

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados financieros al 31 de marzo de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 31 de marzo de 2021.

Contenido

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

Estados de situación financiera

	Notas	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	31.254.696	36.586.040
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	6.713.305	8.506.598
Total activos corrientes		37.968.001	45.092.638
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	54.628	52.887
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	334.396.819	316.781.631
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	2.234.784	2.013.128
Total activos no corrientes		336.686.231	318.847.646
Total activos		374.654.232	363.940.284

Estados de situación financiera

	Notas	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	85.527	389.948
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.412.471	1.535.591
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	109.552	122.129
Otros pasivos	17	6.278.965	3.626.475
Total pasivos corrientes		7.886.515	5.674.143
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	109.319.350	107.479.350
Otros pasivos	17	27.364	28.748
Total pasivos no corrientes		109.346.714	107.508.098
Patrimonio:			
Aportes		85.228.245	85.228.245
Otras reservas		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados		164.693.828	140.167.725
Resultado del ejercicio		9.314.584	27.177.727
Total patrimonio neto		257.421.003	250.758.043
Total pasivos y patrimonio		374.654.232	363.940.284

Estados de resultados integrales

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

	Notas	2022 M\$	2021 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	10.457.112	5.124.075
Resultados por venta de inmuebles	11	36.105	56.270
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	448.366	1.441.395
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		10.941.583	6.621.740
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		-	(727)
Comisión de administración	29	(202.713)	(913.837)
Otros gastos de operación	31	(5.513)	(7.724)
Total gastos de operación		(208.226)	(922.288)
Utilidad/pérdida de la operación		10.733.357	5.699.452
Costos financieros		(1.418.773)	(417.275)
Resultado del ejercicio		9.314.584	5.282.177

Estados de cambios en el patrimonio

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

2022	Aportes	Otras reservas a)	Total otras reservas	Resultados acumulados b)	Resultado del ejercicio	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	140.167.725	27.177.727	250.758.043
Repartos de dividendos (-)						
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)					9.314.584	9.314.584
Otros movimientos (+ ó -)				24.526.103	(27.177.727)	(2.651.624)
Saldo al 31.03.2022	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	164.693.828	9.314.584	257.421.003
2021	Aportes	Otras reservas	Total otras	Resultados	Resultado del	Patrimonio total
	M\$	M\$	reservas	acumulados	ejercicio	M\$
			M\$	M\$	M\$	
Saldo al 01.01.2021	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	131.041.130	14.776.554	229.230.275
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	131.041.130	14.776.554	229.230.275
Repartos de dividendos (-)						
Resultados integrales del ejercicio:						
Resultado del ejercicio (+ ó -)					5.282.177	5.282.177
Otros movimientos (+ ó -)				12.705.870	(14.776.554)	(2.070.684)
Saldo al 31.03.2021	85.228.245	(1.815.654)	(1.815.654)	143.747.000	5.282.177	232.441.768

Estados de flujos de efectivo, directo

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

	2022 M\$	2021 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	4.114.582	3.261.613
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(219.693)	(717.459)
Otros gastos de operación pagados	(738)	(662)
Flujo neto originado por actividades de operación	3.894.151	2.543.492
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	4.247.158	6.380.668
Préstamos a partes relacionadas	(12.793.000)	(7.548.000)
Otros gastos de inversión pagados	-	(277.834)
Flujo neto originado por actividades de inversión	(8.545.842)	(1.445.166)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiación		
Pago de préstamos	(679.653)	(364.053)
Flujos neto originado por actividades de financiación	(679.653)	(364.053)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(5.331.344)	734.273
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	36.586.040	24.006.078
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	31.254.696	24.740.351

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2022, diciembre de 2021 y 31 de marzo 2021

1 Información general

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

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

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

Los presentes estados financieros, al 31 de marzo de 2022, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 26 de mayo de 2022.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

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

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

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

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

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

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

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

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La administración estima que esta modificación no tiene impacto en los estados financieros, debido a que no existen contratos onerosos a la fecha.

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

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

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

La administración estima que esta enmienda no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no existen elementos de Propiedades Planta y Equipo que generen productos para la venta, antes de que esté disponible para uso.

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

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

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

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

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no existen contratos onerosos a la fecha.

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

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

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

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

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

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

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

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no se ve afectada por dichas normas.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

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

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

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

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

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

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

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	31.727,74	30.991,74	29.394,77

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

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 fue de **M\$ 1.384** y M\$ 16.618, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

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

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

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

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

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

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

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

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

2.18. Dividendos por pagar

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

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

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

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

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

2.21. Segmentos

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

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

2.22. Covid-19

Los efectos de la pandemia ocasionada por el virus COVID-19, aún están presentes en las actividades del Fondo, a la fecha de presentación de estos estados financieros. Sin embargo, éstos han ido en descenso a medida que se ha ido avanzando en el proceso de vacunación.

El Fondo ha mantenido todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de sus negocios, resguardando la seguridad y la salud de sus colaboradores y clientes, dando así cumplimiento a las medidas ordenadas por las autoridades sanitarias.

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

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

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

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

Política de diversificación de las inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Inversión en Otros Valores.

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

3.17 Límites de Inversión.

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

- a) El Fondo podrá invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes, valores, instrumentos y contratos a que se refieren los numerales 3.1 al 3.5 del N° 3 anterior, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicados en el extranjero.
- b) La inversión máxima, medida en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, en un bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario según lo defina la CMF, u otra clasificación que la Comisión Clasificadora de Riesgo estime adecuada en consideración de las características del Fondo, no podrá exceder del 45% del activo total del Fondo.
- c) La inversión, directa o indirecta, en títulos de un emisor no podrá representar más del 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder este límite, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- d) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder el límite del 45% del activo total del Fondo de que trata este literal, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- e) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por deudores de la Administradora y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo.
- f) La inversión en cuotas de otro fondo de inversión, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Dichos fondos de inversión deberán contemplar, como política de diversificación, al menos la establecida para el Fondo en el presente Reglamento Interno.
- g) La inversión en un contrato específico, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo.
- h) El límite mínimo del 70% establecido en el 3.1 de Políticas de Inversión precedente, podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
- (i) en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;
 - (ii) en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;
 - (iii) en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;
 - (iv) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de celebración de la asamblea de aportantes o la sesión de Directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la asamblea de aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,
 - (v) durante la liquidación del Fondo.

3.18 Política de valorización de inversiones.

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

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

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

4 Cambios contables

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

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 31 de marzo de 2022, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

b) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 31 de marzo de 2022 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	-	-	85.527	85.527

Préstamos Bancarios	De 1 hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Total vencimientos no corrientes
Vencimiento a Largo plazo	-	30.000.000	79.319.350	109.319.350

El 0,08% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 99,92% tiene vencimiento superior a 2 años.

En el corto plazo, todos los vencimientos serán de 3 a 12 meses. Por su parte, en el largo plazo, todos los vencimientos de deuda bancaria se producirán entre 2 y 5 años.

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

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

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

8 Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales

El Fondo al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a costo amortizado

Los títulos de deuda corresponden a pagarés emitidos por la Sociedad Aguas Andinas S.A.

a) Composición cartera

Instrumento	31.03.2022				31.12.2021			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	54.628	-	54.628	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%
Subtotal	54.628	-	54.628	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%
Totales	54.628	-	54.628	0,01%	52.887	-	52.887	0,01%

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

	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	52.887	108.839
Intereses y reajustes	1.741	3.699
Cobranza Pagaré aporte reembolsable	-	(59.651)
Saldo final	54.628	52.887
Menos: Porción no corriente	-	-
No corriente	54.628	52.887

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de marzo de 2022:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	26.298.112	71.080.562	97.378.674	64.573.132	20.056.423	84.629.555	12.749.119	2.508.411	(2.061.407)	447.004
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. (*)	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.643	337.519	339.162	945	365.116	366.061	(26.899)	13.827	(12.443)	1.384
Totales						26.299.755	71.418.081	97.717.836	64.574.077	20.421.539	84.995.616	12.722.220	2.522.238	(2.073.850)	448.388

Al 31 de diciembre de 2021:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total activos	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995	99,995	28.916.042	326.191.489	355.107.531	15.263.117	328.777.300	344.040.417	11.067.114	53.276.983	(49.896.062)	3.380.921
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,990	99,990	1.350	333.192	334.542	429	362.864	363.293	(28.751)	53.729	(37.111)	16.618
Totales						28.917.392	326.524.681	355.442.073	15.263.546	329.140.164	344.403.710	11.038.363	53.330.712	(49.933.173)	3.397.539

(*) Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2022 y 2021, presenta patrimonio negativo y el valor de su inversión fue presentado en el pasivo, según nota 17.

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de marzo de 2022:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados no realizados (a.1) M\$	Diferencia de Cambio M\$	Dividendos M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	12.301.501	446.982	-	-	-		12.748.483
	Resultados No Realizados	(10.288.373)	-	36.105	-	-	(261.431)	(10.513.699)
Totales		2.013.128	446.982	36.105	-	-	(261.431)	2.234.784

Al 31 de diciembre de 2021:

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

a.1 Resultados No Realizados

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

b.1 Dividendos

Durante 2022 no se han recibido dividendos, durante 2021, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Fecha reparto	Monto dividendo
	31.12.2021 M\$
30.06.2021	920.982
30.09.2021	331.438
29.12.2021	1.672.931
Totales	2.925.351

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

Al 31 de marzo de 2022:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	447.004	446.982
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	1.384	1.384
Totales					448.388	448.366

Al 31 de marzo de 2021:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	1.429.400	1.429.329
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	12.067	12.066
Totales					1.441.467	1.441.395

d) Plusvalías

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*)	36.105	56.270
Totales	36.105	56.270

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

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

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

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	6.713.305	8.506.598
Totales	6.713.305	8.506.598

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Pesos	Venta de terreno	3.912.948	5.162.992
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	1.014.745	987.557
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Pesos	Venta de terreno	1.785.612	2.356.049
Subtotal				6.713.305	8.506.598
(-) Provisiones por riesgo de crédito					
Totales				6.713.305	8.506.598

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

	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	27.876.473	27.783.806
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	306.520.346	288.997.825
Totales	334.396.819	316.781.631

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	161.009	161.009
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	17.653.754	17.709.735
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	1.790.614	1.750.356
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	8.044.253	7.863.395
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	226.843	299.311
Subtotal			27.876.473	27.783.806
(-) Provisiones por riesgo de crédito				
Totales			27.876.473	27.783.806

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	145.345.068	133.460.655
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	35.140.324	33.833.236
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	57.159.779	55.344.882
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	63.453.676	60.794.564
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.300.786	1.575.963
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.240.248	2.130.954
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	173.273	195.891
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	92.166	88.057
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.268	4.169
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	336.798	325.046
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.273.960	1.244.408
Totales			306.520.346	288.997.825

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

Transacciones de empresas relacionadas al 31.03.2022

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	206.150	206.150
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	240.539	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Venta de Terreno	Filial	152.795	152.795
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Amortización Venta de Terrenos	Filial	1.892.950	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(12.690.000)	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	1.694.032	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	3.304.312	3.304.312

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2021

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

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

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

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

b.1) Cuentas y documentos por pagar por operaciones	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Cheques por pagar	524	524
Proveedores	2.314	1.672
Cuenta corriente empresas relacionadas	1.409.633	1.533.395
Totales	1.412.471	1.535.591

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.03.2022	31.12.2021
			M\$	M\$
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.409.633	1.533.395
Totales			1.409.633	1.533.395

b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	47.227	45.094
Comisión variable por pagar	62.325	77.035
Totales	109.552	122.129

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

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	1.412.471	1.535.591
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	109.552	122.129
Totales	1.522.023	1.657.720

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Institución	31.03.2022		31.12.2021	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco de Chile N° 760377929003447	1.903	31.727.740	86.467	30.991.740
Banco Estado N° 00028548307	1.124	47.591.610	100.981	46.487.610
Banco BCI N° 77277870	82.500	30.000.000	202.500	30.000.000
Totales	85.527	109.319.350	389.948	107.479.350

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

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

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes M\$	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.03.2022 M\$
								1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$		
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	1.903		1.903
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	1.124		1.124
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 años	1,50%	Con Gtia.	M\$ 30.000.000	-	-	82.500		82.500
Totales							-	-	85.527		85.527

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

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

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

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 31.03.2022
							1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 5 años M\$	
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08%	UF 1.000.000	Con Gtía.	-	-	31.727.740	31.727.740
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85%	UF 1.500.000	Con Gtía.	-	-	47.591.610	47.591.610
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	M\$ 30.000.000	Con Gtía.	-	30.000.000	-	30.000.000
Totales							-	30.000.000	79.319.350	109.319.350

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

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

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

31 de marzo 2022

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2022 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.03.2022 (1) M\$	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$			Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	107.869.298	0	(663.104)	(663.104)	-	-	-	-	-	-	2.198.683	109.404.877
Total	107.869.298	0	(663.104)	(663.104)	-	-	-	-	-	-	2.198.683	109.404.877

31 de diciembre 2021

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2021 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Adquisición de filiales M\$	Venta de filiales M\$	Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2021 (1) M\$	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$			Cambios en valor razonable M\$	Diferencias de cambio M\$	Nuevos arrendamientos financieros M\$	Otros cambios (2) M\$		
Préstamos bancarios (Nota 14)	74.450.526	30.000.000	(2.343.966)	27.656.034	-	-	-	-	-	-	5.762.738	107.869.298
Total	74.450.526	30.000.000	(2.343.966)	27.656.034	-	-	-	-	-	-	5.762.738	107.869.298

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

2) Corresponde, principalmente, al devengamiento de interés.

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

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

15 Otros pasivos financieros

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

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

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

17 Otros pasivos

Corrientes:

a) Otros pasivos

Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Provisión por dividendo mínimo	6.272.199	3.620.575
Provisión proveedores	6.766	5.900
Totales	6.278.965	3.626.475

No corrientes

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

Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Provisión déficit patrimonial	27.364	28.748
Totales	27.364	28.748

No Corrientes:

c.2) Otros pasivos

Al 31 de marzo de 2022

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 31 de marzo de 2022 es de **M\$ 1.384**, para el año 2021 fue de M\$ 16.616.

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	28.748	(1.384)	-	-	-	-	-	27.364
	Total	28.748	(1.384)	-	-	-	-	-	27.364

Al 31 de diciembre de 2021

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

18 Intereses y reajustes

Concepto	31.03.2022 M\$	31.03.2021 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	3.663.257	3.251.056
Resultados por unidades de reajuste	6.501.261	1.873.019
Intereses percibidos mercado capitales (b)	292.594	-
Totales	10.457.112	5.124.075

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.03.2022 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	7.837.121	8,50%	152.795
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	1.729.479	8,39%	206.150
Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	306.515.350	UF + 4,5%	3.304.312
Totales			3.663.257

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	31.03.2021 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	17.541.445	8,50%	306.526
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	2.060.971	8,63%	258.871
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	244.938.751	UF + 4,5%	2.685.659
Totales			3.251.056

(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 marzo de 2022 y 2021, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

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

Concepto	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	23.099	11.964
Depósitos a Plazo	31.231.597	36.574.076
Totales	31.254.696	36.586.040

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

Concepto	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	31.254.696	36.586.040
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	31.254.696	36.586.040

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	31.03.2022
		M\$
Depósito N° 21976	Banco Itaú	13.732.680
Depósito N° 49149	Banco Itaú	16.115.807
Depósito N° 89250	Banco Itaú	1.177.000
Depósito N° 024608983495	Bci Assett Management	206.110
Totales		31.231.597

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

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 31 de marzo de 2022, con un valor de \$ 34.936,56 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de marzo de 2022.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de marzo de 2021.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 31.03.2022:

Dividendos 2022 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total a distribuir M\$	Tipo de dividendo
19-05-2022	831	(6.272.199)	Acuerdo Directorio 31.03.2022
Totales		(6.272.199)	

(2) Al 31.12.2021:

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

23 Rentabilidad del Fondo

Al 31 de marzo de 2022

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	3,7543%	13,8177%	22,0886%
Real	1,3640%	5,3708%	9,6807%

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

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

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

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde marzo 2020 a marzo 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 : 15,7020%

Rentabilidad Real Anualizada : 5,5091%

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 marzo de 2021

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	2,2773%	6,9192%
Real	1,0646%	4,0574%

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

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

25 Excesos de inversión

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

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

28 Partes relacionadas

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2022 :

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	2.651.118	-	-	2.651.118	92.620.935	35,125%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	8.035	0,003%
Totales	2.651.348	-	-	2.651.348	92.628.970	35,128%

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 31 de marzo de 2022 y 2021 fue de **M\$ 140.387** y M\$ 627.293 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 marzo de 2022 y 2021 fue de **M\$ 62.326** y de M\$ 286.544, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

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

De acuerdo a lo establecido en el número 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 y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 ascienden a **M\$ 471.011 y M\$ 209.497** respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de **M\$ 202.713** y M\$ 913.837 respectivamente.

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

Remuneración por Administración	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Comisión fija	140.387	627.293
Comisión variable	62.326	286.544
Totales	202.713	913.837

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	83.000	10/01/2022 – 10/01/2023

31 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	Trimestre		
	enero a marzo 2022	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$	M\$
Clasificadora de Riesgo	3.135	3.135	2.918
Honorarios y asesorías	1.968	1.968	2.731
Otros gastos de la operación	410	410	2.075
Totales	5.513	5.513	7.724
% sobre el activo del fondo	0,001%	0,001%	0,002%

32 Garantías entregadas

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

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

31 de marzo de 2022:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	33.702,47		254.378.618	52
Febrero	33.702,47		254.378.618	52
Marzo (1)	34.936,56		263.693.202	52

31 de diciembre de 2021:

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

1. El valor cuota al 31 de marzo de 2022 y de diciembre de 2021, está calculada reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendo que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$ 6.272.199 y M\$ 3.620.575 respectivamente.

34 Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas.**a) Gravámenes y prohibiciones**

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

a) Juicios y contingencias

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

Inmobiliaria Senior S.A.

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

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

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

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

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

Senior Gestión de Enfermería Limitada

Demanda de Indemnización de perjuicios (Responsabilidad Extracontractual) en juicio ordinario de mayor cuantía, seguido ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 18.139-2020, interpuesto por Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de las sociedades Senior Gestión de Enfermería Limitada, Inmobiliaria Seniors S.A. y BGS S.A. Los demandantes solicitan que se declare que las sociedades demandadas son responsables solidariamente y que se les condene al pago de la cantidad de \$20.000.000 por cada uno de ellos. En total se demanda por la cantidad de \$80.000.000.- El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: La demanda fue notificada con fecha 14 de enero de 2021, dentro del plazo legal se opusieron excepciones dilatorias y se objetaron los documentos ofrecidos por la contraria. El tribunal rechazó la objeción de documentos con costas, mientras que las excepciones dilatorias se rechazaron con fecha 23 de marzo 2021 con costas, la demanda fue contestada dentro de plazo y el tribunal reguló las costas personales. Con fecha 20 de agosto 2021 el tribunal recibió la causa a prueba, resolución que se notificó con fecha

08 de febrero de 2022. Se interpone recurso de reposición con apelación en subsidio, a fin de incorporar nuevos puntos de prueba a la causa. El tribunal rechazó la reposición y concedió la apelación en el sólo efecto devolutivo, cuyo N° de ingreso a la Corte de Apelaciones de Santiago es: 3388-2022.

En lo que respecta al término probatorio, ambas partes presentaron la prueba documental, lista de testigos, también solicitaron absolucón de posiciones y exhibición de documentos. El tribunal fijó como fecha para las audiencias testimoniales los días 18 y 20 de mayo 2022, la exhibición de documentos para el 25 de mayo y la absolucón de posiciones para los días 16 y 17 de junio del presente año.

Cuantía: \$80.000.000.

Estimación: Posible.

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

Demanda laboral interpuesta por doña Daniela Bustamante en contra de la sociedad Senior Gestión de Enfermería Limitada, por vulneración de derechos fundamentales con ocasión del despido, nulidad del despido y en subsidio por despido injustificado, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° T-32-2022. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$39.157.094. El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: La audiencia preparatoria se fijó para el 10 de marzo de 2022 en la cual se llegó a un acuerdo con la ex trabajadora sin reconocer los fundamentos de la demanda y con el sólo ánimo de poner término al juicio se ofrece a la demandante la cantidad de \$6.055.244, cifra que es aceptada y que fue pagada con fecha 18 de marzo de 2022, dando con ello termino al juicio. **Causa terminada.**

Senior Gestión de Enfermería Las Encinas Limitada

Demanda laboral interpuesta por doña Gloria Aguirre en contra de la sociedad Senior Gestión de Enfermería Las Encinas Limitada, por nulidad del despido, despido indebido y cobro de prestaciones laborales, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° M-149-2022. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$3.443.943. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: El tribunal citó a la audiencia única de contestación, conciliación y prueba para el 21 de marzo de 2022, la que no se efectuó por falta de sala, reprogramándose para el 30 de marzo del presente año.

En paralelo, las partes lograron acercar sus posiciones y llegar a un avenimiento sin reconocer los hechos expuestos en la demanda y con el sólo ánimo de poner término al presente juicio, por la cantidad de \$1.800.000, monto que se encuentra pagado. **Causa terminada.**

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

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

\$20.000.000 por cada uno de ellos. En total se demanda por la cantidad de \$80.000.000.-_Remitirse a lo indicado en el apartado de Senior Gestión de Enfermería Limitada.

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada “Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia”, presentada por la Compañía a fin de que se declare cuál es la norma que debe aplicarse en el otorgamiento del Permiso de Edificación 44/2014, relacionado a la construcción de un Centro Cultural y Gastronómico en la comuna de Providencia. El estado procesal de la causa, al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Pendiente resolución por parte del tribunal, respecto del desistimiento de demanda con aceptación del demandado. Con fecha 22.12.21 el tribunal ordena el archivo de la causa. Se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Servicios Seniors S.A.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 31350-2019, interpuesta por la Sociedad en contra don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, Eduvina Mena y Stefany Landeros, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios del residente don Wenceslao Barriga. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Limitada y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$24.228.071. El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: La demanda fue ingresada con fecha 16 de octubre de 2019, a la cual el tribunal le dio curso con fecha 10 de diciembre de 2019, otorgando traslado a la contraparte, que se encuentra conformada por doña Eduvina Mena Muñoz y doña Stefany Landeros Mena, en atención al fallecimiento del deudor principal, don Wenceslao Barriga.

Se hace presente que se han agotado todas las gestiones para ubicar a la demandada doña Stefany Landeros, sin resultados positivos, es por ello que con la finalidad de continuar con la tramitación del juicio, se retiró la demanda en contra de Stefany Landeros, continuando el juicio en contra de doña Eduvina Mena. El tribunal tiene por retirada la demanda en contra de doña Stefany Landeros y por contestada la demanda en rebeldía de parte de doña Eduvina Mena. La audiencia de conciliación se llevó a cabo en rebeldía de la parte demandada (Eduvina Mena), el tribunal recibe la causa prueba con fecha 04 de agosto 2021. Nosotros nos damos por notificados con fecha 29 de enero de 2022 y se notifica el auto de prueba a doña Eduvina Mena con fecha 18 de marzo de 2022. Nuestra defensa acompañó documentos y solicitó la absolución de posiciones de doña Eduvina Mena Muñoz, mientras que la contraparte no presentó escrito alguno durante el término probatorio.

Cuantía: \$24.228.071.

Estimación: Remota.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol: 3084-2020, interpuesta por la Sociedad en contra de don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento en el pago de las mensualidades y multas asociadas a los contratos de prestación de residencia, de enfermería y de servicios de la residente doña Nelly Edwards Porras. Los demandantes son las sociedades Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda. y Servicios Senior S.A., respectivamente, por la cantidad total de \$ 9.262.271. El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: La demanda fue presentada al tribunal con fecha 13 de febrero de 2020. Se notificó la demanda a ambos demandados, respecto de la cual el Sr. Carlos Millán Edwards contestó y demandó

reconvencionalmente la devolución de la garantía entregada, con fecha 20 de noviembre de 2020 se contestó la demanda reconvencional y el tribunal fijó la fecha de la audiencia de conciliación para el 12 de febrero de 2021, la cual se realizó en rebeldía del demandado. Con fecha 04 de mayo de 2021 el tribunal recibió la causa a prueba, el demandado acompañó 3 cheques, los cuales fueron observados por nuestra defensa, toda vez que los mencionados cheques no daban cuenta de pago o abono a las sumas adeudadas y demandadas en el presente juicio.

Se solicitó al tribunal la reanudación del probatorio, accediendo con fecha 14 de diciembre de 2021, resolución que se debe notificar por cédula.

Cuantía: \$9.262.271.

Estimación: Remota.

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-33513-2019, interpuesta por la Sociedad en contra de la sociedad Importadora y Exportadora e Inversiones BLT Logistics CO Ltda., por no pago de facturas electrónicas, que ascienden a un total de \$3.393.662. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 13 de mayo 2021 el tribunal recibió la causa a prueba, la que fue notificada en noviembre de 2021. La demandante acompaña documentos y solicita la absolución de posiciones de don Dongjun Zhong, en calidad de representante legal de la demandada, petición a la cual el tribunal accede fijando la audiencia de absolución de posiciones para el día 15 de marzo de 2022, a las 10:00 horas. Nuestra defensa se va a desistir de la absolución y presentará escrito solicitando al tribunal que se cite oír sentencia.

Cuantía: \$3.393.662.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria de la vía ejecutiva, notificación protesto de cheques, seguida ante el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, Rol N° C-1554-2021, interpuesta por la Sociedad en contra de Inversiones e Inmobiliaria JM SpA., por 6 cheques protestados que ascienden a un total de \$5.947.380. El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 19 de julio de 2021 se interpone ante el tribunal la gestión preparatoria, con fecha 28 de julio de 2021, se dejan los cheques en custodia bajo el número 1515-2021 Con fecha 03.11.21 el tribunal certificó que el demandado no opuso tacha de falsedad a la firma estampada en el cheque, ni consignó fondos suficientes para cubrir el capital, intereses y costas dentro del plazo legal que se encuentra vencido. Se presentó demanda ejecutiva y se solicitó mandamiento de ejecución y embargo, la demanda es proveída y se confecciona el mandamiento con fecha 15.11.21. Luego de tener búsquedas negativas y solicitar oficios, se encuentra nuevo domicilio en Santiago y en San Bernardo. Exhorto N°: E-122-2022 del 15° Juzgado Civil de Santiago (con búsquedas negativas) y Exhorto N°: E-1241-2022 del 1° Juzgado Civil de San Bernardo.

Cuantía: \$5.947.380.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria de Notificación de cobro de facturas, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Iquique, Rol N° C-3416-2021, interpuesta por la Sociedad en contra de Importadora, exportadora y comercializadora de Productos Alimenticios Gutierrez y Tejos Cía. Ltda. o Kaffe Haus Ltda., por no pago de facturas electrónicas, que ascienden a un total de \$1.879.431. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 16 de diciembre de 2021 se presenta gestión preparatoria de Notificación de Cobro de Facturas, con fecha 28.12.21 el receptor certifica que existe búsqueda negativa. Después de varios intentos de notificación a la demandada sin resultados, **se decidió castigar la deuda, mediante un certificado de incobrabilidad** emitido por el abogado a cargo de dicho juicio, con **fecha 7 de febrero de 2022**.

Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, seguida ante el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Iquique, Rol N° C-215-2022, interpuesta por la Sociedad en contra de Importadora, exportadora y comercializadora de Productos Alimenticios Gutierrez y Tejos Cía. Ltda. o Kaffe Haus Ltda., por no pago de rentas y gastos adeudados, que ascienden a un total de \$5.990.067. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Después de varios intentos de notificación a la demandada sin resultados, **se decidió castigar la deuda**, mediante un **certificado de incobrabilidad emitido** por el abogado a cargo de dicho juicio con fecha **17 de febrero de 2022**.

Demanda en procedimiento ordinario de mayor cuantía, seguida ante el 17° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.088-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Lidia del Carmen Astudillo Meneses y Francisco Javier Acevedo Acevedo, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 257,175 Unidades de Fomento. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 23.11.21 se reactiva el término probatorio, se notifica por cédula la resolución que recibe la causa a prueba, interponiendo el demandado recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de dicha resolución. El tribunal rechazó la reposición y concedió la apelación en el sólo efecto devolutivo, la que fue rechazada por la ICA de Santiago, ingreso Corte N° 1440-2022.

En lo que respecta al término probatorio, se presenta la prueba documental y se rinden las testimoniales el 10 de marzo de 2022, por su parte nuestra defensa se desiste de la solicitud de absolución de posiciones a doña Lidia Astudillo Meneses y solicita al tribunal que cite a las partes a oír sentencia. El pasado 18 de marzo el tribunal cita a las partes a oír sentencia y con fecha 22 de marzo el demandado opone recurso de reposición en contra de dicha resolución, el cual fue acogido. El tribunal tiene presente las observaciones a la prueba realizadas por el demandado y con fecha 25.03.22 cita a las partes a oír sentencia.

Cuantía: 257,175 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento ordinario, seguida ante el 18° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.088-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Pedro Rodrigo Astudillo Meneses, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 361,8 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 24.11.21 se reactiva el término probatorio, la parte demandante presenta lista de testigos, acompaña documentos y solicita absolución de posiciones. El tribunal fija la audiencia testimonial por Zoom, para el día 02 y 03 de febrero, 09:00 hrs. y la Audiencia de absolución de posiciones para el día 17 de marzo de 2022.

Con fecha 10 de febrero de 2022, nuestra defensa alega entorpecimiento, solicitando nueva fecha y hora para audiencia testimonial, el tribunal accede a lo solicitado y concede un término probatorio especial que se fija para el día 26 de mayo de 2022 desde las 09.00 hrs. El demandado interpone Recurso de Apelación en contra de la resolución antes mencionada, que se concede en el sólo efecto devolutivo, ingreso Corte N° 2755-2022 y que es declarado inadmisibile por la ICA de Santiago.

La audiencia de absolución de posiciones no se llevó a efecto porque no compareció el Sr. Pedro Astudillo Meneses, nuestra defensa presenta escrito solicitando se cite absolver posiciones en segundo llamado bajo apercibimiento del Art. 394 del CPC, el tribunal accede otorgando fecha para el **5 de julio de 2022 a las 10:45 hrs.**

Cuantía: 361,8 UF.

Estimación: Posible

Demanda en procedimiento ordinario, seguida ante el 20° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.078-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Astudillo”, presentada en contra de Domingo Raúl Astudillo Meneses, con el fin de obtener el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa e indemnización de perjuicios, cantidad que asciende a un total de 606,825 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 01.12.21 se reactiva el término probatorio, resolución que ya se encuentra notificada por cédula, la demandante presenta lista de testigos, mientras que el demandado presentó recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de la resolución que recibió la causa a prueba. Nuestra defensa presenta la lista de testigos, solicita que se fije fecha para rendir las testimoniales y acompaña la prueba documental. Se encuentra pendiente que el tribunal indique fecha para la audiencia testimonial y resuelva el recurso de reposición con apelación en subsidio.

Cuantía: 606,825 UF.

Estimación: Posible.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-16.278-2020, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Pabló”, presentada en contra de Rosa Astudillo Meneses y en contra de Alan Pabló Bravo, con el fin de obtener la entrega del bien inmueble arrendado por Inmobiliaria Reconquista a la Sra. Rosa Astudillo Meneses y a don Alan Pabló Bravo en su calidad de administrador de la sociedad conyugal, además del pago a la Inmobiliaria Reconquista la cantidad equivalente de 2.500 UF a título de estimación anticipada de los perjuicios causados. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: El tribunal dictó sentencia con fecha 09 de julio de 2021, acogió la excepción de inexistencia de la obligación, declaró la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 3 de febrero del 2020 y rechazó la demanda principal. El 28 de julio los demandados presentan escrito de notificación expresa, escrito que se resuelve y los tiene por notificados. Por su parte con fecha 06 de agosto se notificó la sentencia a I. Reconquista, sociedad que presentó recurso de apelación, el cual fue concedido, con fecha 30 de agosto, en el sólo efectivo devolutivo. El expediente ingresa a la Iltma. Corte de Apelaciones con fecha 02 de septiembre de 2021, bajo el N° 7822-2021, encontrándose pendiente para su vista en Tabla.

Cuantía: 2.500 UF.

Estimación: Remota.

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

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

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

de la Inmobiliaria Reconquista, aduciendo que sufrió de lesión enorme por haber recibido un precio inferior a la mitad del justo precio de los inmuebles vendidos.

El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: La gestión preparatoria y la demanda de rescisión de contrato por lesión enorme fueron notificadas a Inmobiliaria Reconquista con fecha 09 de febrero de 2021 y con fecha 02 de marzo se presentó escrito oponiendo excepción dilatoria, las que fueron rechazadas por el tribunal. El demandado interpuso recurso de apelación en contra de la resolución antes mencionada, el cual se concede en el sólo efecto devolutivo, remitiéndose la causa a la I. Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 24 de mayo de 2021. La ICA de Santiago con fecha 09 de julio de 2021 confirmó la resolución apelada, el cúmplase se dictó el 4 de agosto 2021.

Por su parte, se contestó la demanda con fecha 24 de mayo, se evacuó el trámite de réplica y dúplica y se fijó fecha para la audiencia de conciliación para el 03 de agosto de 2021 a las 11:00 hrs., la cual se suspendió por falta de notificación. El 21 de enero 2022, se presenta escrito solicitando el abandono del procedimiento, el cual es rechazado por el tribunal con fecha 14 de marzo de 2022, en contra de esta resolución nuestra defensa interpone recurso de apelación, el cual se encuentra en la ICA de Santiago, ingreso N° 4296 – 2022.

Cuantía: 7.452 UF.

Estimación: Posible.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 4° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-2470-2021, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./ Inversiones e Inmobiliaria Pedro Astudillo E.I.R.L.”, se solicita al tribunal que prohíba a Inversiones e Inmobiliaria Pedro Astudillo E.I.R.L. la celebración de actos y contratos sobre el lote N°2 ubicado en la parcela número ocho, Santa Lucía del ex Fundo Porvenir, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana. El estado procesal de la causa al **31 de Marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 04 de junio el tribunal accede a lo solicitado, quedando practicada la inscripción en el CBR de Santiago con fecha 25 de junio.

En paralelo y con fecha 16 de julio 2021 se interpone **demanda en juicio ordinario de otorgamiento de contrato simulado en contra de Inversiones e Inmobiliaria Pedro Astudillo E.I.R.L.**, bajo el mismo rol y caratulado de la gestión preparatoria, el 19 de julio el tribunal da curso a la demanda, notificándose con fecha 02 de agosto de 2021. Con posterioridad el demandado interpone excepciones dilatorias. El tribunal resuelve acoger la excepción de ineptitud de libelo, sin costas, además de tener por subsanado el defecto y en virtud de aquello ordena que se conteste derechamente la demanda dentro del plazo legal, la que fue contestada con fecha 25 de octubre, se evacua el trámite de réplica y dúplica dentro de plazo. Con fecha 15 de febrero 2022, se lleva a cabo la audiencia de conciliación, en rebeldía de la demandada.

El tribunal recibe la causa a prueba con fecha 28.02.22, resolución que se debe notificar por cédula.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 18° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-2464-2021, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Inversiones e Inmobiliaria Domingo Astudillo E.I.R.L.”, se solicita al tribunal que prohíba a Inmobiliaria Domingo Astudillo E.I.R.L. la celebración de actos y contratos sobre el lote N°2 ubicado en de la parcela número ocho, Santa Lucía del ex Fundo Porvenir, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 07 de abril el tribunal accede a lo solicitado, quedando practicada la inscripción en el CBR de Santiago con fecha 30 de abril.

En paralelo y con fecha 12 de mayo se interpone **demanda en juicio ordinario de otorgamiento de contrato simulado en contra de Inversiones e Inmobiliaria Domingo Astudillo E.I.R.L.**, bajo el mismo rol y caratulado de la gestión preparatoria. Con 14 de mayo el tribunal da curso a la demanda, la que es ampliada con posterioridad, incorporando como demandado a **Inversiones e Inmobiliaria Domingo Raúl Astudillo E.I.R.L.** El tribunal con fecha 10 de agosto accede a la solicitud de notificación por cédula, la cual se practica con fecha 18 de agosto, por su parte el demandado opone excepción dilatoria de ineptitud del libelo, la que es acogida por el tribunal, que además tiene por subsanado el libelo de demanda en virtud de lo expuesto por el actor.

Se contestó la demanda dentro de plazo y se evacuó el trámite de la réplica y dúplica, esta última en rebeldía del demandado. El tribunal cita a la audiencia de conciliación para el día **14 de junio de 2022 a las 09:45 hrs.**

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 12° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-2464-2021, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./ Inversiones e Inmobiliaria Lidia Astudillo E.I.R.L.”, se solicita al tribunal que prohíba a Inversiones e Inmobiliaria Lidia Astudillo E.I.R.L. la celebración de actos y contratos sobre el lote N°5 ubicado en la parcela número ocho, Santa Lucía del ex Fundo Porvenir, comuna de Pudahuel, Región Metropolitana. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 03 de junio el tribunal accede a lo solicitado, quedando practicada la inscripción en el CBR de Santiago con fecha 25 de junio 2021.

En paralelo y con fecha 09 de julio 2021 se interpone **demanda en juicio ordinario de otorgamiento de contrato simulado en contra de Inversiones e Inmobiliaria Lidia Astudillo E.I.R.L.**, bajo el mismo rol y caratulado de la gestión preparatoria. Con fecha 19 de julio el tribunal da curso a la demanda, la que es notificada con fecha 02 de agosto 2021. El demandado opone excepción dilatoria de ineptitud del libelo, la que es acogida por el tribunal. Los vicios fueron corregidos por el demandante, en consecuencia el demandado debe contestar la demanda.

En atención que el demandado no contestó la demanda dentro de plazo, esta parte solicitó al tribunal que se tenga por evacuada la contestación en rebeldía, el tribunal accedió a lo solicitado, otorgando traslado para la réplica, la que es evacuada con fecha 10.02.22. El tribunal debe resolver escrito de réplica presentado por nuestra defensa.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 16° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-2946-2021, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Meneses (Rosa Elvira) (Lote 3-A)”, se solicita al tribunal que se retengan bienes determinados, depósito a plazo por la suma de 2.652,75 Unidades de Fomento. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 24 de mayo 2021 el tribunal accede a lo solicitado, quedando notificada la resolución al notario que mantiene bajo su custodia las instrucciones notariales y depósito a plazo, don Juan Ricardo San Martín Urrejola con fecha 29 de junio y a la demandada con fecha 30 de junio 2021.

En paralelo y con fecha 30 de junio 2021 se interpone **demanda en juicio ordinario de cumplimiento forzado de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de doña Rosa Meneses Parraguez**, bajo el mismo rol y caratulado de la gestión preparatoria, la que el tribunal tiene por no presentada por falta de la presuma, con fecha 10 de agosto se interpone recurso de reposición con apelación en subsidio, el cual es rechazado por el tribunal. Con fecha 17 de agosto, se presenta escrito solicitando la corrección del procedimiento y providencia urgente. El tribunal resuelve, que acoge el recurso de reposición y enmienda la resolución de fecha 05 de agosto, teniendo por interpuesta la demanda en juicio ordinario, otorgando traslado a la contraparte.

Con fecha 17 de febrero de 2022 el demandado opone excepción dilatoria de ineptitud del libelo la que es acogida por el tribunal. Los vicios fueron corregidos por el demandante, en consecuencia el tribunal tiene por subsanada la demanda con fecha 10 de marzo de 2022, la cual se contesta con fecha 25.03.22, otorgando el tribunal traslado para la réplica.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria, seguida ante el 16° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-3242-2021, caratulada “Inmobiliaria Reconquista S.A./Meneses (Rosa Elvira) (Lote 3-B)”, se solicita al tribunal que se retengan bienes determinados, depósito a plazo por la suma de 1.818,45 Unidades de Fomento. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 25 de mayo el tribunal accede a lo solicitado, quedando notificada la resolución al notario que mantiene bajo su custodia las instrucciones notariales y depósito a plazo, don Juan Ricardo San Martín Urrejola con fecha 29 de junio y a la demandada con fecha 30 de junio.

En paralelo y con fecha 30 de junio se interpone **demanda en juicio ordinario de cumplimiento forzado de contrato de compraventa con indemnización de perjuicios en contra de doña Rosa Meneses Parraguez**, bajo el mismo rol y caratulado de la gestión preparatoria. Con fecha 4 de agosto el tribunal da curso a la demanda, la que es notificada en el mes de enero del presente año.

Con fecha 16.03.22 el tribunal tiene por contestada la demanda en rebeldía del demandado, luego se tiene por evacuada la réplica dentro de plazo, mientras que el trámite de la dúplica se evacuó en rebeldía de la parte demandada.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Remota.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria de exhibición de documentos, seguida ante el 23° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-5721-2021, caratulada “Seguros Generales Suramericana S.A./Inmobiliaria Reconquista S.A.”, se solicita exhibir documentos asociados a los contratos de arrendamiento de bodegas de Lo Boza en donde ocurrió el incendio el 28 de noviembre de 2019, (bodegas ubicadas en nave 2 individualizadas como 2C y 2D, permisos de edificación, planos estructurales, planos eléctricos, entre otros. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 01 de septiembre 2021 se notifica la medida prejudicial a I. Reconquista, la audiencia de exhibición de documentos se realiza con fecha 08 de septiembre, respecto de la cual el demandante presentó escrito de observaciones.

Con fecha 14 de septiembre el demandado presenta recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de la resolución dictada en audiencia, por su parte el demandante con fecha 23 de septiembre presenta recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de la resolución que provee el escrito de observación de documentos. Con fecha 05.10.21 el tribunal resuelve rechazar la reposición y tener por interpuesto el recurso de apelación en subsidio en el solo efecto devolutivo, ingresando a la ICA con el Rol: 9257-2021.

La solicitante, presenta recurso de apelación en contra de la resolución de fecha 05.10.21, el cual se tiene por interpuesto en el solo efecto devolutivo, ingreso ICA con el Rol: 9805-2021.

Por su parte, nuestra defensa interpone recurso de reposición con apelación en subsidio en contra de la resolución de fecha 05.10.21, reposición que es rechazada, mientras que la apelación se tiene por interpuesta en el solo efecto devolutivo, ingresando a la ICA con el Rol: 9806-2021.

En la Corte de Apelaciones de Santiago, se acumulan los 3 recursos, quedando bajo el rol: 9257-2021.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Posible.

Gestión preparatoria correspondiente a medida prejudicial precautoria de exhibición de documentos, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-9367-2021, caratulada “Aseguradora Porvenir S.A./Inmobiliaria Reconquista S.A.”, se solicita exhibir documentos asociados a los contratos de arrendamiento de bodegas de Lo Boza en donde ocurrió el incendio el 28 de noviembre de 2019, (bodegas ubicadas en nave 2 individualizadas como 2D y 2L). El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Con fecha 26 de enero 2022 se notifica la medida prejudicial a I. Reconquista, la audiencia de exhibición de documentos se realizó con fecha 22 de febrero de presente año.

Cuantía: Indeterminada.

Estimación: Posible.

Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.

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

Constructora Nueva Tarapacá S.A.

Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario, seguida ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-13.590-2020, caratulada “Sergio Lagos con Constructora Nueva Tarapacá S.A. e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.”, la demanda es presentada por don Sergio Lagos en representación de 78 demandantes, que corresponden a 58 inmuebles afectados por filtraciones de agua en contra de las sociedades Constructora Nueva Tarapacá S.A. y la Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A., para que se les condene al pago de manera solidaria de \$113.000.000 por cada uno de los demandantes (58). El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: La causa fue notificada a las sociedades demandadas por el Artículo 44 del CPC con fecha 13 de octubre de 2020, se contestó la demanda y se opuso excepción de legitimación activa con fecha 26 de octubre, la audiencia de contestación y conciliación se realizó el pasado 27 de octubre, con posterioridad el tribunal recibió la causa a prueba, frente a dicha resolución ambas partes presentaron escrito de reposición con apelación en subsidio, con fecha 12 de noviembre el tribunal provee ambos escritos, concediendo el traslado a la contraria, mientras que los recursos de apelación en subsidio se resolverán en la oportunidad correspondiente.

Las partes evacuaron en tiempo y forma el traslado conferido, mientras que el tribunal con fecha 18 de noviembre de 2020, rechaza los recursos de reposición, concediendo las apelaciones en subsidio. Se remite la causa a la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 19 de noviembre de 2020, ingresando bajo el **RIT: 13511-2020**. Los alegatos están fijados para el 17 de mayo de 2022.

Por su parte y con fecha 15 de marzo de 2022 el tribunal ordena reanudar el término probatorio, para estos efectos se debe notificar por cédula la resolución a la parte demandada.

En paralelo y en cuaderno separado se tramitó una medida precautoria solicitada por el demandante que consistía en la prohibición de celebrar actos y contratos, respecto de los únicos bienes que posee la sociedad demandada Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. y que corresponden a 11 inmuebles de su dominio situados en la comuna de La

Florida. El tribunal previo a proveer solicitó que se acompañaran los certificados de dominio, gravámenes y prohibiciones de enajenar, dentro de tercero día, que con fecha 27 de octubre de 2020 amplió a 5 días hábiles, bajo apercibimiento de tener por no presentado el escrito. Con fecha 17 de noviembre de 2020, se hace efectivo el apercibimiento, por consiguiente se rechazó la medida precautoria, toda vez que el demandante no dio cumplimiento a lo ordenado por el tribunal.

Cuantía: \$113.000.000 por cada demandante (58).

Estimación: Posible.

Inmobiliaria Tamarugal S.A.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-7032-2020, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Inversiones Alvisol SpA”, presentada contra la sociedad Inversiones Comerciales Wilfredo Araya Díaz EIRL, con el fin de obtener el pago de las rentas adeudadas y multas contractuales generadas a causa del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandado, cantidad que asciende a un total de \$ 10.035.704. Se hace presente que el inmueble fue restituído en febrero de 2018. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 30 de abril de 2020, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la última notificación a las 9:00 hrs. Sin perjuicio de lo anterior, el tribunal advierte que con independencia de la oportunidad con que el receptor practique la diligencia, todas las audiencias se encuentran suspendidas mientras no se restablezca el normal funcionamiento del tribunal. En consecuencia, deberá solicitarse por quien corresponda, si fuere el caso nuevo día y hora para la realización de la audiencia respectiva, una vez superada la emergencia sanitaria.

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

Se hace presente que existen búsquedas negativas en la dirección Los Tulipanes 386, Sindempart, Coquimbo, exhorto N° E-1644-2020, tramitado ante el 1° Juzgado de Letras de Coquimbo y en la dirección Av. José Manuel Balmaceda N°985, La Serena. En atención a lo anterior, se solicita nuevamente exhorto para notificación en tribunales de La Serena y Coquimbo, correspondiente a las siguientes direcciones: calle Los Lúcumos 398, Paradero 10, La Pampa, Coquimbo y Av. Balmaceda 4297, La Serena.

En la presente causa se ha reiteradamente intentado notificar la demanda en cuatro domicilios diversos, todos ellos con resultados negativos. No hay nuevos domicilios en donde notificar.

Cuantía: \$10.035.704.

Estimación: Remota.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-28.992-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en La Fragua N°1021-1, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$17.989.517. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs. El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto.

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

Se hace presente que el exhorto N° E-1632-2020, fue tramitado ante el 1° Juzgado de Letras de Coquimbo, el cual arrojó búsquedas negativas en la dirección: Sector Rinconada El Sauce, parcela 124, lote 10, Coquimbo. Existen búsquedas negativas también, en los domicilios calle La Fragua 1021-1 y calle Los Carpinteros 1160, ambos de Coquimbo. En atención a lo anterior, se solicita nuevamente exhorto para notificación en la dirección Parcela 78, Pan de Azúcar, Coquimbo, Exhorto N° E-360-2021, el cual también tiene búsquedas negativas.

En la presente causa se ha reiteradamente intentado la ubicación del demandado a través de cuatro domicilios diversos, tramitados ante tribunales de Coquimbo. Sin nuevos domicilios, todas las búsquedas han resultado negativas.

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

Cuantía: \$ 17.989.517.

Estimación: Remota.

Demanda en procedimiento especial de contrato de arrendamiento, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-28.977-2019, caratulada “Inmobiliaria Tamarugal S.A./Synergy Drilling SpA”, presentada contra la sociedad Synergy Drilling SpA, con el fin de obtener la declaración del término del contrato de arrendamiento, cobrar las rentas y multas adeudadas, y en subsidio, la declaración de desahucio del contrato de arrendamiento sobre la bodega ubicada en Los Carpinteros N°1160, de la ciudad y comuna de Coquimbo, por un total de \$ 20.408.275. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 23 de septiembre de 2019, la cual es acogida a tramitación, quedando fijada la audiencia de contestación, conciliación y prueba para el quinto día hábil siguiente a la notificación a las 9:00 hrs. El tribunal ordenó notificar la demanda por exhorto.

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

Se hace presente que existen búsquedas negativas en los domicilios: calle La Fragua 1021-1, calle Los Carpinteros 1160 y pasaje El Álamo o Pasaje Puerto Montt, Parcela 124, Lote 10, Rinconada El Sauce, todos de Coquimbo. Se solicita nuevamente exhorto para notificación en la dirección: Parcela 78, Pan de Azúcar, Coquimbo, arrojando también búsquedas negativas (estampado del 28.12.21).

En la presente causa se ha reiteradamente intentado la ubicación del demandado a través de cuatro domicilios diversos, tramitados ante tribunales de Coquimbo. Sin nuevos domicilios, todas las búsquedas han resultado negativas.

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

Cuantía: \$ 20.408.275.

Estimación: Remota.

Inmobiliaria Patagonia S.A.

Demanda en procedimiento de preparación de la vía ejecutiva, seguida ante el 2º Juzgado de Letras es lo Civil de Buin, Rol C-1711-2019, caratulada “Inmobiliaria Patagonia S.A./MV SpA”, presentada contra la Sociedad de Servicios MV SpA, con el fin de notificar el protesto de cheques por la cantidad de \$ 20.552.167. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Se interpone la demanda con fecha 05 de septiembre de 2019, respecto de la cual el tribunal ordenó limitar la cuantía de la notificación de los protestos bajo apercibimiento de archivar los antecedentes, luego de cumplido lo ordenado, con fecha 8 de octubre de 2019 provee derechamente la demanda, acogiéndola a tramitación, ordenando su notificación, y señalando la cuantía de \$ 16.364.273.

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

En consideración a las dificultades presentadas por los receptores judiciales de la jurisdicción de Buin para aceptar y efectuar la notificación requerida, se solicitó al tribunal la designación judicial del receptor, la que fue denegada, pero el tribunal sí accedió a la notificación por cédula. Con fecha 08 de marzo de 2021 se notifica por cédula la demanda ejecutiva y con fecha 09 de marzo de 2021, se tiene por requerido de pago, en rebeldía, al representante legal de la sociedad demandada y al no presentarse oposición de excepciones, se ha solicitado certificar el hecho al Tribunal, para seguir adelante con la tramitación de la causa.

Sin embargo, con fecha 16 de abril de 2021 el tribunal, a fin de evitar nulidades procesales futuras, de oficio dejó sin efecto la resolución de fecha 11 de noviembre de 2020 (que ordenaba notificación por cédula), la notificación por cédula efectuada el 08 de marzo 2021 y la resolución que ordenaba certificar que no se habían opuestos excepciones. Frente a esta resolución se presentó recurso de reposición con apelación en subsidio, el tribunal rechazó la reposición y se tuvo por interpuesta la apelación en subsidio en el sólo efecto devolutivo. Con fecha 09 de agosto 2021 se presentó escrito solicitando oficios a distintas instituciones para que informen el domicilio del demandado y de su representante.

En paralelo en el cuaderno de apremio, se solicitó con fecha 14 de abril de 2021 la ampliación del embargo, requiriendo que se trabe embargo sobre sobre todas las sumas de dinero que corresponda percibir a la demandada MV SpA, por concepto de devolución de impuestos correspondientes al año tributario 2021, año comercial 2020, solicitud que el tribunal rechazo con fecha 16 de abril.

Rol ICA San Miguel: 600-2021, con fecha 06 de agosto de 2021 la Corte confirmó la resolución de primera instancia, volviendo la causa al tribunal de origen, dictándose el cúmplase con fecha 17 de agosto.

Con posterioridad llegan las respuestas de los oficios, indicando que el domicilio registrado de Mauricio Vidal Donoso es Punta del Viento, Parcela N° 60 Águila Sur Hospital, comuna de Paine, se encargó la notificación al receptor judicial, quien obtuvo resultados negativos, el estampado es de fecha 13 de diciembre de 2021. Con fecha 01 de febrero de 2022 se solicita al tribunal que se practique la notificación por avisos, solicitud que es rechazada por encontrarse pendiente la respuesta de un oficio (correos de Chile).

Cuantía: \$16.364.273.

Estimación: Remota.

Demanda laboral interpuesta por el Sr. Mauricio Gutiérrez Domínguez en contra de Isaac Muñoz Vivanco (empresa subcontratista de servicios de seguridad) y de manera solidaria en contra de las sociedades **Cimenta S.A.**,

Administradora General de Fondos e Inmobiliaria Patagonia S.A., por cobro de prestaciones laborales adeudadas en procedimiento Monitorio, seguida ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Concepción, RIT N° M-835-2021. El ex trabajador demanda la indemnización por años de servicios por la cantidad de \$2.115.690 y el feriado proporcional por la cantidad de \$244.997. El estado procesal de la causa al **31 de marzo de 2022**, es el siguiente: Las partes directas (Mauricio Gutiérrez Domínguez e Isaac Muñoz Vivanco), celebraron una transacción que fue aprobada por el tribunal. La causa se encuentra terminada para Cimenta S.A., AGF e Inmobiliaria Patagonia S.A.

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

35 Operaciones discontinuadas

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

37 Sanciones

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

38 Juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2022, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

39 Información por segmentos

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

40 Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2022 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 26 de mayo de 2022.

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	54.628	-	0,0146
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	341.110.124	-	91,0466
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	2.234.784	-	0,5965
Otras inversiones	-	-	-
Total 31.03.2022	343.399.536	-	91,6577

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31.03.2022 Actual	31.03.2021 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	3.991.956	3.307.325
Intereses percibidos en títulos de deuda	3.955.851	3.251.055
Enajenación de bienes raíces	36.105	56.270
Enajenación de acciones de S.A.	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	-	-
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	448.366	1.441.395
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	448.366	1.441.395
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(1.626.999)	(1.339.563)
Gastos financieros	(1.418.773)	(417.275)
Comisión de la Sociedad administradora	(202.713)	(913.837)
Remuneración del Comité de Vigilancia	-	(727)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(5.513)	(7.724)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	6.501.261	1.873.020
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	9.314.584	5.282.177

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	31.03.2022 Actual	31.03.2021 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	2.364.957	1.967.762
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	3.991.956	3.307.325
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(1.626.999)	(1.339.563)
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	14.292.712	14.254.903
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	8.558.974	13.149.406
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	448.366	1.441.395
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(6.758.193)	(3.160.790)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.523)	(767.523)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.523)	(767.523)
Ajuste a resultado devengado acumulado	6.501.261	1.873.020
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	6.501.261	1.873.020
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	16.657.669	16.222.665