.129

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

	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	4.130.670	1.535.591
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	163.757	122.129
Totales	4.294.427	1.657.720

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco de Chile N° 760377929003447	97.960	35.110.980	86.467	30.991.740
Banco Estado N° 00028548307	114.403	52.666.470	100.981	46.487.610
Banco BCI N° 77277870	202.500	30.000.000	202.500	30.000.000
Banco Itaú (Línea de crédito UF 297.4)	10.496.110	-	-	-
Banco Bci (Línea de crédito UF 197.42)	6.984.245	-	-	-
Totales	17.895.218	117.777.450	389.948	107.479.350

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2022 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2022
								1 a 3 Meses	3 a 12 Meses		
							M\$	M\$	M\$	M\$	
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	97.960	97.960	
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	114.403	114.403	
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gtia.	\$30.000.000.000	-	-	202.500	202.500	
Chile	Banco Itaú	\$	Línea de crédito	1,05	Con Gtia.		10.496.110	-	-	10.496.110	
Chile	Banco Bci	\$	Línea de crédito	1,21	Con Gtia.		6.984.245	-	-	6.984.245	
Totales							17.480.355	-	414.863	17.895.218	

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2021 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2021
								1 a 3 Meses	3 a 12 Meses		
							M\$	M\$	M\$	M\$	
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	86.467	86.467	
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	100.981	100.981	
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	Con Gtia.	\$30.000.000.000	-	-	202.500	202.500	
Totales							-	-	389.948	389.948	

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2022
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gtía.	-	-	35.110.980	35.110.980
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gtía.	-	-	52.666.470	52.666.470
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	\$30.000.000.000	Con Gtía.	30.000.000	-	-	30.000.000
Totales							30.000.000	-	87.777.450	117.777.450

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.12.2021
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gtía.	-	-	30.991.740	30.991.740
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gtía.	-	-	46.487.610	46.487.610
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	M\$ 30.000.000	Con Gtía.	-	30.000.000	-	30.000.000
Totales							-	30.000.000	77.479.350	107.479.350

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

31 de diciembre 2022

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2022 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo						Saldo al 31.12.2022 (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)	107.869.298	30.978.729	(15.417.586)	15.561.143	-	-	-	-	-	-	12.242.227	135.672.668
Total	107.869.298	30.978.729	(15.417.586)	15.561.143	-	-	-	-	-	-	12.242.227	135.672.668

31 de diciembre 2021

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2021 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo						Saldo al 31.12.2021 (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)	74.450.526	30.000.000	(2.410.462)	27.589.538	-	-	-	-	-	-	5.829.234	107.869.298
Total	74.450.526	30.000.000	(2.410.462)	27.589.538	-	-	-	-	-	-	5.829.234	107.869.298

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos**a) Otros pasivos****Corrientes:**

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de los pasivos corrientes es el siguiente:

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Provisión por dividendo mínimo	5.394.834	3.620.575
Provisión proveedores	8.139	5.900
Totales	5.402.973	3.626.475

No corrientes

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Utilidad no realizada	11.609.367	-
Participación empresa relacionada	(4.877.396)	-
Provisión déficit patrimonial	63.948	28.748
Totales	6.795.919	28.748

No Corrientes:

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., que tiene patrimonios negativo, el resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2022 es de **M\$ (6.125.167)** y para el año 2021 fue de M\$ 3.380.921, y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2022 es de **M\$ (35.203)**, para el año 2021 fue de M\$ 16.618.

Además, incluye saldo negativo de Inmobiliaria Independencia S.A., cuyo patrimonio es positivo; sin embargo, el ajuste por utilidad no realizada negativo es mayor a su patrimonio positivo, lo que deriva en un saldo final negativo.

Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación		Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
			Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$					
	Utilidad no realizada	-	-	-	-	-	-	11.609.367	11.609.367
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	-	-	-	-	-	-	(4.877.396)	(4.877.396)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	28.748	35.200	-	-	-	-	-	63.948
	Total	28.748	35.200	-	-	-	-	6.731.971	6.795.919

Al 31 de diciembre de 2021

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación		Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
			Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$					
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	49.833	(16.616)	-	-	-	-	(4.469)	28.748
	Total	49.833	(16.616)	-	-	-	-	(4.469)	28.748

18 Intereses y reajustes

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	20.139.646	13.491.650
Resultados por unidades de reajuste	42.134.300	15.770.254
Intereses percibidos mercado capitales (b)	1.767.082	136.349
Totales	64.041.028	29.398.253

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2022 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	10.340.796	8,50%	364.628
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.815.002	8,39%	793.271
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	115.544.138	UF + 4,5%	5.126.254
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	292.372.876	UF + 6,0%	13.855.493
Totales			20.139.646

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.12.2021 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	19.841.790	8,50%	999.575
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	2.065.609	8,63%	913.359
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	261.862.073	UF + 4,5%	11.578.716
Totales			13.491.650

- (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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Efectivo en bancos	68.277	11.964
Fondos mutuos	300.180	-
Depósitos a Plazo	13.107.137	36.574.076
Totales	13.475.594	36.586.040

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

Concepto	31.12.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	13.475.594	36.586.040
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	13.475.594	36.586.040

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	31.12.2022 M\$
Depósito a Plazo N° 770662	Banco Itaú	9.305.946
Depósito a Plazo N° 0710100935	Bci Asset Managementt	3.801.191
Totales		13.107.137

Instrumento	Institución	31.12.2021 M\$
Depósito N° 9633786	Banco Itaú	15.852.082
Depósito N° 9643861	Banco Itaú	598.489
Depósito N° 9655009	Banco Itaú	16.858.291
Depósito N° 071008816711	Bci Asset Management	831.886
Depósito N° 9678035	Banco Itaú	2.433.328
Totales		36.574.076

b) Fondos mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	31.12.2022 M\$
Fondo Scotia Money Market	Banco Itaú	141.224,01	2.125,5615	300.180
Totales		141.224,01		300.180

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 31 de diciembre de 2022, con un valor de \$ 39.030,07 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2021.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 31.12.2022:

Dividendos 2022 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
19-05-2022	831	(6.272.199)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2022		(5.394.834)	Provision Dividendo
Totales		(11.667.033)	

(2) Al 31.12.2021:

Dividendos 2021 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
19-05-2021	634	(4.785.288)	Dividendo definitivo pagado
31-12-2021		(3.620.575)	Provisión Dividendos
Totales		(8.405.863)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2022

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	18,6444%	18,6444%	33,2645%
Real	4,5768%	4,5768%	9,8307%

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

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2021 hasta diciembre 2022.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2021 a diciembre 2022.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2020 a diciembre 2022.

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	:	18,4573%
Rentabilidad Real Anualizada	:	4,5350%

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 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	11,9823%	11,9823%
Real	4,9092%	4,9092%

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

25 Excesos de inversión

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

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 :

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	103.473.209	35,125%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	8.977	0,003%
Totales	2.651.348	-	-	2.651.348	103.482.186	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 2022 y 2021 fue de **M\$ 600.407** y M\$ 1.020.204 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 2022 y 2021 fue de **M\$ 418.048** y de M\$ 508.591 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2022 y 2021, no se considera la provisión de dividendos mínimos.

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

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

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

A partir de abril del año 2021, las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, ascendentes a **M\$ 2.017.295 IVA incluido** y **M\$ 1.405.122 IVA incluido**, respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales del mismo, como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de **M\$ 1.018.455 IVA incluido** y M\$ 1.528.795 IVA incluido respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Comisión fija	600.407	1.020.204
Comisión variable	418.048	508.591
Totales	1.018.455	1.528.795

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	83.000	10.01.2022 – 10.01.2023

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		
	2022	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$
Clasificadora de Riesgo	3.473	13.204	11.910
Honorarios y asesorías	2.074	7.923	11.519
Otros gastos de la operación	5.605	31.313	10.407
Publicaciones y avisos	-	208	208
Totales	11.152	52.648	34.044
% sobre el activo del fondo	0,003%	0,012%	0,009%

32 Garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	33.702,47		254.378.618	52
Febrero	33.702,47		254.378.618	52
Marzo	34.936,56		263.693.202	52
Abril	34.936,56		263.693.202	52
Mayo	34.936,56		263.693.202	52
Junio	36.068,29		272.235.301	52
Julio	36.068,29		272.235.301	52
Agosto	36.068,29		272.235.301	52
Septiembre	37.909,54		286.132.630	53
Octubre	37.909,54		286.132.630	53
Noviembre	37.909,54		286.132.630	53
Diciembre	39.000,16		294.364.372	53

31 de diciembre de 2021:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	30.730,24		231.944.879	51
Febrero	30.730,24		231.944.879	51
Marzo	31.430,07		232.441.769	51
Abril	31.430,07		232.441.769	53
Mayo	31.430,07		232.441.769	53
Junio	31.561,53		238.219.299	53
Julio	31.561,53		238.219.299	53
Agosto	31.561,53		238.219.299	53
Septiembre	32.405,71		244.590.974	53
Octubre	32.405,71		244.590.974	53
Noviembre	32.405,71		244.590.974	53
Diciembre (1)	33.702,47		254.378.618	52

- 1) El valor cuota al 31 de diciembre de 2022 y 2021, está calculada reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendo que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$5.394.834 y M\$3.620.575 respectivamente.

34 Contingencias y compromisos de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes, puntualizando que, el avance de ellos corresponde al periodo comprendido entre el 01.10.2022 y el 31.12.2022.

INMOBILIARIA SENIORS S.A.

1- AGUIRRE / BGS S.A

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°5

2- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Senior Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Ex residente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°8.

3- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°9.

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA.

4- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°9.

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA.

5- AGUIRRE / BGS S.A.

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A.
Cuantía	\$80.000.000.-
Estimación	Posible
Estado Procesal	Fase probatoria
Comentario	Al 31 de diciembre de 2022: Con fecha 05/10/2022 alegamos entorpecimiento para rendir prueba testimonial, solicitando nueva fecha y hora, debido a que no fue posible conseguir un receptor judicial, a lo cual, con fecha 18 de octubre de 2022 se resuelve que se otorga término especial para rendir prueba testimonial, la cual se rindió oportunamente. Juicio en tramitación.

6- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA. / LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Senior Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Ex residente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°8.

INMOBILIARIA FUNDADORES S.A., anteriormente BGS S.A.

7- AGUIRRE / BGS S.A.

ROL C-18139-2020	6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
Parte activa	Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia).
Parte pasiva	Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A.
Comentario	Desarrollo del comentario en tabla N°5

SERVICIOS SENIOR S.A.

8- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Senior Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Ex residente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Cuantía	\$24.228.071.-
Estimación	Remoto
Estado Procesal	Fase probatoria
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Aún se está a la espera de una nueva fecha para realizar la audiencia para absolver posiciones.

9- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA. / MILLÁN

ROL C-3084-2020	24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras.
Cuantía	\$9.262.271.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Fase probatoria.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022; Con fecha 5/12/2022, presentamos escrito para que se fije nueva fecha para rendir prueba testimonial, el cual queda pendiente de resolución.

INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.**10- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A., IMPORTADORA Y EXPORTADORA E INVERSIONES BLT LOGISTICS CO LTDA.**

ROL C-33513-2019	26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por no pago de facturas electrónicas.
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Importadora y Exportadora e Inversiones BLT Logistics CO. Ltda.
Cuantía	\$3.393.662.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Notificación de sentencia.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022; Pendiente notificación de la sentencia a la demandada.

11- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A., INVERSIONES E INMOBILIARIA JM SpA.

ROL C-1554-2021	1° Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta
Materia	Demanda ejecutiva y mandamiento de ejecución y embargo.
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Inversiones e Inmobiliaria JM SpA
Cuantía	\$5.947.380.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Notificación demanda
Comentario	Al 31 de diciembre 2022; Con fecha 13/12/22, se solicita que se oficie a diversas instituciones públicas para efectos de obtener domicilio, a lo que el Tribunal no da lugar con fecha 15/12/2022. Aun no resulta posible notificar al demandado. Recordatorio: Causa iniciada como gestión preparatoria vía ejecutiva.

12- SEGUROS GENERALES SURAMERICAS S.A., INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

ROL C-5721-2021	23° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Gestión preparatoria, medida prejudicial precautoria de exhibición de documentos.
Parte activa	Seguros Generales Suramericana S.A.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Posible.
Estado Procesal	“En relación” en I.C.A. Santiago
Comentario	Al 31 de diciembre 2022; Con fecha 30.12.2021, se resolvió acumulación digital junto con ICA N°9805-2021; 9806-2021 y 9257-2021. En ICA N° 9806-2021: Con fecha 11.11.21, En relación. Con fecha 28.12.21, acumulación. Pendientes de fallo. A la fecha del presente informe, no hay novedades que informar.

13- ALVAREZ, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA

RIT O-5604-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Ítalo Álvarez Bascuñán (16.126.289-7)
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda.
Cuantía	\$112.245.897.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación a audiencia preparatoria
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 19/10/22, se cita a audiencia preparatoria para el día 02/11/2022, y luego se fija audiencia de juicio para el día 01/03/2023.

14- BENITEZ, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

RIT O-5663-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Katia Valentina Benítez Heilig (19.037.645-1)
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., e Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	\$7.805.726.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación audiencia de juicio
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 18/10/2022 se lleva a cabo audiencia preparatoria y se cita a audiencia de juicio para el 20 de febrero de 2023.

15- JIMENEZ, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

RIT O-4299-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido injustificado, indebido o improcedente, y cobro de prestaciones e indemnizaciones
Parte activa	Juan Carlos Jiménez Pineda
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., Royal Santiago Hotel S.A., I. Reconquista
Cuantía	\$6.619.305.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación audiencia preparatoria.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Esta fija audiencia preparatoria para el día 15 de febrero de 2023.

16- MADRIGAL, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

RIT O-5661-2022	2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Gian Carlo Madrigal Romero
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., I. Reconquista
Cuantía	\$7.539.007.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación audiencia preparatoria.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 07/11/22, se lleva a cabo audiencia preparatoria, y se fija audiencia de juicio para el día 05/04/2023.

17- ROZAS, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

RIT O-5665-2022	2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido verbal, lucro cesante, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Sandro del Carmen Rozas Carrasco
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., I. Reconquista
Cuantía	\$35.518.585.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Citación audiencia preparatoria.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 08/11/22, se lleva a cabo audiencia preparatoria, y se fija audiencia de juicio para el día 06/02/2023.

18- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./TRANSPORTES CARRILLO

RIT O-5665-2022	1° Juzgado de Letras de Buin
Materia	Resolución de contrato e indemnización de perjuicios
Parte activa	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Parte pasiva	TRANSPORTES CARRILLO y Compañía SpA
Cuantía	\$72.553.362
Estimación	Probable
Estado Procesal	Da curso a la demanda/notifíquese por correo al demandante.
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 18/11/22, se tiene por interpuesta demanda. Transportes Carrillo no contestó la demanda dentro de plazo, por lo que se solicitará el curso progresivo de los autos.

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.

19- LAGOS, CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

ROL C-13590-2020	19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario.
Parte activa	Sergio Lagos, en representación de 58 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Comentario	Desarrollo del comentario en la tabla N°20.

CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

20- LAGOS, CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

ROL C-13590-2020	19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario.
Parte activa	Sergio Lagos, en representación de 58 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Cuantía	\$113.000.000 por cada demandante (58).
Estimación	Posible.
Estado Procesal	Fase probatoria.
Comentario	Al 31 de diciembre de 2022: Con fechas 12/10/2022, 13/10/2022 y 09/11/2022 se llevan a cabo audiencias testimoniales. Con fecha 19/12/2022 el Tribunal designa a perito judicial cuyo cargo es aceptado. Continúa termino probatorio. Roles Relacionados: ICA N° 13511-2020

INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A.

21- INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A., INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN PMF SpA

ROL C-10756-2022	16° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Cobro rentas, consumos y multas
Parte activa	Inmobiliaria Tamarugal S.A.
Parte pasiva	Ingeniería y Construcción PMF SpA
Cuantía	\$13.509.241.-
Estimación	Posible
Estado Procesal	Notificación demanda
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 27.09.2022, ingresa demanda al Poder Judicial. Pendiente notificación al demandado.

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.

22- SALDÍAS, INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.

RIT O-5246-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente
Parte activa	Lorena Andrea Saldias Latorre (13.689.20223-1)
Parte pasiva	Inmobiliaria Independencia
Cuantía	\$15.901.261.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Terminada
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Se llega a un acuerdo previo a la audiencia de juicio fijada para el 25 de enero de 2023.

PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.

23- PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A., INVERSIONES GASTRONÓMICAS NOVO LTDA.

ROL C-10411-2022	20° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Materia	Cobro de rentas, consumos y desahucio de contrato
Parte activa	Proyección Inmobiliaria S.A.
Parte pasiva	Inversiones Gastronómicas Novo Ltda.
Cuantía	\$1.008.653
Estimación	Posible
Estado Procesal	Lanzamiento
Comentario	Al 31 de diciembre 2022: Con fecha 03/11/2022 se da curso a la demanda y se requiere de pago. Con fecha 6/12/2022 se notifica la demanda. EXTRAJUDICIAL: Se logró el pago completo e íntegro de lo adeudado, por lo que se dará cuenta de pago al Tribunal.

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

2022

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	34.563.961	422.280.458	456.844.419	18.474.341	435.917.233	454.391.574	2.452.845	72.297.312	(78.422.479)	(6.125.167)
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	2.000	237.845	239.845	2.963	300.836	303.799	(63.954)	27.992	(63.195)	(35.203)
Totales							34.565.961	422.518.303	457.084.264	18.477.304	436.218.069	454.695.373	2.388.891	72.325.304	(78.485.674)	(6.160.370)

2021

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Patrimonio M\$	Total Ingresos M\$	Total Gastos M\$	Resultado del ejercicio M\$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	28.045.029	326.191.489	354.236.518	13.825.529	329.343.875	343.169.404	11.067.114	53.276.983	(49.896.062)	3.380.921
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,990	99,990	1.350	321.688	323.038	429	351.360	351.789	(28.751)	53.733	(37.115)	16.618
Totales							28.046.379	326.513.177	354.559.556	13.825.958	329.695.235	343.521.193	11.038.363	53.330.716	(49.933.177)	3.397.539

36 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2022, no existen operaciones discontinuadas.

37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta sanciones.

38 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, 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

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha 30 de marzo de 2023.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	61.754	-	0,0140
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	427.597.608	-	96,9311
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-
Total 31.12.2022	427.659.362		96,9451

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2022 Actual	31.12.2021 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	22.825.236	14.562.446
Intereses percibidos en títulos de deuda	21.323.275	13.491.650
Enajenación de bienes raíces	1.501.961	741.675
Enajenación de acciones de S.A.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	329.121
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(6.160.061)	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	(6.160.061)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	3.397.368
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	3.397.368
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(13.124.976)	(6.359.569)
Gastos financieros	(12.038.086)	(4.785.616)
Comisión de la Sociedad administradora	(1.018.455)	(1.528.795)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(15.787)	(11.114)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(52.648)	(34.044)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	42.717.754	15.577.482
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	46.257.953	27.177.727

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2022 Actual	31.12.2021 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	3.540.199	8.202.877
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	22.825.236	14.562.446
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(6.160.061)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(13.124.976)	(6.359.569)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	28.125.809	17.461.721
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	(13.824.422)	2.651.762
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2.117.656	6.322.719
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(30.810.879)	(18.539.758)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.523)	(767.523)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.523)	(767.523)
Ajuste a resultado devengado acumulado	42.717.754	15.577.482
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	42.717.754	15.577.482
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	31.666.008	25.664.598

Análisis Razonado de los Estados Financieros IFRS
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

a) Análisis utilidades del ejercicio:

La utilidad del Fondo, al 31 de diciembre de 2022 alcanzó los **M\$ 46.257.953**, cifra mayor a la obtenida a diciembre de 2021, la cual fue de **M\$ 27.177.727**. Los mayores resultados del 2022, se debieron, principalmente, al aumento en el resultado de intereses y reajustes M\$ 34.642.775, a la disminución en inversiones en empresas relacionadas de M\$ (9.557.429) y a un aumento en los costos financieros por M\$ (7.252.469).

b) Principales fuentes de financiación:

Las principales fuentes de financiación del Fondo son préstamos bancarios de corto y largo plazo.

c) Riesgos a los que está expuesta la sociedad

Los riesgos a los que está expuesta la sociedad están descritos en la Nota 5: Administración de riesgos, de los estados financieros.

d) Estructura de Activos y Pasivos

Los principales Indicadores financieros, al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

Activos	31.12.2022		31.12.2021	
	M\$	%	M\$	%
Corrientes	14.557.461	3,3%	45.092.638	12,4%
No Corrientes	426.578.063	96,7%	318.847.646	87,6%
Total Activos	441.135.524	100,0%	363.940.284	100,0%

Pasivos	31.12.2022		31.12.2021	
	M\$	%	M\$	%
Corrientes	27.592.618	6,3%	5.674.143	1,6%
No Corrientes	124.573.369	28,2%	107.508.098	29,5%
Total Pasivos	152.165.987	34,5%	113.182.241	31,1%
Patrimonio	288.969.537	65,5%	250.758.043	68,9%
Total Pasivos y Patrimonio	441.135.524	100,0%	363.940.284	100,0%

e) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividades de la operación

El flujo neto de las actividades de la operación de **M\$ 21.291.500**, corresponde, principalmente, a recaudación por cobro de intereses mercantiles a empresas relacionadas, intereses por venta de acciones, e intereses por ventas de propiedades, por M\$ 21.796.334, pagos a proveedores por M\$ (1.037.515).

Actividades de Inversión

El flujo neto de las actividades de inversión por **M\$ (53.691.056)**, corresponde a la cobranza de cuentas y documentos por cobrar por M\$ 92.979.507, a préstamos a entidades relacionadas por M\$ (148.788.218) y Dividendos recibidos por M\$ 2.117.655.

Actividades de Financiación

El flujo neto de las actividades de financiación por **M\$ 9.289.110**, corresponde a Obtención de préstamos por M\$ 30.978.729, pago de préstamos bancarios por M\$ (15.417.586) y pago reparto de dividendos por M\$ (6.272.033).

Análisis Razonado de los Estados Financieros IFRS
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

f) Indicadores Financieros

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Liquidez		
Liquidez corriente (activo corriente / pasivo corriente)	0,5276	7,9470
Razón acida (Efectivo y equivalentes al efectivo / pasivo corriente)	0,4884	6,4479
Endeudamiento		
Estructura de capital (total pasivo / patrimonio)	52,66%	45,14%
Razón de endeudamiento (total pasivo / activo total)	34,49%	31,10%
Endeudamiento Corto Plazo Pasivo corriente / pasivo total	18,13%	5,01%
Endeudamiento Largo Plazo Pasivo no corriente / pasivo total	81,87%	94,99%
Valor libro cuota	39.000,16	33.702,47 (1)
Cuotas suscritas y pagadas	7.547.773	7.547.773
Utilidad (pérdida) neta	46.257.953	27.177.727

Notas :

1) El valor libro cuota está calculado reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, para el año 2022 la provisión fue de M\$ 5.394.834.