

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros al 30 de septiembre de 2018, 31 de
diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017.

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	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	676.388	7.876.245
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	8.223.336	7.905.617
Otros activos corrientes	17	5.100	12.017
Total activos corrientes		8.904.824	15.793.879
Activos no corrientes:			
Activos financieros a costo amortizado	9	96.396	92.371
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	230.522.091	214.666.287
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	12.682.224	11.100.736
Total activos no corrientes		243.300.711	225.859.394
Total activos		252.205.535	241.653.273

Estados de situación financiera

	Notas	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	14	9.247.496	5.009.636
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.257.302	5.989
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	570.616	952.190
Otros pasivos	17	3.654	4.350.187
Total pasivos corrientes		11.079.068	10.318.002
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	14	28.053.797	31.145.981
Otros pasivos	17	10.531.518	11.091.500
Total pasivos no corrientes		38.585.315	42.237.481
Patrimonio:			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.111.456)
Resultados acumulados		104.636.449	87.836.583
Resultado del ejercicio		13.446.470	16.802.974
Total patrimonio neto		202.541.152	189.097.790
Total pasivos y patrimonio		252.205.535	241.653.273

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
y el 30 de septiembre

	Notas	2018 M\$	2017 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	11.737.243	10.014.665
Resultados por venta de inmuebles	11	2.402.891	3.022.145
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	3.219.120	1.208.286
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		17.359.254	14.245.096
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.133)	(7.956)
Comisión de administración	30	(2.758.561)	(2.440.360)
Otros gastos de operación	32	(59.544)	(51.788)
Total gastos de operación		(2.826.238)	(2.500.104)
Utilidad/pérdida de la operación		14.533.016	11.744.992
Costos financieros		(1.086.546)	(1.193.662)
Resultado del ejercicio		13.446.470	10.551.330

Estados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 30 de septiembre de

	2018								
	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2018	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	92.186.032	16.802.974	-	193.447.239
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	92.186.032	16.802.974	-	193.447.239
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(3.107)	-	-	(3.107)
Resultados integrales del ejercicio:									
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	13.446.470	-	13.446.470
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(16.802.974)	-	(4.349.450)
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	12.453.524	-	-	-
Saldo al 30.09.2018	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	104.636.449	13.446.470	-	202.541.152

	2017								
	Aportes M\$	Cobertura flujo de caja M\$	Inversiones valorizadas por el método de la participación M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Resultado del ejercicio M\$	Dividendos provisorios M\$	Patrimonio total M\$
Saldo al 01.01.2017	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	78.514.987	13.683.108	-	176.656.328
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	78.514.987	13.683.108	-	176.656.328
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(12.063)	-	-	(12.063)
Resultados integrales del ejercicio:									
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	10.551.330	-	10.551.330
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	(13.683.108)	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	13.683.108	-	-	-
Saldo al 30.09.2017	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	92.186.032	10.551.330	-	187.195.595

Estados de flujos de efectivo, directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
y el 30 de septiembre de

	2018	2017
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	9.894.934	8.824.575
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(3.211.571)	(2.132.725)
Otros gastos de operación pagados	(1.089.856)	(1.201.463)
Flujo neto originado por actividades de operación	5.593.507	5.490.387
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Dividendos recibidos	1.628.602	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	26.972.000	16.635.382
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(51.585.810)	(21.279.695)
Otros ingresos de inversión percibidos	13.741.217	5.685.390
Flujo neto originado por actividades de inversión	(9.243.991)	1.041.077
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	6.014.329	-
Pago de préstamos	(5.597.363)	(4.014.238)
Reparto de dividendos	(4.349.797)	(2.717.674)
Otros (+ ó -)	383.458	-
Flujos neto originado por actividades de financiamiento	(3.549.373)	(6.731.912)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(7.199.857)	(200.448)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	7.876.245	7.512.083
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	676.388	7.311.635

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre de 2017

1 Información general

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

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

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) aprobó el Reglamento Interno. Con fecha 5 de enero de 2015, se depositó el nuevo Reglamento Interno en la página de la CMF, y comenzó a regir a contar del 5 de febrero de 2015.

Los presentes Estados Financieros, al 30 de septiembre de 2018, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 24 de octubre de 2018.

Modificaciones al Reglamento Interno

Las modificaciones al Reglamento Interno fueron, principalmente, las siguientes:

1. El nuevo Texto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión –en adelante también Fondo- se ajusta a las disposiciones de la Ley N° 20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 129 de 2014, a la Norma de Carácter General N°365, de 2014 de la Comisión para el Mercado Financiero y al Acuerdo N° 31, sobre Procedimientos de Aprobación de Fondos de Inversión y Fondos Mutuos Nacionales, modificado por el Acuerdo N° 39, ambos de la Comisión Clasificadora de Riesgo.

2. En su nueva estructura, el Reglamento Interno se ciñe al contenido mínimo, así como al orden, establecidos en la Sección I, Capítulo I.1 de la Norma de Carácter General N°365, de 2014 de la Comisión para el Mercado Financiero. Por tal razón, se han suprimido disposiciones contenidas en el antiguo Reglamento Interno, otras han cambiado su ubicación dentro del nuevo Reglamento Interno, otras han debido ajustarse a las referidas normas y, finalmente, se han incorporado nuevas disposiciones con la finalidad indicada. En el detalle siguiente se señalan las supresiones, cambios de ubicación, ajustes e incorporaciones que conforman las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

3. Modificaciones

3.1 En el nuevo acápite A) CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:

- (a) Se eliminan las referencias a los instrumentos constitutivos de la sociedad administradora.
- (b) Se establece que el Fondo es un Fondo de inversión no rescatable.
- (c) En cuanto al Tipo de inversionistas, se indica que podrá efectuar aportes el público en general.
- (d) Se señala que no se permite el rescate de cuotas.
- (e) Se suprimen los antiguos artículos: artículo 2° –normas aplicables al Fondo-, 4°- colocación de cuotas-, 5°-no asunción de responsabilidad de administradora por fluctuaciones de cuotas en el mercado-, 6° -instrumentos aprobatorios del Reglamento Interno-, 7° -definición del Fondo de inversión-, 8° -expresión de aportes de cuotas-, 9° -fiscalización de administradora y del Fondo. En cuanto al antiguo artículo 3°, se suprimen las referencias al objeto exclusivo de la sociedad administradora, a la prohibición de delegar la función de

administración y a la posibilidad de conferir poderes especiales. Respecto de la posibilidad de contratar servicios externos se encuentra contenida en la letra a) del acápite I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE, del nuevo Reglamento Interno: En lo que atañe al antiguo artículo 10 –normas aplicables a la liquidación del Fondo–, en la letra e) del acápite I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE, se expresa que no corresponde un procedimiento de liquidación.

Se agrega un nuevo acápite llamado:

3.2 B) POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN:

Se adjunta nueva política de inversión en la nota N° 3

3.3. En el nuevo acápite D) POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO:

Se precisa que las obligaciones de sociedades que pueden garantizarse con bienes y valores que integren el activo del Fondo, son sólo aquellas en las que éste tenga participación y el control.

3.4. En el nuevo acápite E) POLÍTICA DE VOTACIÓN

Se dispone que la Administradora deberá:

- i. Asistir y ejercer sus derechos de voz y voto en las juntas de accionistas de las sociedades anónimas cerradas y por acciones, chilenas o extranjeras, en las que se encontraren invertidos los recursos del Fondo.
- ii. Asistir y ejercer sus derechos de voz y voto en las juntas de accionistas de las sociedades anónimas abiertas o de sociedades extranjeras que coticen en una bolsa de valores, cuyas acciones hayan sido adquiridas con recursos del Fondo, siempre que el Fondo posea al menos el 4% de las acciones con derecho a voto emitidas por la respectiva sociedad, o el porcentaje menor que determine la CMF por norma de carácter general.
- iii. Concurrir a las juntas de accionistas, asambleas de aportantes o juntas de tenedores de bonos de las entidades emisoras de los instrumentos que hayan sido adquiridos con recursos del Fondo, representada por sus gerentes o mandatarios especiales designados por su Directorio, no pudiendo los gerentes ni los mandatarios especiales actuar con poderes distintos de aquellos que la Administradora les confiera.

3.5 En el nuevo acápite F) SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS

(a) Se precisa que no se contemplan series de cuotas del Fondo.

(b) En cuanto a Remuneraciones:

- i. Como consecuencia de la eliminación de la posibilidad de otorgar mutuos hipotecarios endosables con recursos propios del Fondo, se suprimió la Comisión Máxima que la Administradora tenía derecho a percibir por el otorgamiento y administración de esos mutuos contenida en el antiguo artículo 23.
- ii. Respecto de la remuneración fija bruta que se cobrará al Fondo, por mes vencido, se precisa que ésta se determina en base a los Estados Financieros mensuales.
- iii. En cuanto a la remuneración variable bruta, se precisa que se determina en base a los Estados Financieros anuales, pudiendo la Administradora realizar cobros provisorios, con cargo a la remuneración variable, cada tres meses, en base a la misma información utilizada en la elaboración de los Estados Financieros trimestrales enviados a la Comisión para el Mercado Financiero.

(c) En cuanto a gastos:

- i. Se elimina la reiteración de los gastos de cargo de Fondo relativo a honorarios profesionales, litis expensas, costas y gastos judiciales, arbitrales y extrajudiciales realizados en beneficio o interés del Fondo.
- ii. Se agregan, como gastos de cargo del Fondo, las comisiones cobradas por los Fondos mutuos y de inversión en los que invierta el Fondo.
- iii. Se precisa que los gastos no podrán exceder anualmente al 2,5% del Total de Activos del Fondo, salvo: los gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo, que no podrán exceder anualmente al 4 % del Total de Activos del Fondo; por su parte, los impuestos, tasas, derechos y tributos, de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes o valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, financiamiento, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su intermediación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción no podrán exceder del 5% del Total de Activos del Fondo; y, las comisiones

cobradas por los Fondos mutuos y de inversión en los que invierta el Fondo no podrán exceder del 5% del Patrimonio del Fondo. El exceso de gastos sobre estos porcentajes, deberá ser de cargo de la Administradora.

(d) Se precisa que no procede remuneración de cargo del partícipe.

(e) Se precisa que no procede remuneración aportada al Fondo.

(f) Se precisa que no corresponde remuneración por liquidación del Fondo.

3.4. En cuanto al nuevo acápite G) APORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS:

(a) Aporte y rescate de cuotas:

i. Se precisa que la moneda en que se recibirán los aportes serán pesos chilenos, moneda de curso legal.

ii. Se establece, respecto del valor para conversión de aportes, será por la suscripción de las cuotas el que determine al efecto la Administradora en el caso de cuotas suscritas con anterioridad al cumplimiento de las condiciones de patrimonio mínimo o número de partícipes establecidas en el artículo 5° de la ley N° 20.712; el que determine la Asamblea de Aportantes en el caso de las siguientes emisiones; o en caso de que no se determine conforme a lo señalado anteriormente, dividiendo el valor contable del patrimonio del Fondo por el número de cuotas suscritas y pagadas al momento de efectuado el cálculo.

iii. Se precisa que no corresponde moneda en que se pagarán los rescates.

iv. Se precisa que no corresponde valor para la liquidación de rescates.

v. Se establece, en cuanto a medios para efectuar aportes, que las solicitudes de aportes se harán en forma presencial, por escrito, mediante comunicación dirigida al Gerente General de la Administradora, que podrá presentarse en las oficinas de la Administradora ubicadas en calle Asturias número 280, piso quinto, comuna de Las Condes, Santiago, o en las oficinas de los agentes que fueran autorizadas por la Administradora para estos efectos, hecho este último que, en tal caso, será informado por la Administradora a los partícipes.

vi. Se contempla la posibilidad de celebrar contratos de promesa de suscripción de cuotas, fijándose un plazo máximo para el pago de las cuotas objeto de las mismas de tres años contado desde la suscripción.

vii. Se precisa que no proceden rescates por montos significativos.

viii. En cuanto al mercado secundario, se indica que las cuotas se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

ix. Se dispone que no se contemplan fracciones de cuotas para el caso de aportes.

x. Se establece que no se contemplan aportes y rescates en instrumentos, bienes y contratos.

xi. Se dispone que no se contemplan plan familia y canje de series de cuotas.

(b) Contabilidad del Fondo:

i. Se indica al peso chileno, moneda de curso legal, como moneda de contabilización del Fondo.

ii. En cuanto al momento de cálculo del patrimonio contable, se establece que es diariamente, mediante el reajuste del patrimonio contenido en los últimos Estados Financieros entregados a la CMF, por la variación de la unidad de fomento entre la fecha de cierre de dichos estados y el día de cálculo respectivo.

iii. Respecto de los medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación, se dispone que el valor de la cuota y el número de cuotas en circulación, se difundirá a través del sitio web de la Administradora - www.cimenta.cl- y la página web de la CMF. La oportunidad en que dicha información será puesta a disposición de los inversionistas y del público en general, será al día hábil siguiente a la fecha de su cálculo.

3.6. En el nuevo acápite H) NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO:

(a) Asambleas de Aportantes:

i. Materias Adicionales:

Se dispone que, además de las materias que por disposición de la Ley N° 20.712, particularmente las descritas en los artículos 73° y 74° de dicha Ley, deben conocer y aprobar las Asambleas de Aportantes, serán también de conocimiento y resolución de esas Asambleas, las siguientes:

Asambleas Ordinarias de Aportantes:

- Rendición Anual de cuentas documentada de la gestión del Comité de Vigilancia.

Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

- Acordar los aumentos y disminuciones de capital, salvo en aquellos casos en que la Ley N° 20.712 contemple que ellos se producen automáticamente y de pleno derecho, conforme a las políticas sobre aumentos de capital y disminuciones de capital.

-Otorgamiento de garantías para caucionar obligaciones de sociedades en que el Fondo tenga participación, según lo establecido en la Política de Endeudamiento.

ii. Quórum de constitución: Se precisa que en la constitución de las Asambleas de Aportantes no se requerirá un quórum de constitución mayor al establecido en la ley N° 20.712.

(b) Derecho a retiro:

Se precisa que el valor de las cuotas de los aportantes disidentes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del título por el respectivo aportante, aumentándose a 190 los días hábiles contados desde la celebración de la asamblea extraordinaria de aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho a retiro.

(c) Disminuciones de capital:

El pago a los aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, se efectuará a contar de la fecha que fije la asamblea extraordinaria de aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, estableciéndose que no podrá ser inferior a 190 ni superior a 360 días corridos contados desde la celebración de dicha asamblea. Se suprime el antiguo artículo 31, que facultaba a la asamblea extraordinaria de aportantes para acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas.

(d) Comité de Vigilancia:

i. Se precisa que las atribuciones del Comité de Vigilancia serán aquellas que establece la Ley N° 20.712 y su Reglamento, debiendo dar cuenta de su gestión en la Asamblea Ordinaria de Aportantes.

ii. Se establece que no se requerirá ser aportante del Fondo para integrar el Comité de Vigilancia y que no podrán ser integrantes del referido Comité las personas naturales relacionadas con la Administradora, de conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la ley N° 18.045, ni tampoco, aquellas personas condenadas por delitos que merezcan pena aflictiva o de inhabilitación perpetua para desempeñar cargos u oficios públicos.

iii. Se precisa que en el informe por medio del cual el Comité de Vigilancia debe dar cuenta de su gestión, deberá pronunciarse, al menos, sobre el cumplimiento por parte de la Administradora de lo establecido en los literales a), b) y c) del artículo 70 de la Ley N° 20.712.

iv. Se precisa que, para el cumplimiento de sus atribuciones legales y reglamentarias, el Comité de Vigilancia deberá:

- Celebrar cuatro sesiones ordinarias en cada año calendario, en la fecha y forma que acuerde el Comité;
- Rendir cuenta anual de su gestión a los aportantes, en forma documentada y por escrito, con 10 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Ordinaria de Aportantes; y
- Tratándose de inversiones efectuadas a través de sociedades en las cuales el Fondo pase a ser controlador de las mismas, la Administradora informará en cada sesión ordinaria del Comité de Vigilancia, en forma detallada de la marcha de los negocios, poniendo a disposición del referido Comité los informes de gestión, de mercado, y cualquier otra información que se estime relevante o necesaria para evaluar el comportamiento de dichas inversiones.

3.7 En el nuevo acápite I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:

(a) En cuanto a comunicaciones con los partícipes:

i. Se precisa que el medio mediante el cual se proveerá al público y a los partícipes la información requerida por la ley y la normativa vigente será su publicación en la página web de la Administradora -www.cimenta.cl -, y en aquellos casos en que la ley y/o la normativa vigente requieran comunicación directa a los partícipes, la información será remitida mediante correo electrónico a la dirección electrónica que el partícipe tuviere registrado en la Administradora, y en caso que el partícipe no hubiere indicado una dirección de correo electrónico, en el Contrato General de Fondos, mediante carta enviada por correo simple al domicilio registrado por el partícipe en dicho contrato.

(b) Se establece que no se contempla adquisición de cuotas de propia emisión en los términos de los artículos 42, 43 y 44 de la Ley N° 20.712, sin perjuicio de lo establecido respecto del derecho a retiro.

(c) En cuanto a procedimiento de liquidación del Fondo, se precisa que no corresponde.

(d) Se establece que, conforme lo autoriza la ley N° 20.712, el reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados, reiterándose, en lo demás, las normas contenidas en el antiguo artículo 26.

(e) Se dispone que el Fondo no es de aquellos que permitirán al inversionista acogerse a algún beneficio o exención tributaria en particular, eliminándose el antiguo artículo 27, que establecía el tratamiento tributario general que afectaba a la adquisición y enajenación de cuotas, y a sus dividendos.

(f) Se establece que no existen garantías adicionales a la requerida por ley enteradas en favor de los aportantes del Fondo.

(g) Se precisa que las indemnizaciones que reciban producto de demandas que efectúe la Administradora a las personas que le hubieren ocasionado perjuicios al Fondo, serán enteradas al Fondo una vez que los montos líquidos respectivos hubieren sido percibidos efectivamente por la Administradora; asimismo, que no se contempla el pago de una indemnización a la Administradora en los casos señalados en el artículo 74 de la Ley N° 20.712.

(h) Respecto de los conflictos de interés, se precisa que la Administradora, sus directores o gerentes, ejecutivos principales y demás personas relacionadas no podrán adquirir, enajenar o gravar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, instrumentos, bienes o contratos de propiedad del Fondo que administren, ni enajenar o gravar los suyos a éste, y que tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías a favor del Fondo y viceversa. Se elimina el antiguo artículo 39, relativo al porcentaje máximo que la Administradora, sus personas relacionadas, accionistas y empleados, individualmente o en conjunto, podían controlar.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINCIMENT. La clasificación de las cuotas es Primera Clase Nivel 2, emitida por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.

El Fondo tendrá una duración de 30 años, de acuerdo a lo establecido en su Reglamento Interno, es decir, hasta el 16 de abril de 2021.

2 Resumen de criterios contables significativos

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

2.1 Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 30 de septiembre 2017 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

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

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2018

Las normas, interpretaciones y enmiendas a IFRS que entraron en vigencia a la fecha de los Estados Financieros, su naturaleza e impactos se detallan a continuación:

	Normas e Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

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

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

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

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de éstos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. A estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determina una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de todas las Normas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar a la Sociedad, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad, en el ejercicio de su primera aplicación.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
IFRS 2	Pagos basados en acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión – transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

IFRS 1 Adopción de IFRS por primera vez – eliminación de excepciones transitorias para entidades que adoptan por primera vez

La enmienda a la IFRS 1, elimina las excepciones transitorias incluidas en el Apéndice E (E3 – E7).

IFRS 2 Pagos Basados en Acciones – clasificación y medición de transacciones basadas en pagos en acciones

En junio de 2016, el IASB emitió las enmiendas realizadas a la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto a la renta.
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la enmienda no es obligatoria la reformulación de los Estados Financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida.

IFRS 4 Contratos de Seguros – aplicando IFRS 9 Instrumentos Financieros con IFRS 4 Contratos de Seguros

Las enmiendas abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación la nueva norma de instrumentos financieros (IFRS 9), antes de implementar la nueva norma para contratos de seguros (IFRS 17). Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de IFRS 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá que las entidades continúen aplicando IAS 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición hasta, máximo el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – decisión de medir participaciones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable con cambios en resultados

La enmienda aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión, tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. La enmienda debe aplicarse retrospectivamente.

IAS 40 Propiedades de Inversión – transferencias de propiedades de inversión

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de todas las enmiendas, antes descritas, y que pudiesen aplicar a la Sociedad, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad, en el ejercicio de su primera aplicación.

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2019

Las normas e interpretaciones, así como las enmiendas a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos Estados Financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

Normas e Interpretaciones		Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

IFRS 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16, *Arrendamientos*. IFRS 16, establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15, *Ingresos procedentes de Contratos con Clientes*.

IFRIC 23 Tratamiento de posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12, Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Éste incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17, Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la 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.

La IFRS 17, es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 19	Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

IFRS 3 Combinaciones de Negocios – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas

deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa

Bajo IFRS 9, un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio "solo pagos de principal más intereses" si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio, están vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a los dividendos reconocidos a partir del 1 enero de 2019.

IAS 23 Costo por Préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general, cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

IAS 28 Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9, Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos, para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, su aplicación anticipada está permitida.

IAS 19 Beneficios a los Empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan

Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas especifican que cuando una modificación, reducción o liquidación de un plan se produce durante el período de reporte anual, la entidad debe:

- Determinar el costo actual de servicios por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para medir nuevamente el pasivo (activo) por beneficios definidos, neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento
- Determinar el interés neto por el resto del período después de la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando: el pasivo (activo), neto por beneficios definidos que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para medir nuevamente el pasivo (activo) neto por beneficios definidos

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, e IAS 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011), abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinarse debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización, según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La Administración se encuentra evaluando el impacto en los Estados Financieros de las Normas, Interpretaciones y Enmiendas antes descritas en la Sociedad.

2.3. Período cubierto

Los presentes Estados Financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Estados de Resultados Integrales, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017.

Estados de Flujos de Efectivo, por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

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

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
	\$	\$	\$
Unidades de Fomento	27.357,45	26.798,14	26.656,79

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 costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

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.

2.5.1.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, son clasificados como “otros pasivos” de acuerdo con NIC 39 y medidos de conformidad al método del costo amortizado en base a la obligación contractual.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre 2017 fue de **M\$ 9.034** y M\$ 6.000, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

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

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

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

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

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

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

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

2.18. Dividendos por pagar

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

Al cierre de ejercicio 2017, en el rubro “Otros pasivos corrientes”, se incluye la provisión de dividendo mínimo por pagar.

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

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

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

2.21. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente, se encuentra definida en el Reglamento Interno del Fondo, que se depositó en la Comisión para el Mercado Financiero, el 5 de enero de 2015 y que entró en vigencia el 5 de febrero de 2015, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad administradora, ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Debido a que el Fondo deberá invertir como mínimo el 70% de su activo en instrumentos relacionados con el negocio inmobiliario y según lo establecido en el N° 2.1 precedente, la duración de sus inversiones podrá ser de corto, mediano y largo plazo, y las cuotas del Fondo, en general, no debieren estar sujetas a volatilidades significativas. El nivel de riesgo esperado del Fondo es bajo.

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

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

3.2 A efectos de lo dispuesto en el N° 1, precedente, se invertirá, particularmente, en los instrumentos del numeral 2.1 precedente, 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, 2.2 y 2.3 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° 3.6 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.

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

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

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

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

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

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

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 2.1 al 2.5 del N° 2 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.

3.5 Política de valorización de inversiones.

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

3.6 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

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

4 Cambios contables

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

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 30 de septiembre de 2018, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

- a) Es el riesgo asociado a que el Fondo se encuentre con dificultades para obtener los recursos necesarios para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de

liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que se realiza, sobre las provisiones 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 30 de septiembre de 2018 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	4.651.671	853.469	3.742.356	9.247.496

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	3.798.291	19.125.438	5.130.068	28.053.797

El 24,79% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 75,21% tiene vencimiento superior a 1 año.

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

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

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

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

Pasivo corriente

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

El Fondo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a costo amortizado

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

Instrumento	30.09.2018			31.12.2017			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos
Títulos de deuda							
Otros títulos de deuda	96.396	-	96.396	92.371	-	92.371	0,04%
Subtotal	96.396	-	96.396	92.371	-	92.371	0,04%
Totales	96.396	-	96.396	92.371	-	92.371	0,04%

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

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Saldo de inicial	92.371	88.157
Intereses y reajustes	4.025	4.214
Saldo final	96.396	92.371
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	96.396	92.371

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 30 de septiembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Capital	Porcentaje de participación %	Votos	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	99,995000	1.612.595	53.933.634	19.682.992	23.402.200	43.085.192	12.461.035	6.439.559	(2.996.922)	3.442.637
76.858.013-8	Rentas BGS S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	99,995000	-	275.615	49.657	4.136	53.793	221.823	-	(232.389)	(232.389)
Totales							1.612.595	54.209.249	19.732.649	23.406.336	43.138.985	12.682.858	6.439.559	(3.229.311)	3.210.248

Al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Capital	Porcentaje de participación %	Votos	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total pasivos	Patrimonio	Total ingresos	Total gastos	Resultado del ejercicio
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	99,995000	1.892.607	47.752.249	14.743.957	24.253.820	38.997.777	10.647.079	8.425.273	(4.786.322)	3.638.951
76.858.013-8	Rentas BGS S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	99,995000	-	454.212	-	-	-	454.212	-	(124.305)	(124.305)
Totales							1.892.607	48.206.461	14.743.957	24.253.820	38.997.777	11.101.291	8.425.273	(4.910.627)	3.514.646

b.1 Otros activos no corrientesBajas

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

Fecha reparto	Monto dividendo 30.09.2018 M\$	Fecha reparto	Monto dividendo 31.12.2017 M\$
20-06-2018	800.008	-	-
31-07-2018	828.594	-	-
Totales	1.628.602		-

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

Al 30 de septiembre de 2018:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				Capital	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	3.442.637	3.442.465
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	9.034	9.033
76.858.013-8	Rentas BGS S.A.	Pesos	Chile	99,9950	(232.390)	(232.378)
Totales					3.219.281	3.219.120

Al 30 de septiembre de 2017:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				Capital	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	1.208.477	1.208.416
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	(130)	(130)
Totales					1.208.347	1.208.286

d) Plusvalías

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Propiedades de inversión

La composición del rubro es la siguiente:

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

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

b) Proyectos en desarrollo:

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

c) Ingresos de propiedades de inversión:

Detalle de ingresos	30.09.2018 M\$	30.09.2017 M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos)	2.402.891	3.022.145
Totales	2.402.891	3.022.145

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

	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	16.719	51
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	8.206.617	7.905.566
Totales	8.223.336	7.905.617

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	529	51
Cheques protestados	673	673
Otros Documentos por Cobrar UF	16.190	-
Subtotal	17.392	724
(-) Provisiones por riesgo de crédito (1)	(673)	(673)
Totales	16.719	51

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	673	673
Provisiones (utilizadas)	-	-
Saldo final	673	673

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

RUT	Sociedad	Concepto	30.09.2018	31.12.2017
			M\$	M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	3.920.582	3.708.674
76.879.407-3	Inmobiliaria Conquista S.A.	Traspaso de Propiedad	-	485.053
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	1.108.307	1.043.236
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	1.789.095	1.753.026
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	1.131.591	576.889
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	257.042	338.688
Subtotal			8.206.617	7.905.566
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			8.206.617	7.905.566

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (\$)	50.844.152	63.045.121
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (UF)	179.677.939	151.621.166
Totales	230.522.091	214.666.287

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	15.459.281	18.415.613
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	13.781.705	14.620.821
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	6.981.123	8.337.050
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	2.416.510	3.955.526
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	6.932.897	6.790.301
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	4.415.515	2.864.574
76.879.407-3	Inmobiliaria Conquista S.A.	Traspaso de Propiedad	-	2.408.555
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Traspaso de Propiedades	857.121	1.681.776
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Venta de terreno	-	3.970.905
Subtotal			50.844.152	63.045.121
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			50.844.152	63.045.121

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

RUT	Sociedad	Concepto	30.09.2018 M\$	31.12.2017 M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	65.938.479	69.370.292
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	41.553.415	32.827.509
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	25.172.216	21.610.173
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	19.077.080	15.144.300
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	12.654.232	6.986.603
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.608.792	309.904
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	1.315.348	2.513.251
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	781.256	899.848
76.111.815-3	Senior Gestión Enfermería S.Elcano Ltda.	Cuenta corriente mercantil	1.168.970	975.252
77.921.880-5	Senior Gestión Enfermería Ltda.	Cuenta corriente mercantil	794.837	760.584
96.601.710-4	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	237.209	223.450
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.377.190	-
76.911.611-7	Servicios Senior S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.998.915	-
Totales			179.677.939	151.621.166

i.3 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago histórico. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

a. Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Cheques por pagar	856	736
Proveedores	4.724	5.253
Cuentas por Pagar	1.251.722	-
Totales	1.257.302	5.989

Remuneraciones Sociedad Administradora	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	184.861	177.003
Comisión variable por pagar	385.755	775.187
Totales	570.616	952.190

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	1.257.302	5.989
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	570.616	952.190
Totales	1.827.918	958.179

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Institución	30.09.2018		31.12.2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Estado N° 13129281	1.446.735	7.409.710	1.369.256	1.433.051
Banco Estado N° 6921251	1.143.611	372.121	1.121.622	8.095.611
Banco BCI D09000169571	1.040.461	5.552.229	988.416	6.199.955
Corpbanca N° 44873451	637.529	10.684.048	607.777	10.919.610
Banco Estado N° 6796789	573.146	4.035.689	562.081	4.372.118
Banco BCI N° 86054	221.755	-	360.484	125.636
Banco BCI Línea de Crédito	4.184.259	-	-	-
Totales	9.247.496	28.053.797	5.009.636	31.145.981

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimentita-Expansión

44

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2018 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente			
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	Total corriente 30.09.2018
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtía.	UF 438.000	M\$ 118.521	M\$ 237.254	M\$ 1.090.960	M\$ 1.446.735
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtía.	UF 500.000	M\$ 98.775	M\$ 189.970	M\$ 854.866	M\$ 1.143.611
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtía.	UF 442.000	M\$ 95.096	M\$ 168.239	M\$ 777.126	M\$ 1.040.461
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	-	Con Gtía.	UF 500.000	M\$ 73.222	M\$ 100.840	M\$ 463.467	M\$ 637.529
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	-	Con Gtía.	UF 250.000	M\$ 50.427	M\$ 95.040	M\$ 427.679	M\$ 573.146
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtía.	UF 114.399	M\$ 31.371	M\$ 62.126	M\$ 128.258	M\$ 221.755
Chile	Banco BCI	UF	Al Vencimiento	UF + 0,8%	-	Con Gtía.	UF	M\$ 4.184.259	M\$ -	M\$ -	M\$ 4.184.259
Totales								4.651.671	853.469	3.742.356	9.247.496

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

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

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2018 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento			Total no corriente al 30.09.2018
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Grúa.	640.588	10.043.460	-	10.684.048
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Grúa.	1.139.821	1.139.821	5.130.068	7.409.710
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Grúa.	1.075.522	4.476.707	-	5.552.229
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 2,8%	UF 250.000	Con Grúa.	570.239	3.465.450	-	4.035.689
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Grúa.	372.121	-	-	372.121
Totales							3.798.291	19.125.438	5.130.068	28.053.797

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros activos y otros pasivos

Corrientes:

a) Otros activos

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Gastos amortizables	5.100	12.017
Totales	5.100	12.017

b) Otros pasivos

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Provisión por dividendo mínimo	-	4.349.450
Provisión proveedores	3.654	737
Totales	3.654	4.350.187

No Corrientes:

a) Otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2018

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante el año 2018 y 2017 fue de M\$ 9.034 y M\$ 6.000, respectivamente.

RUT	Sociedad	Participación					Saldo de cierre		
		Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados realizados (a.1)	Adiciones		Bajas	Otros movimientos
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	11.091.500	(9.033)	-	(50.949)	-	-	-	10.531.518
	Total	11.091.500	(9.033)	-	(50.949)	-	-	-	10.531.518

Al 31 de diciembre de 2017

RUT	Sociedad	Participación					Saldo de cierre		
		Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados	Resultados realizados (b.1)	Adiciones		Bajas	Otros movimientos
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	12.010.000	(6.000)	-	(912.500)	-	-	-	11.091.500
	Total	12.010.000	(6.000)	-	(912.500)	-	-	-	11.091.500

a.1 Resultados realizados

Corresponde a los resultados generados entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichos resultados realizados por el Fondo, son reconocidos proporcionalmente, a medida que la filial vende dichas casas o departamentos a terceros.

18 Intereses y reajustes

	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	8.981.990	8.606.522
Resultados por unidades de reajuste	2.744.388	1.329.041
Intereses percibidos mercado capitales (b)	10.865	79.102
Totales	11.737.243	10.014.665

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.09.2018 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	38.492.841	8,50%	2.400.836
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	3.765.410	8,39%	978.147
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	179.677.939	4,50%	5.603.007
Totales			8.981.990

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.09.2017 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1)	45.890.719	8,50%	2.887.942
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	4.290.927	8,39%	1.041.296
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	145.546.754	4,50%	4.677.284
Totales			8.606.522

(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 30 de septiembre de 2018 y al 30 de septiembre de 2017, corresponden a intereses devengados por inversiones en Fondos mutuos y aportes reembolsables.

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	35.246	17.257
Fondos mutuos	641.142	7.858.988
Totales	676.388	7.876.245

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

	30.09.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	676.388	7.876.245
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	676.388	7.876.245

Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	Nº Cuotas	Valor Cuota	30.09.2018
				M\$
Fondo Mutuo Corporativo	BBVA AGF	414.275,24	1.547,6226	641.142
Totales				641.142

Fondos Mutuos

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

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 30 de septiembre de 2018, con un valor de \$ 26.663,89 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 30 de septiembre de 2018.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2017:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 30.09.2018:

Dividendos 2018 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
22-05-2018	573	(4.352.557)	Dividendo definitivo pagado
Totales		(4.352.557)	

b) Al 31.12.2017:

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

23 Rentabilidad del Fondo

Al 30 de septiembre de 2018:

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	7,1110%	10,7732%	18,4623%
Real	4,8795%	7,9235%	13,2324%

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

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

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

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

Sin perjuicio de los cálculos anteriores, la Administración estima que una forma más exacta de explicar la rentabilidad del Fondo en el Período Actual es mediante el cálculo de la tasa interna de retorno, anualizada, entre el patrimonio inicial y final del ejercicio, reponiendo las provisiones de dividendos en cada caso, agregando, en el flujo de las inversiones, las emisiones de cuotas y restando, del mismo, el reparto de dividendos. Todos estos movimientos, expresados en pesos nominales, moneda corriente, para el caso de la rentabilidad nominal y, en pesos actualizados según los porcentajes de variación del I.P.C., para el caso de la rentabilidad real.

De acuerdo a esta última metodología, las rentabilidades anualizadas del Fondo, para el Período Actual, han sido las siguientes:

Rentabilidad Nominal Anualizada : 9,5026%

Rentabilidad Real Anualizada : 6,4986%

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 30 de septiembre de 2017:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	5,9732%	6,7689%
Real	4,4910%	4,7510%

24 Valor económico de la cuota

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

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

Valorización año 2017.

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los Fondos administrados.

26 Excesos de inversión

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

27 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

29 Partes relacionadas

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2018:

	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\$	%
Tenedor						
Personas relacionadas	2.658.429	-	-	2.658.429	70.884.050	34,997%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	6.133	0,003%
Totales	2.658.659	-	-	2.658.659	70.890.183	35,000%

30 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017 fue de **M\$ 1.619.389** y M\$ 1.496.313 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 30 de septiembre 2018 y 30 de septiembre de 2017 fue de **M\$ 1.139.172** y de M\$ 944.047, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$
Comisión fija	1.619.389	1.496.313
Comisión variable	1.139.172	944.047
Totales	2.758.561	2.440.360

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

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

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

32 Otros gastos de operación

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

Tipo de gasto	Trimestre		
	Julio a		
	Septiembre 2018	30.09.2018	30.09.2017
	M\$	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	10.762	46.670	45.758
Clasificadora de Riesgo	1.701	5.030	4.889
Otros gastos de la operación	726	7.368	933
Publicaciones y avisos	274	476	208
Totales	13.463	59.544	51.788
% sobre el activo del fondo	0,005%	0,024%	0,022%

33 Garantías entregadas

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

34 Información estadística

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

30 de septiembre de 2018:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	25.466,70		193.447.238	70
Febrero	25.466,70		193.447.238	70
Marzo	26.031,29		193.383.298	67
Abril	26.031,29		193.383.298	68
Mayo	26.031,29		193.383.298	68
Junio	26.112,13		198.349.937	62
Julio	26.112,13		198.349.937	62
Agosto	26.112,13		198.349.937	62
Septiembre	26.663,89		202.541.152	60

31 de diciembre de 2017:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	23.612,65		179.363.663	73
Febrero	23.612,65		179.363.663	73
Marzo	23.986,18		182.201.049	73
Abril	23.986,18		182.201.049	73
Mayo	23.986,18		182.201.049	73
Junio	24.123,65		183.245.270	73
Julio	24.123,65		183.245.270	73
Agosto	24.123,65		183.245.270	73
Septiembre	24.643,69		187.195.595	73
Octubre	24.643,69		187.195.595	73
Noviembre	24.643,69		187.195.595	72
Diciembre	25.466,70		193.447.238	72

Nota: El valor cuota está calculada reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a M\$ 4.349.449 en 2017.

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

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

Proyección Inmobiliaria S.A.

Demanda sumaria término de contrato de arrendamiento, seguida ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en contra de la sociedad Gallegos Ortiz Asociados Ltda., Rol C-8749-2016. La causa versa sobre una demanda por término de contrato de arrendamiento interpuesta por la Compañía y en que, además, solicita el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y multas contractuales adeudadas, por un monto total de \$18.421.270.- El estado procesal de la causa al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: El tribunal dictó sentencia mediante la cual acogió la demanda en todas sus partes, condenando al demandado al pago de rentas adeudadas, consumos básicos asociados al inmueble, gastos comunes y multas contractuales. Se encuentra pendiente la notificación de la sentencia.

Demanda sumaria término de contrato de arrendamiento, seguida ante el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en contra de la sociedad Oly Vera Colorista Limitada., Rol C-71-2018. La causa versa sobre una demanda por término de contrato de arrendamiento interpuesta por la Compañía y en que, además, solicita el pago de las rentas de arrendamiento y multas contractuales adeudadas, por un monto total de 1.425 Unidades de Fomento.- El estado procesal de la causa al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: Se desarrolló comparendo decretado por tribunal con fecha 11 de Septiembre en rebeldía de la demandada en la que se ofreció prueba documental.

BGS S.A.

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

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

Inmobiliaria Seniors S.A.

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

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

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

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

Senior Gestión de Enfermería Limitada

Demanda Indemnización de perjuicios Ley del Consumidor, seguida ante el 2° Juzgado de Policía Local de Providencia, Rol 34.841-F, interpuesta por María Isabel Aguirre Torres y Berta Loreto Aguirre Torres, ambas hijas de Isis Eliana Torres, ex residente del Centro Seniors Suites Providencia, en contra de la Compañía. La parte demandante, solicita una indemnización ascendente a \$ 36.005.631, en razón de los perjuicios supuestamente ocasionados producto de una caída que sufrió doña Isis Eliana Torres al interior del establecimiento. El estado de la causa al 30 de septiembre del 2018, es el siguiente: El Tribunal dictó sentencia mediante la cual declaró que no da lugar a la querella infraccional presentada por la demandante, así como también rechazó la demanda civil de indemnización de perjuicios. Por su parte, la demandante interpuso recurso de apelación, el cual se encuentra en relación a la espera de la vista de la causa ante la Corte de Apelaciones de Santiago, bajo el Rol de Ingreso No. 1184-2018, secretaria especial, Policía Local.

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Proceso Administrativo de invalidación Permiso de Edificación N°44/2014 en Constitución N° 241 (segundo proceso de invalidación), iniciado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, conforme a lo resuelto por la Corte Suprema en sentencia de fecha 21 de agosto de 2017, instancia en la cual se le ordenó a la Ilustre Municipalidad de Providencia dar inicio a un procedimiento de invalidación administrativa para obtener la invalidación del Permiso de Edificación N° 44 de fecha 20 de octubre de 2014. El estado procesal de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: Dictada sentencia por la Corte Suprema, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia rechazó la solicitud de invalidar el Permiso de Edificación N°44/14, y en consecuencia declaró que ese permiso mantiene su vigencia y validez para todos los efectos legales. Los principales argumentos fueron que la autoridad administrativa podrá invalidar los hechos contrarios a derecho siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto. De este modo, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia verificó que el proceso de invalidación se inició con fecha 05 de Marzo de 2018, mientras que el permiso de edificación fue extendido con fecha 20 de Octubre de 2014, concluyendo que el plazo de dos años para invalidar un acto administrativo se

encuentra vencido, y en consecuencia, caducada la acción. Y por tanto que desde la fecha en que la Excm. Corte Suprema emitió sentencia mediante la cual ordenó iniciar el procedimiento de invalidación, a saber el 21 de Agosto de 2017, el plazo se encontraría vencido, ya que este siempre debe contarse desde de la fecha de otorgamiento del acto administrativo. Así las cosas la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia ratificó lo dispuesto en el Permiso de Edificación N°44, acerca de que la escala de equipamiento aplicable al proyecto corresponde a la de equipamiento mediano y además rechaza la solicitud de Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. en cuanto a no tener como interesados a la Junta de Vecinos N° 13 Barrio Bellavista.

Reclamo de Ilegalidad (relacionado al primer proceso de invalidación), ingresado ante la Ilta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 3991-2017, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A., conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., como continuadora legal en el dominio del inmueble donde se proyecta la construcción de un centro comercial, solicitando al Tribunal que se deje sin efecto el numeral 2) de la Resolución 24, de fecha 10 de enero de 2017, ordenándole que dicte sentencia en la causa sobre Proceso de Invalidación Administrativa, ingreso 7386, del 11 de agosto del 2016, la que deberá pronunciarse sobre el Fondo del asunto debatido. Mediante resolución fundada el Tribunal, a solicitud de la Compañía, ordenó acumular a la causa Rol de ingreso 3991-2017 la causa Rol de ingreso N° 4397-2017, mediante la cual Inmobiliaria Parque Tres S.A., conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., en las mismas calidades antes señaladas, interpusieron un reclamo de ilegalidad solicitando al Tribunal se deje sin efecto la Resolución N°25, que rechazó el recurso de reposición contra la resolución 24 antes mencionada, ordenándose que siga adelante el proceso y en definitiva dicte sentencia por parte del Director de Obras de la I. Municipalidad de Providencia. El estado procesal de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: Se interpone recurso de Casación por parte de los vecinos de Providencia, el cual se encuentra en estado de acuerdo para su admisibilidad.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada “Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia”, presentada por la Compañía a fin de que se declare cuál es la norma que debe aplicarse en el otorgamiento del Permiso de Edificación 44/2014, esto es, la vigente a la fecha de solicitud del permiso de edificación obtenido para la construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia, o bien, la vigente a la fecha de aprobación del anteproyecto. El estado procesal de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: La Compañía dedujo recurso de reposición en contra del auto de prueba en Procedimiento sumario de mera certeza. Actualmente, está pendiente que el tribunal se pronuncie sobre la admisión del recurso, lo que hará una vez consten en el expediente los estampados receptoriales que dan cuenta de la notificación de la resolución que recibe la causa a prueba. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado.

Demanda en procedimiento Ordinario de Nulidad de Derecho Público, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-28467-2016, caratulada “Montecinos/Ilustre Municipalidad de Providencia”. Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., se hicieron parte en calidad de terceros coadyuvantes, en demanda interpuesta por la Asociación de Residentes “Patrimonio Bellavista” en contra de la Ilustre Municipalidad de Providencia, que pretende se declare la nulidad de derecho público respecto del Permiso de Edificación PE 44/14, otorgado en favor de la Inmobiliaria Parque Tres S.A., para la construcción del proyecto “Centro Comercial Abierto”. Por su parte, las Sociedades, contestan la demanda solicitando se tengan por rechazadas las pretensiones del actor, en razón de que éste carece de legitimación activa, de que ha errado en el procedimiento y acción intentada, y debido a la inexistencia de los vicios que ameriten nulidad de derecho público. El estado procesal de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: El Tribunal llama a las partes a la audiencia de conciliación la que se celebra con fecha 12 julio de 2018 en la asiste el apoderado de Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A don Ricardo Ayala Boch y en rebeldía de la parte demandada.

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda de Indemnización de Perjuicios por infracción a Ley del Consumidor, seguida ante el 1° Juzgado de Policía Local de Puente Alto, Rol 565.058-5-2017, caratulada “Paredes Aguiléf con Inmobiliaria Reconquista S.A.”, interpuesta por doña Viviana Isabel Paredes Aguiléf en contra de la Compañía, con la finalidad de que se le indemnicen por un monto de \$900.000 los objetos que supuestamente le fueron sustraídos de su vehículo mientras éste se encontraba en los estacionamientos de una propiedad comercial de la Compañía. El estado procesal de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: El Tribunal dictó sentencia mediante la cual acogió parcialmente la demanda interpuesta por doña Viviana Isabel Paredes Aguiléf, condenando a la Compañía al pago de \$134.980 por concepto de indemnización de perjuicios y una multa de 20 UTM por concepto de infracción a la seguridad en el consumo. Por su parte, la Compañía ha presentado un recurso de Apelación en contra la sentencia que acoge la demanda, y condena a la Compañía al pago de la indemnización y multa, ya indicadas.

Gestión preparatoria de la vía ejecutiva, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-18.518-2017, caratulada Inmobiliaria Reconquista S.A. con Grupo Avance SpA., por una cuantía de 8.307.365 a favor de la Compañía. La demanda se interpuso con la finalidad de preparar la vía ejecutiva y proceder al cobro de cheque emitido por la demandada a favor de la Compañía. El estado de la causa, al 30 de septiembre de 2018, es el siguiente: Realizado el embargo, se está a la espera de que el receptor efectúe el retiro de los bienes embargados, para dar curso a la liquidación de los mismos. Se deja constancia que los bienes embargados han sido valorizados en la cantidad de \$1.500.000.

Procedimiento Concursal de Liquidación Voluntaria-Empresa Deudora, seguida ante el 30° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-18.523-2017, caratulado Datanet S.A. Inmobiliaria Reconquista verificó un crédito por la cantidad de \$12.298.798, correspondiente a rentas de arrendamiento adeudadas por Datanet S.A. El estado procesal de la causa al 30 de septiembre del 2018, es el siguiente: Pendiente emisión nota de débito fiscal, y certificación de castigo de deuda por parte de liquidador.

Inmobiliaria Patagonia S.A.

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

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

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

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

36 Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2018, no existen operaciones discontinuadas.

37 Sanciones

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2018, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

38 Juicios y contingencias del Fondo

Al 30 de septiembre de 2018, 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 30 de septiembre de 2018 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

41 Aprobación Estados Financieros

Los presentes Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración, en sesión celebrada con fecha 24 de octubre de 2018.

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	641.142	-	0,2542
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	96.396	-	0,0382
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	12.682.224	-	5,0285
Otras inversiones	-	-	-
Total 30.09.2018	13.419.762	-	5,3209

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	30.09.2018 Actual	30.09.2017 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	11.395.746	11.707.769
Intereses percibidos en títulos de deuda	8.981.990	8.606.522
Enajenación de bienes raíces	2.402.891	3.022.145
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	10.865	79.102
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	(130)
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	(130)
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	3.219.120	1.208.416
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	3.219.120	1.208.416
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(3.912.784)	(3.693.766)
Gastos financieros	(1.086.546)	(1.193.662)
Comisión de la Sociedad administradora	(2.758.561)	(2.440.360)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(8.133)	(7.956)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(59.544)	(51.788)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	2.744.388	1.329.041
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	13.446.470	10.551.330

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	30.09.2018 Actual	30.09.2017 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	7.482.962	8.013.873
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	11.395.746	11.707.769
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(130)
Gastos del ejercicio (menos)	(3.912.784)	(3.693.766)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	15.052.022	13.076.521
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	13.075.158	12.515.000
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	1.628.602	1.208.416
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(3.422.245)	(3.562.217)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado	2.744.388	1.329.045
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	2.744.388	1.329.045
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	22.534.984	21.090.394