Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados Financieros

Al 31 diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en miles de pesos - M$)

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

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

Building a better working world

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, descritas en Nota 2.

Base para la opinión

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

Énfasis en un asunto; Bases de contabilización

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

Building a better working world

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

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

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.

Building a better working world

- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por el Fondo, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.

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

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

Información suplementaria - Estados Complementarios

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

Eduardo Rodríguez B.
EY Audit Ltda.

Santiago, 19 de marzo de 2024

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados de situación financiera

	Notas	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	**40.409.351**	13.475.594
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	**1.114.016**	1.081.867
Total activos corrientes		**41.523.367**	14.557.461
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	**67.107**	61.754
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	**464.164.138**	426.516.309
Total activos no corrientes		**464.231.245**	426.578.063
Total activos		**505.754.612**	441.135.524

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados de situación financiera

	Notas	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	**31.165.334**	17.895.218
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	**7.093**	4.130.670
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	**188.436**	163.757
Otros pasivos	17	**-**	5.402.973
Total pasivos corrientes		**31.360.863**	27.592.618
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	**158.194.248**	117.777.450
Otros pasivos	17	**2.952.498**	6.795.919
Total pasivos no corrientes		**161.146.746**	124.573.369
Patrimonio:			
Aportes		**85.228.245**	85.228.245
Otras reservas		**(1.815.654)**	(1.815.654)
Resultados acumulados		**200.075.439**	159.298.993
Resultado del ejercicio		**29.758.973**	46.257.953
Total patrimonio neto		**313.247.003**	288.969.537
Total pasivos y patrimonio		**505.754.612**	441.135.524

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados de resultados integrales

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

	Notas	**2023** **M$**	2022 M$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	**32.723.997**	64.041.028
Resultados por venta de inmuebles	11	**910.284**	1.501.961
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	17	**6.710.285**	(6.160.061)
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		**40.344.566**	59.382.928
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		**(13.514)**	(15.787)
Remuneración de administración	29	**(974.125)**	(1.018.455)
Otros gastos de operación	31	**(33.663)**	(52.648)
Total gastos de operación		**(1.021.302)**	(1.086.890)
Utilidad/pérdida de la operación		**39.323.264**	58.296.038
Costos financieros		**(9.564.291)**	(12.038.085)
Resultado del ejercicio		**29.758.973**	46.257.953

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados de cambios en el patrimonio

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

2023	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo al 01.01.2023	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	159.298.993	46.257.953	**288.969.537**
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	159.298.993	46.257.953	**288.969.537**
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	(10.876.341)	-	**(10.876.341)**
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	29.758.973	**29.758.973**
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	51.652.787	(46.257.953)	**5.394.834**
Saldo al 31.12.2023	**85.228.245**	**(1.815.654)**	**(1.815.654)**	**200.075.439**	**29.758.973**	**313.247.003**

2022	Aportes	Otras reservas	Total otras reservas	Resultados acumulados	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 (+ ó -)	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 (+ ó -)	-	-	-	-	46.257.953	46.257.953
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	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

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2023 M$	2022 M$
Flujo de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	**12.391.402**	21.796.334
Pagos de cuentas y documentos por pagar	**(1.021.053)**	(1.037.515)
Otros ingresos de operación percibidos	**-**	532.681
Flujo neto originado por actividades de operación	**11.370.349**	21.291.500
Flujo de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos (Nota 17 a.2)	**3.244.403**	2.117.655
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	**34.618.088**	92.979.507
Préstamos a partes relacionadas	**(57.172.604)**	(148.788.218)
Flujo neto originado por actividades de inversión	**(19.310.113)**	(53.691.056)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiación		
Obtención de préstamos	**65.164.230**	30.978.729
Pago de préstamos	**(19.413.880)**	(15.417.586)
Reparto de dividendos	**(10.876.829)**	(6.272.033)
Flujo neto originado por actividades de financiación	**34.873.521**	9.289.110
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	**26.933.757**	(23.110.446)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	**13.475.594**	36.586.040
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	**40.409.351**	13.475.594

Las Notas adjuntas N° 1 a 41 forman parte integral de estos estados financieros.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 Nº 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 2023, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha **19 de marzo de 2024**.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

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

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 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:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 17, *Contratos de Seguros*	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
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.
Reforma fiscal internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar (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 estimó que la modificación no tiene un impacto 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 administración estimó que la modificación no tiene un impacto 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 estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12).

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles para efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de

activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

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

Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar (enmiendas a NIC 12).

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 12, que introducen una excepción obligatoria acerca del reconocimiento y revelación de activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias de las Reglas del Modelo del Segundo Pilar. Las enmiendas aclaran que la NIC 12 aplica a los impuestos a las ganancias que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas del Modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluida la ley tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados. Dicha ley tributaria, y los impuestos a las ganancias derivados de la misma, se denominan "legislación del Segundo Pilar" e "impuestos a las ganancias del Segundo Pilar", respectivamente.

Las enmiendas requieren que una entidad revele que ha aplicado la exención para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las

ganancias del Segundo Pilar. En este sentido, se requiere que una entidad revele por separado su gasto (beneficio) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar, en los períodos en que la legislación esté vigente.

Asimismo, las enmiendas requieren, para períodos en los que la legislación del Segundo Pilar esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la revelación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad que surge de los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar al final del período sobre el que se informa.

La exención temporal del reconocimiento y revelación de información sobre impuestos diferidos y el requerimiento de revelar la aplicación de la exención, aplican inmediatamente y retrospectivamente a la emisión de las enmiendas.

La revelación del gasto por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar y las revelaciones en relación con los períodos anteriores a la entrada en vigencia de la legislación se requieren para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no se requieren para ningún período intermedio que termine el o antes del 31 de diciembre de 2023.

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

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

Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 7 y NIC 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de intercambiabilidad (enmienda a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

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

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.

4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

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

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

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

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

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta
conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Falta de Intercambiabilidad (enmienda a NIC21)

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

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

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

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

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

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

NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

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

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

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

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

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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.

	31.12.2023	31.12.2022
	$	$
Unidades de Fomento	**36.789,36**	35.110,98

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de "Ingresos por dividendos", cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados, se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.
Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta "Intereses y reajustes" del estado de resultados integrales.

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Oficio Circular N°592 de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que las

inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

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

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

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

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

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

Corresponde a obligaciones y préstamos con instituciones financieras que son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente, medidos al costo amortizado. Los pasivos

financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas. Estos saldos son clasificados como corrientes o no corrientes en función de su vencimiento.

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Inmobiliaria Independencia S.A., al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de **M$ 6.727.585** y M$ (6.125.167), respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de **M$ (16.966)** y M$ (35.203), respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

Las materias que otorgarán derecho a retiro a los aportantes son las siguientes:
- La prórroga del plazo de duración del Fondo;
- La fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y
- La sustitución de la Administradora del Fondo.

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

- Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.

- Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que, durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.
- El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.

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

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

Los ingresos de los ejercicios 2023 y 2022, 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 Nº 20.712, que regula los Fondos de Inversión.

2.20. Garantías

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

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. Monedas que serán mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.
Las monedas a que se refiere este numeral serán el peso, moneda corriente de curso legal en Chile; los instrumentos extranjeros en que invierta el Fondo deberán estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

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

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

3.4 La inversión indirecta en bienes raíces que se realicen conforme lo descrito en los N°s. 1, 3.2 y 3.3 precedentes, podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces. De esta forma, esas sociedades podrán ser comuneras sobre derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas

relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del Fondo, incluida su liquidación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.
La política de retorno de capitales se hará en función de las características y a la naturaleza de las inversiones que el Fondo haga en el extranjero, distinguiendo entre instrumentos de inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero e inversiones en instrumentos no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas en el extranjero.
a) Inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero. El retorno de capitales de estas inversiones se hará en el mediano y largo plazo en función de la naturaleza y características propias de este tipo de inversiones.
b) Instrumentos de inversión en el extranjero no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas. El retorno de capitales para estos instrumentos, los que tendrán el carácter de temporales, se efectuará en función del plazo y de la maximización del retorno de los respectivos instrumentos, mediante una adecuada combinación de seguridad y rentabilidad.

c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se regirán por las disposiciones contenidas en el párrafo 8º 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 Nº 20.712, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de fondos mutuos de renta fija, depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(v) durante la liquidación del Fondo.

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

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.
Los excesos de inversión se tratarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Nº 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 produjeren 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 2023, 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 comodities, 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 2023, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

a) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 (cifras en M$)

Préstamos Bancarios	**Hasta 1 mes**	**1 a 3 meses**	**3 a 12 meses**	**Total vencimientos corrientes**
Vencimiento a Corto plazo	**0**	**0**	**31.165.334**	**31.165.334**

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	**91.973.400**	**0**	**66.220.848**	**158.194.248**

El 16,46% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 83,54% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán de 3 a 12 meses y en el largo plazo, los mayores vencimientos de deuda bancaria se producirán entre los 1 y 2 años.

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

-Razón corriente:	0,0075
-Razón acida:	0,0075

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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

	31.12.2023				31.12.2022			
Instrumento	**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	**67.107**	**-**	**67.107**	**0,01%**	61.754	-	61.754	0,01%
Subtotal	**67.107**	**-**	**67.107**	**0,01%**	61.754	-	61.754	0,01%
Totales	**67.107**	**-**	**67.107**	**0,01%**	61.754	-	61.754	0,01%

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

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Saldo inicial	**61.754**	52.887
Intereses y reajustes devengados por aporte reembolsable	**5.353**	8.867
Saldo final	**67.107**	61.754
Menos: Porción no corriente	**-**	**-**
No corriente	**67.107**	61.754

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Inmobiliaria Independencia S.A. y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2023 y 2022, presentan saldo negativo en su inversión, el que fue presentado en el pasivo, según nota 17.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Precio variable por venta (*)	**-**	569.329
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (**)	**910.284**	932.632
Totales	**910.284**	1.501.961

(*) Esta transacción surge por:
De conformidad a lo dispuesto por el árticulo 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.(Nota 17 b.1)

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	31.12.2023 **M$**	31.12.2022 M$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	**947**	568
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	**1.113.069**	1.081.299
Totales	**1.114.016**	1.081.867

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	**1.113.069**	1.081.299
Subtotal				**1.113.069**	1.081.299
(-) Provisiones por riesgo de crédito				**-**	-
Totales				**1.113.069**	1.081.299

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

	31.12.2023 **M$**	31.12.2022 M$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en $)	**17.937.429**	18.598.577
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	**446.226.709**	407.917.732
Totales	**464.164.138**	426.516.309

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	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	**6.593.128**	7.706.197
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	**2.057.631**	1.983.153
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	**9.286.670**	8.909.227
Subtotal			**17.937.429**	18.598.577
(-) Provisiones por riesgo de crédito			**-**	-
Totales			**17.937.429**	18.598.577

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	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	**227.737.427**	208.467.913
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	**48.007.926**	40.845.643
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	**87.957.138**	79.909.790
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	**75.342.383**	73.893.008
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	**42.472**	-
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	**674.871**	428.123
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	**2.843.707**	2.690.807
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	**32.477**	-
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	**114.920**	106.737
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	**8.427**	7.063
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	**207.344**	263.690
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	**-**	1.304.958
77.389.051-K	Hotelera Playa Brava S.A.	Cuenta corriente mercantil	**3.257.617**	-
Totales			**446.226.709**	407.917.732

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

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2023

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

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)**	**-**

i.4 Conciliacion de saldos con relacionada

La conciliación de saldos con relacionados se compone de la siguientes partidas durante el año 2023

Rubros	Saldo Inicial M$	Pago préstamo M$	Recibo préstamo M$	Reclasificación M$	Interés Devengado M$	Interés Pagado M$	Reajuste M$	**Saldo Final M$**
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	1.081.867	-	32.149	-	(705.807)	705.807	-	**1.114.016**
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	18.598.576	-	-	(1.113.069)	-	-	451.922	**17.937.429**
Cuentas por cobrar Cuenta corriente mercantil, no corriente	407.917.733	57.172.604	(38.755.694)	11.393	11.090.356	(11.090.356)	19.880.673	**446.226.709**

i.5 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Dividendos por Pagar	**-**	166
Cheques por pagar	**2.187**	524
Proveedores	**2.157**	7.467
Cuentas por Pagar	**2.749**	**-**
Cuenta corriente empresas relacionadas	**-**	4.122.513
Totales	**7.093**	4.130.670

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

RUT	Sociedad	Concepto	**31.12.2023** **M$**	**31.12.2022** **M$**
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	**-**	4.122.513
			-	4.122.513

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Remuneración fija por pagar	**57.386**	55.140
Remuneración variable por pagar	**131.050**	108.617
Totales	**188.436**	163.757

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

	31.12.2023 **M$**	**31.12.2022** M$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	**7.093**	4.130.670
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	**188.436**	163.757
Totales	**195.529**	4.294.427

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	31.12.2023		**31.12.2022**	
	Corriente	**No corriente**	Corriente	No corriente
Institución	**M$**	**M$**	M$	M$
Banco de Chile N° 760377929003447	**102.642**	**36.789.360**	97.960	35.110.980
Banco Estado N° 00028548307	**117.266**	**55.184.040**	114.403	52.666.470
Banco BCI N° 77277870	**30.200.000**	**-**	202.500	30.000.000
Banco Bice N° 5231399	**745.426**	**66.220.848**	**-**	**-**
Banco Itaú (Línea de crédito UF 297.420,66)	**-**	**-**	10.496.110	-
Banco Bci (Línea de crédito UF 197.420,66)	**-**	**-**	6.984.245	-
Totales	**31.165.334**	**158.194.248**	17.895.218	117.777.450

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2023 (cifras en M$)

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

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2022 (cifras en M$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente
							hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	31.12.2022
							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 Itau	$	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.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023 (cifras en M$):

							No corriente vencimiento			
País	**Nombre acreedor**	**Moneda**	**Tipo de amortización**	**Tasa efectiva anual**	**Deuda Original**	**Garantía**	**1 hasta 2 años**	**Más de 2 hasta 3 años**	**Más de 3 hasta 5 años**	**Total no corriente al 31.12.2023**
							M$	**M$**	**M$**	**M$**
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gtia.	**36.789.360**	**-**	**-**	**36.789.360**
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gtia.	**55.184.040**	**-**	**-**	**55.184.040**
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 años	UF + 4,605%	UF 1.800.000	Con Gtia.	**-**	**-**	**66.220.848**	**66.220.848**
Totales							**91.973.400**	**-**	**66.220.848**	**158.194.248**

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022 (cifras en M$):

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

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

31 de diciembre 2023

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

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$	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

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 2023 y 2022, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos

Corrientes:

a) Otros pasivos

Concepto	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
Provisión por dividendo mínimo (1)	-	5.394.834
Provisión proveedores	-	8.139
Totales	**-**	5.402.973

(1) No se realizó provisión por dividendo mínimo debido a que en octubre 2023, se repartió dividendo provisorio, con cargo al ejercicio 2023, que supera el 30% de los beneficios efectivamente percibidos por el fondo en dicho ejercicio, que exige la norma provisionar en diciembre de cada año.

No corrientes

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

Concepto	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
Utilidad no realizada	**10.413.418**	10.790.956
Participación empresa relacionada	**(7.542.453)**	(4.058.985)
Provisión déficit patrimonial	**81.533**	63.948
Totales	**2.952.498**	6.795.919

a) El movimiento durante el período fue el siguiente:

*a.*1 Resultados No Realizados

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

a.2 Dividendos

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

	Monto dividendo		Monto dividendo
	31.12.2023		31.12.2022
Fecha reparto	**M$**	Fecha reparto	M$
27.07.2023	**540.936**	**31.08.2022**	850.215
30.08.2023	**505.763**	**30.09.2022**	1.267.440
30.11.2023	**1.462.104**		-
27.12.2023	**735.600**		-
Totales	**3.244.403**		2.117.655

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

Al 31 de diciembre de 2023:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de orígen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M$	Participación en resultados M$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	6.727.585	6.727.250
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	(16.966)	(16.964)
Totales					**6.710.619**	**6.710.285**

Al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de orígen	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)

a.4 Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

No Corrientes:

b.1) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2023

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., que tiene patrimonio positivo. El resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2023 es de **M$ 6.504.105** y para el año 2022 fue de M$ (6.496.508), y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 31 de diciembre de 2023 es de **M$ (16.966),** para el año 2022 fue de M$ (35.203).

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

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M$	Participación en resultados M$	Participación en otros resultados integrales M$	Resultados realizados M$	Adiciones M$	Bajas M$	Otros movimientos M$ (*)	Saldo de cierre M$
	Utilidad no realizada	10.790.956	-	-	(910.284)	-	-	532.746	10.413.418
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	(4.058.985)	(6.727.250)	-	-	-	3.244.403	(621)	(7.542.453)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	63.948	16.964	-	-	-	-	621	81.533
	Total	6.795.919	(6.710.286)	-	-	-	-	532.746	2.952.498

Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M$	Participación en resultados M$	Participación en otros resultados integrales M$	Resultados realizados M$	Adiciones M$	Bajas M$	Otros movimientos M$	Saldo de cierre M$
	Utilidad no realizada	-	-	-	-	-	-	10.790.956	10.790.956
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	-	-	-	-	-	-	(4.058.985)	(4.058.985)
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

18 Intereses y reajustes

Concepto	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	**11.796.163**	20.139.646
Resultados por unidades de reajuste	**20.332.595**	42.134.300
Intereses devengado mercado capitales	**595.239**	1.767.082
Totales	**32.723.997**	64.041.028

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	**Bases de cálculo M$**	**Tasa anual promedio**	**31.12.2023 M$**
Intereses devengados – venta acciones a relacionadas (1)	**1.077.313**	**8,39%**	**705.807**
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	**124.355.722**	**UF + 4,5%**	**5.914.163**
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	**321.870.560**	**UF + 6,0%**	**5.176.193**
Totales			**11.796.163**

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 devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	115.544.138	UF + 4,5%	5.126.254
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	292.372.876	UF + 6,0%	13.855.493
Totales			20.139.646

(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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
Efectivo en bancos	**11.382**	68.277
Fondos mutuos	**21.084.404**	300.180
Depósitos a Plazo	**19.313.565**	13.107.137
Totales	**40.409.351**	13.475.594

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

Concepto	**31.12.2023 M$**	31.12.2022 M$
Efectivo y efectivo equivalente	**40.409.351**	13.475.594
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	**40.409.351**	13.475.594

a) Depósitos a plazo

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

Instrumento	Institución	31.12.2022 M$
Depósito a Plazo N° 770662	Banco Itaú	9.305.946
Depósito a Plazo N° 071010093545	Bci Asset Managementt	3.801.191
Totales		13.107.137

b) Fondos mutuos

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

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota $	31.12.2022 M$
Fondo Scotia Money Market	Scotia AGF S.A.	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 2023, con un valor de **$ 41.501,91** por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre de 2023.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 31.12.2023

Dividendos 2023 Fecha de distribución	**Monto por cuota $**	**Monto total distribuido M$**	**Tipo de dividendo**
30-03-2023	773	(5.834.429)	Dividendo definitivo 2022
30-10-2023	668	(5.041.912)	Dividendo provisorio 2023
Totales		**(10.876.341)**	

(2) 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 2021
Totales		(6.272.199)	

Provisión Dividendos	**Monto total M$**	**Monto Provisión**
31-12-2022	(5.394.834)	Provisión Dividendo 2022

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de diciembre de 2023

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	10,4974%	10,4974%	32,0435%
Real	5,3206%	5,3206%	10,2670%

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 2022 hasta diciembre 2023.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2022 a diciembre 2023.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2021 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 : 10,2618%

Rentabilidad Real Anualizada : 5,2057%

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 2022

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	18,6444%	18,6444%
Real	4,5768%	4,5768%

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Nº 20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Nº 235 de 2009 y Nº 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 2023:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M$	%
Personas relacionadas	**2.651.118**	**-**	**(920)**	**2.650.198**	**109.988.279**	**35,1123%**
Trabajadores que representen al empleador	**230**	**-**	**0**	**230**	**9.545**	**0,0030%**
Totales	**2.651.348**	**-**	**(920)**	**2.650.428**	**109.997.824**	**35,115%**

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 10% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de **M$ 665.376** y M$ 600.407 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 2023 y 2022 fue de **M$ 308.749** y de M$ 418.048 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija años 2023 y 2022, 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 2023 la remuneración fija total recibida por la Administradora ascendió a **M$ 2.785.415** más IVA y la remuneración variable total a **M$ 1.292.119** más IVA. De estas remuneraciones, las pagadas por las filiales del Fondo por concepto de remuneración fija ascendieron a **M$ 2.226.275** más IVA y la remuneración variable total, a **M$ 1.032.666** más IVA.

Por su parte, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, la remuneración fija total recibida por la Administradora fue de M$ 2.521.839 más IVA y la remuneración variable total fue de M$ 1.756.423 más IVA. Las remuneraciones pagas por las filiales del Fondo fueron M$ 2.017.295 más IVA, por remuneración fija y M$ 1.405.122 más IVA, por remuneración variable.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Remuneración fija	**665.376**	600.407
Remuneración variable	**308.749**	418.048
Totales	**974.125**	1.018.455

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 Nº 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	87.000	10.01.2023	- 10.01.2024

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 2023** **M$**	**31.12.2023** **M$**	31.12.2022 M$
Clasificadora de Riesgo	**1.930**	**15.873**	13.204
Honorarios y asesorías	**1.910**	**11.510**	7.923
Otros gastos de la operación	**457**	**6.084**	31.313
Publicaciones y avisos	**89**	**196**	208
Totales	**4.386**	**33.663**	52.648
% sobre el activo del fondo	**0,003%**	**0,012%**	0,009%

32 Garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
Enero	39.196,24		295.844.285	53
Febrero	39.443,03		297.707.003	53
Marzo	39.954,83		301.569.964	53
Abril	40.250,28		303.799.984	53
Mayo	39.685,61		299.537.941	53
Junio	40.165,11		303.157.109	53
Julio	40.120,11		302.817.491	53
Agosto	40.210,55		303.500.087	53
Septiembre	40.768,56		307.711.808	53
Octubre	40.983,16		309.331.571	53
Noviembre	41.181,16		310.826.030	53
Diciembre	**41.501,91**		313.247.004	53

31 de diciembre de 2022:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M$	N° Aportantes
Enero	33.942,71		256.191.836	52
Febrero	34.297,82		258.872.141	52
Marzo	34.936,56		263.693.202	52
Abril	35.430,69		267.422.819	52
Mayo	35.128,69		265.143.371	52
Junio	36.068,29		272.235.301	52
Julio	36.428,50		274.954.048	52
Agosto	36.885,53		278.403.597	52
Septiembre	37.909,54		286.132.630	53
Octubre	38.288,13		288.990.095	53
Noviembre	38.522,11		290.756.174	53
Diciembre (1)	39.000,16		294.364.372	53

1) El valor cuota al 31 de diciembre de 2022, 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.

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

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 30/09 y el 31/12, ambos de 2023.

INMOBILIARIA SENIOR S.A.

1- SENIORS 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., Seniors Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	Exresidente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros.
Cuantía	$24.228.071.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Etapa de fallo.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se espera dictación y notificación de la sentencia, pendiente desde el 18 de diciembre de 2023.

2- SERVICIOS SENIORS S.A./SALAS

ROL C-18766-2023	7° 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	María Verónica Salas Iribarnegaray.
Cuantía	$55.592.567.-
Estimación	Remoto

Estado Procesal	Prueba
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se recibe la causa a prueba con fecha 28 de diciembre de 2023.

SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTÍAN ELCANO LTDA

3- SERVICIOS SENIORS S.A./SALAS

ROL C-18766-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Comentario	**Desarrollo del comentario Tabla número 2.**

SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA

4- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA. / LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Comentario	**Desarrollo del comentario Tabla número 1.**

INMOBILIARIA PARQUE TRES S.A.

5- SERRANO/ESPINOZA

ROL T-2285-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
Materia	Tutela.
Parte activa	MELANIE CECILIA SERRANO SALDIA
Parte pasiva	INMOBILIARIA PARQUE TRES S.A.
Cuantía	$30.809.728
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Audiencia de Juicio.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023**: Se fija fecha de audiencia de juicio para el 20/03/24.

SERVICIOS SENIORS S.A.

6- SENIORS GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

ROL C-31350-2019	27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Comentario	**Desarrollo del comentario Tabla número 1.**

7- SERVICIOS SENIORS S.A./JARPA

ROL C-13544-2023	1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Materia	Demanda de cobro de pesos en procedimiento sumario, por incumplimiento de contrato.
Parte activa	Servicios Senior S.A.
Parte pasiva	José Joaquín Jarpa Lagos.
Cuantía	$8.810.855.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Notificación.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se espera se notifique la demanda.

8- SERVICIOS SENIORS S.A./SALAS

ROL C-18766-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Comentario	**Desarrollo del comentario Tabla número 2.**

INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

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

ROL C-14233-2023	7° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.
Materia	Demanda de indemnización de perjuicios.
Parte activa	Ingenierías Aplicadas SpA
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	$1.200.000.000.-
Estimación	Remoto.
Estado Procesal	Contestación de la demanda.
Comentario	**Al 31 de diciembre 2023:** La demanda fue contestada por la defensa de Inmobiliria Reconquista S.A., Con fecha 24 de octubre de 2023, se evacuan autos para fallo de excepción de ineptitud del libelo interpuesta por la demandante. **Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas**.

10- 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 de 2023**; 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.

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

RIT O-5604-2022	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Parte activa	Ítalo Álvarez Bascuñán.
Parte pasiva	Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda.
Cuantía	$112.245.897.-
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Suspendido.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Con fecha 29 de agosto de 2023 nuestra parte presenta Recurso de Nulidad en contra de la sentencia definitiva.

12- 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	Suspendido.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Con fecha 08/06/23 se declara admisible recurso de nulidad interpuesto por nuestra parte. Se incorpora a la Tabla, a la fecha del informe no hay novedades.

13- INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./TRANSPORTES CARRILLO

RIT C-2882-2022	2° Juzgado de Civil de Chillán.
Materia	Resolución de contrato e indemnización de perjuicios.
Parte activa	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Parte pasiva	Transporte Carrillo y Compañía SpA
Cuantía	$72.553.362
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Termino probatorio.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** La causa de encuentra en etapa de prueba, con fecha 21 de agosto de 2023 de absuelven posiciones. Con fecha 19 de diciembre de 2023 el Tribunal fija un término especial de prueba para exhibir documentos.

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

RIT C-12736-2022	6º Juzgado Civil de Santiago.
Materia	Restitución de bienes dados en Arrendamiento
Parte activa	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Parte pasiva	Colchones del Mundo SpA.
Cuantía	$20.872.315.
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Incidente de Nulidad de lo obrado.
Comentario	31 de diciembre 2023, se encuentra pendiente de fallarse incidente interpuesto por la demandada. Comenzó plazo para que la demandada conteste la demanda.

15- OSORIO/EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA

RIT O-5088-2023	Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
Materia	Accidente Laboral.
Parte activa	Ítalo Alberto Osorio Aránguiz.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A. (solidaria)
Cuantía	$120.640.030
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Audiencia Preparatoria.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se fija audiencia de juicio para el día 16 de mayo de 2024. **Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.**

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

ROL CAM	5716-2023
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Parte activa	EMPRESA CONSTRUCTORA BRAVO E IZQUIERDO LIMITADA (ECBI)
Parte pasiva	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.
Cuantía	UF 242.318
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Periodo de discusión respecto de la demanda principal y reconvencional.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Respecto a la demanda principal: Terminó el periodo de discusión. Se espera citación a conciliación. En relación con la demanda reconvencional, se contesta y se da traslado para la réplica de la reconvención.

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

RIT C-1056-2023	9º Juzgado Civil de Santiago
Materia	Indemnización de perjuicios.
Parte activa	Colchones del mundo SpA.
Parte pasiva	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Cuantía	$1.656.727.930
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Conciliación.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se fija audiencia de conciliación para el 25 de enero de 2024. **Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.**

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.

18- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

ROL C-6137-2022	8º Juzgado Civil de Santiago
Materia	Responsabilidad constructiva primer propietario primer vendedor.
Parte activa	Felipe Antonio Morales Meneses, en representación de 20 propietarios.
Parte pasiva	Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Cuantía	$3.042.217.007 (entre todos los demandantes)
Estimación	Posible.
Estado Procesal	Suspendido.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023: Constructora Nueva Tarapáca S.A.** solicita abandono del procedimiento, se espera que el tribunal resuelva.

CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

19- FLORES/CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

ROL C-6137-2022	8º Juzgado Civil de Santiago
Comentario	**Desarrollo del comentario Tabla número 18.**

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.

20- INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A / ORPEA CHILE SPA

ROL CAM 5307-2022	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Materia	Cumplimiento forzado de contrato, con indemnización de perjuicios
Parte activa	Inmobiliaria Independencia S.A.
Parte pasiva	Orpea Chile SpA
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Período de Prueba
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se nombró un perito, se espera la emisión de 3 peritajes decretados por el Árbitro.

PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.

21- CABRERA/ PROYECCIÓN INMOBILIARIA.

ROL T-2569-2023	2°Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
Materia	Nulidad del despido, Despido injustificado y Cobro de prestaciones; tutela de derechos fundamentales.
Parte activa	Javiera Cabrera Aránguiz.
Parte pasiva	Proyección Inmobiliaria S.A.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Audiencia preparatoria.
Comentario	**Al 31 de diciembre de 2023:** Se fija audiencia preparatoria para el 15 de enero de 2024.

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

2023

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursatil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
							M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		45.821.249	448.295.778	494.117.027	13.959.994	474.545.325	488.505.319	5.611.708	64.570.498	(57.842.913)	6.727.585
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		**45.823.249**	**448.533.623**	**494.356.872**	**13.962.957**	**474.846.161**	**488.809.118**	**5.547.754**	**64.598.490**	**(57.906.108)**	**6.692.382**

20212

Sociedad	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursatil	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
							M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995		34.789.710	422.280.458	457.070.168	18.512.334	435.917.217	454.429.551	2.452.861	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		1.350	321.688	323.038	429	351.360	351.789	(28.751)	53.733	(37.115)	16.618
						Totales		**34.791.060**	**422.602.146**	**457.393.206**	**18.512.763**	**436.268.577**	**454.781.340**	**2.424.110**	**72.351.045**	**(78.459.594)**	**(6.108.549)**

36 Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen operaciones discontinuadas.

37 Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presenta sanciones.

38 Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 dos Directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

40 Hechos posteriores

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

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha **19 de marzo de 2024**.

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	**67.107**		**0,0133**
Acciones no registradas	-		-
Cuotas de fondos de inversión privados	-		-
Títulos de deuda no registrados	**465.277.207**		**91,9966**
Bienes raíces	-		-
Proyectos en desarrollo	-		-
Deudores por operaciones de leasing	-		-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-		-
Otras inversiones	-		-
Total 31.12.2023	**465.344.314**		**92,0099**

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.12.2023 Actual	31.12.2022 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	**13.301.686**	**22.825.388**
Intereses percibidos en títulos de deuda	12.391.402	21.323.275
Enajenación de bienes raíces	910.284	1.502.113
Enajenacion de acciones de S.A.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	**-**	**(6.160.213)**
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	(6.160.213)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	**6.710.285**	**-**
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	6.710.285	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	**(10.585.593)**	**(13.124.976)**
Gastos financieros	(9.564.291)	(12.038.086)
Remuneración de la Sociedad administradora	(974.125)	(1.018.455)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(13.514)	(15.787)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(33.663)	(52.648)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	20.332.595	42.717.754
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	**29.758.973**	**46.257.953**

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.12.2023 Actual	31.12.2022 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	**2.716.093**	**3.540.199**
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	13.301.686	22.825.388
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(6.160.213)
Gastos del ejercicio (menos)	(10.585.593)	(13.124.976)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	**42.305.378**	**27.554.151**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	**24.823.489**	**(13.824.423)**
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	9.954.688	2.117.655
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(30.810.879)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	**(767.524)**	**(767.524)**
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Ajuste a resultado devengado acumulado	**18.249.413**	**42.146.098**
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	18.249.413	42.146.098
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	**45.021.471**	**31.094.350**