

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Estados financieros al 30 de septiembre de 2022, 31 de
diciembre de 2021 y 30 de septiembre de 2021.

Contenido

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

Estados de situación financiera

| | Notas | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Activos | | | |
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 20 | 12.905.478 | 36.586.040 |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones | 12 | 2.697.051 | 8.506.598 |
| Total activos corrientes | | 15.602.529 | 45.092.638 |
| Activos no corrientes: | | | |
| Activos financieros a costo amortizado | 9 | 59.701 | 52.887 |
| Cuentas y documentos por cobrar por operaciones | 12 | 388.356.711 | 316.781.631 |
| Inversiones valorizadas por el método de la participación | 10 | | 2.013.128 |
| Total activos no corrientes | | 388.416.412 | 318.847.646 |
| Total activos | | 404.018.941 | 363.940.284 |

Estados de situación financiera

| | Notas | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Préstamos | 14 | 88.528 | 389.948 |
| Cuentas y documentos por pagar por operaciones | 12 | 26.999 | 1.535.591 |
| Remuneraciones Sociedad Administradora | 12 | 207.743 | 122.129 |
| Otros pasivos | 17 | 3.932 | 3.626.475 |
| Total pasivos corrientes | | 327.202 | 5.674.143 |
| Pasivos no corrientes: | | | |
| Préstamos | 14 | 115.645.575 | 107.479.350 |
| Otros pasivos | 17 | 1.913.534 | 28.748 |
| Total pasivos no corrientes | | 117.559.109 | 107.508.098 |
| Patrimonio: | | | |
| Aportes | | 85.228.245 | 85.228.245 |
| Otras reservas | | (1.815.654) | (1.815.654) |
| Resultados acumulados | | 164.693.827 | 140.167.725 |
| Resultado del ejercicio | | 38.026.212 | 27.177.727 |
| Total patrimonio neto | | 286.132.630 | 250.758.043 |
| Total pasivos y patrimonio | | 404.018.941 | 363.940.284 |

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre

| | Notas | 2022 M\$ | 2021 M\$ |
|---|-------|-------------------|--------------------|
| Ingresos/pérdidas de la operación | | | |
| Intereses y reajustes | 18 | 48.609.978 | 19.030.548 |
| Resultados por venta de inmuebles | 11 | 623.734 | 688.932 |
| Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación | 10 | (1.253.016) | 2.980.676 |
| Total ingresos/pérdidas netos de la operación | | 47.980.696 | 22.700.156 |
| Gastos | | | |
| Remuneración del Comité de Vigilancia | | (8.858) | (9.593) |
| Comisión de administración | 29 | (747.185) | (1.316.886) |
| Otros gastos de operación | 31 | (41.496) | (27.024) |
| Total gastos de operación | | (797.539) | (1.353.503) |
| Utilidad/pérdida de la operación | | 47.183.157 | 21.346.653 |
| Costos financieros | | (9.156.945) | (3.915.270) |
| Resultado del ejercicio | | 38.026.212 | 17.431.383 |

Estados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre de

| 2022 | Aportes | Otras reservas a) | Total otras reservas | Resultados acumulados b) | Resultado del ejercicio | Patrimonio total |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Saldo al 01.01.2022 | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 140.167.725 | 27.177.727 | 250.758.043 |
| Subtotal (+ ó -) | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 140.167.725 | 27.177.727 | 250.758.043 |
| Repartos de dividendos (-) | | | | (6.272.199) | | (6.272.199) |
| Resultados integrales del ejercicio: | | | | | | |
| Resultado del ejercicio (+ ó -) | | | | | 38.026.212 | 38.026.212 |
| Otros movimientos (+ ó -) | | | | 30.798.301 | (27.177.727) | 3.620.574 |
| Saldo al 30.09.2022 | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 164.693.827 | 38.026.212 | 286.132.630 |
| 2021 | Aportes | Otras reservas | Total otras | Resultados | Resultado del | Patrimonio total |
| | M\$ | M\$ | reservas | acumulados | ejercicio | M\$ |
| | | | M\$ | M\$ | M\$ | |
| Saldo al 01.01.2021 | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 131.041.130 | 14.776.554 | 229.230.275 |
| Subtotal (+ ó -) | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 131.041.130 | 14.776.554 | 229.230.275 |
| Repartos de dividendos (-) | | | | (4.785.288) | | (4.785.288) |
| Resultados integrales del ejercicio: | | | | | | |
| Resultado del ejercicio (+ ó -) | | | | | 17.431.383 | 17.431.383 |
| Otros movimientos (+ ó -) | | | | 17.491.158 | (14.776.554) | 2.714.604 |
| Saldo al 30.09.2021 | 85.228.245 | (1.815.654) | (1.815.654) | 143.747.000 | 17.431.383 | 244.590.974 |

Estados de flujos de efectivo, directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 30 de septiembre

| | 2022 M\$ | 2021 M\$ |
|---|---------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo originado por actividades de la operación | | |
| Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos | 18.666.281 | 9.778.176 |
| Pagos de cuentas y documentos por pagar | (703.703) | (1.524.028) |
| Otros gastos de operación pagados | (6.669) | (242.795) |
| Flujo neto originado por actividades de operación | 17.955.909 | 8.011.353 |
| Flujos de efectivo originado por actividades de inversión | | |
| Dividendos recibidos (Nota 10 b) | 2.117.655 | 1.252.420 |
| Cobranza de cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas | 26.186.859 | 22.339.861 |
| Préstamos a partes relacionadas | (60.568.417) | (30.173.000) |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | (32.263.903) | (6.580.719) |
| Flujos de efectivo originado por actividades de financiación | | |
| Obtención de préstamos | - | 30.000.000 |
| Pago de préstamos | - | (2.062.938) |
| Pagos de otros pasivos financieros (-) | (1.809.921) | - |
| Reparto de dividendos | (6.272.199) | (4.785.161) |
| Otros | (1.290.448) | (330.314) |
| Flujos neto originado por actividades de financiación | (9.372.568) | 22.821.587 |
| (Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo | (23.680.562) | 24.252.221 |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente | 36.586.040 | 24.006.078 |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | 12.905.478 | 48.258.299 |

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2022, 31 diciembre de 2021 y 30 de septiembre 2021

1 Información general

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

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

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

Los presentes estados financieros, al 30 de septiembre de 2022, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 24 de noviembre de 2022.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

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

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 han sido preparados de acuerdo a Normas de la CMF, que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto por lo que se indica a continuación:

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

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

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

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

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

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

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

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

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 17, Contratos de Seguros.

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

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

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

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

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

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 | 30.09.2021 |
|---------------------|------------|------------|------------|
| | \$ | \$ | \$ |
| Unidades de Fomento | 34.258,23 | 30.991,74 | 30.088,37 |

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

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

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

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

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1.4 Pasivos financieros

2.5.1.5 Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

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

2.5.1.6 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

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

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

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

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.11. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.12. Préstamos

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

2.13. Remuneración Sociedad Administradora

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

Remuneración fija

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

Remuneración variable

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

2.14. Otros pasivos corrientes

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

2.15. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 fue de **M\$(11.492)** y M\$ 16.618, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

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

2.16. Aportes (capital pagado)

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

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

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

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

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

- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.17. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

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

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

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

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

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

2.18. Dividendos por pagar

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

2.19. Tributación

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

2.20. Garantías

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

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

2.21. Segmentos

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

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

2.22. Covid-19

A la fecha de presentación de estos estados financieros, los efectos de la pandemia ocasionada por el virus COVID-19, no son muy notorios en las actividades del Fondo y filiales. Además, éstos continúan en descenso a medida que se ha ido avanzando en el proceso de vacunación.

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

2.23. Reclasificaciones

| Rubro | Saldos previamente informados | Reclasificaciones | Saldos al 30 septiembre 2021 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos / pérdidas de la operación | | | |
| Intereses y reajustes (Nota 18) | 16.485.448 | 2.545.100 | 19.030.548 |
| Costos financieros | (1.370.170) | (2.545.100) | (3.915.270) |

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

- a) Inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero. El retorno de capitales de estas inversiones se hará en el mediano y largo plazo en función de la naturaleza y características propias de este tipo de inversiones.
- b) Instrumentos de inversión en el extranjero no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas. El retorno de capitales para estos instrumentos, los que tendrán el carácter de temporales, se efectuará en función del plazo y de la maximización del retorno de los respectivos instrumentos, mediante una adecuada combinación de seguridad y rentabilidad.
- c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se regirán por las disposiciones contenidas en el párrafo 8° del título III de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 al 52, ambos inclusive, o bien por aquellas normas que los sustituyan o reemplacen.

Política de diversificación de las inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Inversión en Otros Valores.

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

3.17 Límites de Inversión.

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

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

3.18 Política de valorización de inversiones.

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

3.19 Tratamiento de los excesos de inversión.

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

Operaciones que realizará el Fondo

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

4 Cambios contables

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2022, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

5 Administración de riesgos

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que, al 30 de septiembre de 2022, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

b) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 30 de septiembre de 2022 (cifras en M\$)

| Préstamos Bancarios | Hasta 1 mes | 1 a 3 meses | 3 a 12 meses | Total vencimientos corrientes |
|---------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------------|
| Vencimiento a Corto plazo | - | - | 88.528 | 88.528 |

| Préstamos Bancarios | De 1 hasta 2 años | Más de 2 años hasta 3 años | Más de 3 años hasta 5 años | Total vencimientos no corrientes |
|---------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Vencimiento a Largo plazo | - | 30.000.000 | 85.645.575 | 115.645.575 |

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

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

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

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

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

Donde:

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

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

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

Pasivo corriente

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

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

6 Juicios y estimaciones contables críticas

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

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

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

7 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

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

El Fondo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a costo amortizado

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

a) Composición cartera

| Instrumento | 30.09.2022 | | | | 31.12.2021 | | | |
|-------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------------------|-----------------|-------------------|---------------|---------------------------|
| | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | Total M\$ | % del Total de activos | Nacional M\$ | Extranjero M\$ | Total M\$ | % del Total de activos |
| Títulos de deuda | | | | | | | | |
| Otros títulos de deuda | 59.701 | - | 59.701 | 0,01% | 52.887 | - | 52.887 | 0,01% |
| Subtotal | 59.701 | - | 59.701 | 0,01% | 52.887 | - | 52.887 | 0,01% |
| Totales | 59.701 | - | 59.701 | 0,01% | 52.887 | - | 52.887 | 0,01% |

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

| | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial | 52.887 | 108.839 |
| Intereses y reajustes | 6.814 | 3.699 |
| Cobranza Pagaré aporte reembolsable | - | (59.651) |
| Saldo final | 59.701 | 52.887 |
| Menos: Porción no corriente | - | - |
| No corriente | 59.701 | 52.887 |

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 30 de septiembre de 2022:

| RUT | Sociedad | Moneda funcional | País de origen | Porcentaje de participación % | | Total activos corrientes | Total activos no corrientes | Total activos | Total pasivos corrientes | Total pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total gastos | Resultado del ejercicio |
|----------------|--|------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | | Capital | Votos | M\$ | M\$ | | M\$ | M\$ | | | | | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. (*) | Pesos | Chile | 99,995 | 99,995 | 28.887.374 | 75.752.781 | 104.640.155 | 84.300.811 | 11.396.577 | 95.697.388 | 8.942.767 | 10.579.127 | (11.820.715) | (1.241.588) |
| 96.826.310-2 | Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. (*) | Pesos | Chile | 99,990 | 99,990 | 1.552 | 362.929 | 364.481 | 372.480 | 32.244 | 404.724 | (40.243) | 52.005 | (63.497) | (11.492) |
| Totales | | | | | | 28.888.926 | 76.115.710 | 105.004.636 | 84.673.291 | 11.428.821 | 96.102.112 | 8.902.524 | 10.631.132 | (11.884.212) | (1.253.080) |

Al 31 de diciembre de 2021:

| RUT | Sociedad | Moneda funcional | País de origen | Porcentaje de participación % | | Total activos corrientes | Total activos no corrientes | Total activos | Total pasivos corrientes | Total pasivos no corrientes | Total pasivos | Patrimonio | Total ingresos | Total gastos | Resultado del ejercicio |
|----------------|--|------------------|----------------|-------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| | | | | Capital | Votos | M\$ | M\$ | | M\$ | M\$ | | | | | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Pesos | Chile | 99,995 | 99,995 | 28.045.029 | 326.191.489 | 354.236.518 | 13.825.529 | 329.343.875 | 343.169.404 | 11.067.114 | 53.276.983 | (49.896.062) | 3.380.921 |
| 96.826.310-2 | Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. | Pesos | Chile | 99,990 | 99,990 | 1.350 | 321.688 | 323.038 | 429 | 351.360 | 351.789 | (28.751) | 53.733 | (37.115) | 16.618 |
| Totales | | | | | | 28.046.379 | 326.513.177 | 354.559.556 | 13.825.958 | 329.695.235 | 343.521.193 | 11.038.363 | 53.330.716 | (49.933.177) | 3.397.539 |

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

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 30 de septiembre de 2022:

| RUT | Sociedad | Saldo de inicio M\$ | Participación en resultados M\$ | Resultados no realizados (a.1) M\$ | Dividendos M\$ | Otros movimientos M\$ | Saldo de cierre M\$ |
|----------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | 12.301.501 | (1.241.526) | - | (2.117.656) | - | 8.942.319 |
| | Resultados No Realizados | (10.288.373) | - | 623.734 | - | 722.320 | (8.942.319) |
| Totales | | 2.013.128 | (1.241.526) | 623.734 | (2.117.656) | 722.320 | - |

Al 31 de diciembre de 2021:

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

a.1 Resultados No Realizados

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

b.1 Dividendos

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

| Fecha reparto | Monto dividendo | | Monto dividendo | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|--|
| | 30.09.2022 | | 31.12.2021 | |
| | M\$ | Fecha reparto | M\$ | |
| 31.08.2022 | 850.216 | 30.06.2021 | 920.982 | |
| 30.09.2022 | 1.267.440 | 30.09.2021 | 331.438 | |
| | | 29.12.2021 | 1.672.931 | |
| Totales | 2.117.656 | | 2.925.351 | |

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

Al 30 de septiembre de 2022:

| RUT | Sociedad | Moneda funcional | País de origen | Porcentaje de participación % Capital | Resultado del ejercicio M\$ | Participación en resultados M\$ |
|----------------|--|------------------|----------------|--|--------------------------------|------------------------------------|
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Pesos | Chile | 99,9950 | (1.241.588) | (1.241.525) |
| 96.826.310-2 | Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. | Pesos | Chile | 99,9900 | (11.492) | (11.491) |
| Totales | | | | | (1.253.080) | (1.253.016) |

Al 30 de septiembre de 2021:

| RUT | Sociedad | Moneda funcional | País de origen | Porcentaje de participación % Capital | Resultado del ejercicio M\$ | Participación en resultados M\$ |
|----------------|--|------------------|----------------|--|--------------------------------|------------------------------------|
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Pesos | Chile | 99,9950 | 2.963.251 | 2.963.103 |
| 96.826.310-2 | Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. | Pesos | Chile | 99,9900 | 17.575 | 17.573 |
| Totales | | | | | 2.980.826 | 2.980.676 |

d) Plusvalías

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

| Detalle de ingresos | 30.09.2022 M\$ | 30.09.2021 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*) | 623.734 | 688.932 |
| Totales | 623.734 | 688.932 |

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

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

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

| | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|--|-------------------|-------------------|
| Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes | 2.697.051 | 8.506.598 |
| Totales | 2.697.051 | 8.506.598 |

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

| RUT | Sociedad | Moneda | Concepto | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 76.129.158-0 | Proyección Inmobiliaria S.A. | Pesos | Venta de terreno | 1.332.030 | 5.162.992 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Pesos | Venta de acciones | 757.170 | 987.557 |
| 96.999.760-6 | Inmobiliaria Reconquista S.A. | Pesos | Venta de terreno | 607.851 | 2.356.049 |
| Subtotal | | | | 2.697.051 | 8.506.598 |
| (-) Provisiones por riesgo de crédito | | | | - | - |
| Totales | | | | 2.697.051 | 8.506.598 |

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

| | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$) | 19.167.294 | 27.783.806 |
| Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF) | 369.189.417 | 288.997.825 |
| Totales | 388.356.711 | 316.781.631 |

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

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

| RUT | Sociedad | Concepto | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | | | M\$ | M\$ |
| 76.129.158-0 | Proyección Inmobiliaria S.A. | Venta de terreno | 161.009 | 161.009 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Venta de acciones | 8.286.641 | 17.709.735 |
| 96.837.140-1 | Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. | Venta de terreno | 1.937.644 | 1.750.356 |
| 96.778.120-7 | Inmobiliaria Tobalaba S.A. | Venta de terreno | 8.704.779 | 7.863.395 |
| 76.820.286-9 | Inmobiliaria Tamarugal S.A. | Traspaso de Propiedades | 77.221 | 299.311 |
| Subtotal | | | 19.167.294 | 27.783.806 |
| (-) Provisiones por riesgo de crédito | | | - | - |
| Totales | | | 19.167.294 | 27.783.806 |

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

| RUT | Sociedad | Concepto | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|----------------|--|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | M\$ | M\$ |
| 96.999.760-6 | Inmobiliaria Reconquista S.A. | Cuenta corriente mercantil | 178.362.639 | 133.460.655 |
| 76.361.456-5 | Inmobiliaria Patagonia S.A. | Cuenta corriente mercantil | 39.297.733 | 33.833.236 |
| 76.129.158-0 | Proyección Inmobiliaria S.A. | Cuenta corriente mercantil | 64.435.611 | 55.344.882 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Cuenta corriente mercantil | 83.106.013 | 60.794.564 |
| 76.430.130-7 | Inmobiliaria Parque Tres S.A. | Cuenta corriente mercantil | 23.602 | - |
| 96.897.660-5 | Inmobiliaria Fundadores S.A. | Cuenta corriente mercantil | 771.668 | 1.575.963 |
| 76.820.286-9 | Inmobiliaria Tamarugal S.A. | Cuenta corriente mercantil | 2.617.023 | 2.130.954 |
| 76.038.252-3 | Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A. | Cuenta corriente mercantil | 42.374 | 195.891 |
| 77.107.378-6 | Senior Suites Internacional S.A. | Cuenta corriente mercantil | 102.175 | 88.057 |
| 77.119.719-2 | Cimenta Internacional S.A. | Cuenta corriente mercantil | 5.912 | 4.169 |
| 96.826.310-2 | Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. | Cuenta corriente mercantil | 370.053 | 325.046 |
| 99.599.050-4 | Inmobiliaria Toromiro S.A. | Cuenta corriente mercantil | 54.614 | 1.244.408 |
| Totales | | | 369.189.417 | 288.997.825 |

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

Transacciones de empresas relacionadas al 30.09.2022

| RUT | Sociedad | Concepto | Relación | Monto Transacción M\$ | Efecto en Resultado M\$ |
|--------------|---|--------------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Intereses Venta de Acciones | Filial | 602.897 | 602.897 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Amortización Venta de Acciones | Filial | 9.613.519 | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales | Intereses Venta de Terreno | Filial | 335.985 | 335.985 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales | Amortización Venta de Terrenos | Filial | 6.311.453 | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales | Traspaso de fondos, préstamos | Filial | (50.306.530) | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales | Traspaso de fondos, pagos | Filial | (1.809.921) | |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales | Intereses Mercantiles | Filial | 13.415.543 | 13.415.543 |
| 96.728.340-1 | Inmobiliaria Independencia S.A. | Dividendos recibidos | Filial | 2.117.655 | |

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2021

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

i.4 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

| b.1) Cuentas y documentos por pagar por operaciones | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Cheques por pagar | 524 | 524 |
| Proveedores | 26.461 | 2.461 |
| Cuenta corriente empresas relacionadas | 14 | 1.532.606 |
| Totales | 26.999 | 1.535.591 |

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

| RUT | Sociedad | Concepto | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 76.430.130-7 | Inmobiliaria Parque Tres S.A. | Cuenta corriente mercantil | 14 | 1.532.606 |
| Totales | | | 14 | 1.532.606 |

| b.2) Remuneraciones Sociedad Administradora | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|--|-------------------|-------------------|
| Comisión fija por pagar | 52.447 | 45.094 |
| Comisión variable por pagar | 155.296 | 77.035 |
| Totales | 207.743 | 122.129 |

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

| | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes | 26.999 | 1.535.591 |
| Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes | 207.743 | 122.129 |
| Totales | 234.742 | 1.657.720 |

13 Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados

El Fondo, al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14 Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

| Institución | 30.09.2022 | | 31.12.2021 | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Corriente M\$ | No corriente M\$ | Corriente M\$ | No corriente M\$ |
| Banco de Chile N° 760377929003447 | 1.028 | 34.258.230 | 86.467 | 30.991.740 |
| Banco Estado N° 00028548307 | - | 51.387.345 | 100.981 | 46.487.610 |
| Banco BCI N° 77277870 | 87.500 | 30.000.000 | 202.500 | 30.000.000 |
| Totales | 88.528 | 115.645.575 | 389.948 | 107.479.350 |

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2022 (cifras en M\$)

| País | Nombre Acreedor | Moneda | Tipo de amortización | Tasa real anual | Garantía | Deuda Original | hasta 1 Mes M\$ | Corriente Vencimiento | | | Total corriente 30.09.2022 M\$ |
|----------------|--------------------|--------|-------------------------|--------------------|-----------|----------------|--------------------|--------------------------|---------------------|---------------|--------------------------------------|
| | | | | | | | | 1 a 3 Meses M\$ | 3 a 12 Meses M\$ | | |
| Chile | Banco de Chile | UF | Bullet 5 años | UF + 1,08% | Con Gtia. | UF 1.000.000 | - | - | - | 1.027 | 1.027 |
| Chile | Banco Estado | UF | Bullet 5 años | UF + 0,85% | Con Gtia. | UF 1.500.000 | - | - | - | - | - |
| Chile | Banco Bci | \$ | Bullet 3 años | 1,50% | Con Gtia. | M\$ 30.000.000 | - | - | - | 87.500 | 87.500 |
| Totales | | | | | | | - | - | - | 88.528 | 88.528 |

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

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

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2022 (cifras en M\$):

| País | Nombre acreedor | Moneda | Tipo de amortización | Tasa efectiva anual | Deuda Original | Garantía | No corriente Vencimiento | | | Total no corriente al 30.09.2022 |
|----------------|-----------------|--------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | | 1 hasta 2 años M\$ | Más de 2 hasta 3 años M\$ | Más de 3 hasta 5 años M\$ | |
| Chile | Banco de Chile | UF | Bullet 5 años | UF + 1,08% | UF 1.000.000 | Con Gtía. | - | - | 34.258.230 | 34.258.230 |
| Chile | Banco Estado | UF | Bullet 5 años | UF + 0,85% | UF 1.500.000 | Con Gtía. | - | - | 51.387.345 | 51.387.345 |
| Chile | Banco Bci | \$ | Bullet 3 Años | 1,50% | M\$ 30.000.000 | Con Gtía. | - | 30.000.000 | - | 30.000.000 |
| Totales | | | | | | | - | 30.000.000 | 85.645.575 | 115.645.575 |

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

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

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

30 de septiembre 2022

| Pasivos que se originan de actividades de financiamiento | Saldo al 01.01.2022 (1) M\$ | Flujos de efectivo de financiamiento | | | Adquisición de filiales M\$ | Venta de filiales M\$ | Cambios que no representan flujo de efectivo | | | | Saldo al 30.09.2022 (1) M\$ | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------|--|------------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | | Provenientes M\$ | Utilizados M\$ | Total M\$ | | | Cambios en valor razonable M\$ | Diferencias de cambio M\$ | Nuevos arrendamientos financieros M\$ | Otros cambios (2) M\$ | | |
| Préstamos bancarios (Nota 14) | 107.869.298 | - | (1.290.448) | (1.290.448) | - | - | - | - | - | - | 9.155.253 | 115.734.103 |
| Total | 107.869.298 | - | (1.290.448) | (1.290.448) | - | - | - | - | - | - | 9.155.253 | 115.734.103 |

31 de diciembre 2021

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

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

2) Corresponde, principalmente, al devengamiento de interés.

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

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

| Concepto | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------|--------------|------------------|
| | M\$ | M\$ |
| Provisión por dividendo mínimo | - | 3.620.575 |
| Provisión proveedores | 3.932 | 5.900 |
| Totales | 3.932 | 3.626.475 |

No corrientes

El detalle al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, de los pasivos no corrientes es el siguiente:

| Concepto | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| | M\$ | M\$ |
| Utilidad no realizada | 11.634.025 | - |
| Participación empresa relacionada | (9.760.730) | - |
| Provisión déficit patrimonial | 40.239 | 28.748 |
| Totales | 1.913.534 | 28.748 |

No Corrientes:

c.2) Otros pasivos

Al 30 de septiembre de 2022

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 30 de septiembre de 2022 es de **M\$ (11.491)**, para el año 2021 fue de M\$ 16.616.

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

| RUT | Sociedad | Saldo de inicio M\$ | Participación en resultados M\$ | Participación en otros resultados integrales M\$ | Resultados realizados M\$ | Adiciones M\$ | Bajas M\$ | Otros movimientos M\$ | Saldo de cierre M\$ |
|-----|---|------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| | Utilidad no realizada | - | - | - | - | - | - | 11.634.025 | 11.634.025 |
| | 96.728.340-1 Inmobiliaria Independencia S.A. | - | - | - | - | - | - | (9.760.730) | (9.760.730) |
| | 96.826.310-2 Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. | 28.748 | 11.491 | - | - | - | - | - | 40.239 |
| | Total | 28.748 | 11.491 | - | - | - | - | 1.873.295 | 1.913.534 |

Al 31 de diciembre de 2021

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

18 Intereses y reajustes

| Concepto | 30.09.2022 M\$ | 30.09.2021 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Intereses por préstamos empresas relacionadas (a) | 14.354.425 | 9.969.711 |
| Resultados por unidades de reajuste | 33.113.920 | 9.060.837 |
| Intereses percibidos mercado capitales (b) | 1.141.633 | - |
| Totales | 48.609.978 | 19.030.548 |

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

| Concepto | Bases de cálculo M\$ | Tasa anual promedio | 30.09.2022 M\$ |
|---|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1) | 7.837.121 | 8,50% | 335.985 |
| Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1) | 1.552.902 | 8,39% | 602.897 |
| Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3) | 123.653.413 | UF + 4,5% | 3.683.833 |
| Intereses percibidos – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3) | 245.534.853 | UF + 6,0% | 9.731.710 |
| Totales | | | 14.354.425 |

| Concepto | Bases de cálculo M\$ | Tasa anual promedio | 30.09.2021 M\$ |
|---|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas (1) | 12.792.012 | 8,50% | 807.119 |
| Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1) | 2.065.609 | 8,63% | 701.944 |
| Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles (2) - (3) | 261.862.073 | UF + 4,5% | 8.460.648 |
| Totales | | | 9.969.711 |

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

19 Instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20 Efectivo y efectivo equivalente

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

| Concepto | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo en bancos | 9.679 | 11.964 |
| Fondos mutuos | 1.298.379 | - |
| Depósitos a Plazo | 11.597.420 | 36.574.076 |
| Totales | 12.905.478 | 36.586.040 |

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

| Concepto | 30.09.2022 M\$ | 31.12.2021 M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Efectivo y efectivo equivalente | 12.905.478 | 36.586.040 |
| Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo | 12.905.478 | 36.586.040 |

a) Depósitos a plazo

| Instrumento | Institución | 30.09.2022 M\$ |
|--------------------|-------------|-------------------|
| Depósito N° 514198 | Banco Itaú | 11.597.420 |
| Totales | | 11.597.420 |

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

b) Fondos mutuos

| Instrumento | Institución | N° Cuotas | Valor Cuota | 30.09.2022 M\$ |
|------------------------|------------------|------------------|-------------|-------------------|
| Fondo Solvente Serie I | Banco Estado AGF | 37.899,77 | 34.258,2300 | 1.298.379 |
| Totales | | 37.899,77 | | 1.298.379 |

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 30 de septiembre de 2022, con un valor de \$ 37.909,54 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 30 de septiembre de 2022.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 30 de septiembre de 2021.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 30.09.2022:

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

(2) Al 31.12.2021:

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

23 Rentabilidad del Fondo

Al 30 de septiembre de 2022

| Tipo de rentabilidad | Rentabilidad acumulada | | |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | Período actual | Últimos 12 Meses | Últimos 24 Meses |
| Nominal | 15,3266% | 20,0630% | 32,8635% |
| Real | 4,0463% | 5,0081% | 10,7181% |

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

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

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

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

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

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

Rentabilidad Nominal Anualizada : 20,7214%

Rentabilidad Real Anualizada : 5,3797%

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 2021

| Tipo Rentabilidad | Rentabilidad acumulada anualizada | |
|-------------------|-----------------------------------|------------------|
| | Período actual | Últimos 12 meses |
| Nominal | 7,6736% | 9,6959% |
| Real | 3,9902% | 4,6009% |

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de Fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

25 Excesos de inversión

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

26 Gravámenes y prohibiciones

El Fondo al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

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

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

28 Partes relacionadas

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2022 :

| Tenedor | Número de cuotas a comienzos del ejercicio | Número de cuotas adquiridas en el año | Número de cuotas rescatadas en el año | Número de cuotas al cierre del ejercicio | Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$ | % |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|----------------|
| Personas relacionadas | 2.651.118 | - | - | 2.651.118 | 100.502.674 | 35,125% |
| Trabajadores que representen al empleador | 230 | - | - | 230 | 8.719 | 0,003% |
| Totales | 2.651.348 | - | - | 2.651.348 | 100.511.393 | 35,128% |

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue de **M\$ 437.766** y M\$ 885.330 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 de 2022 y 2021 fue de **M\$ 309.419** y de M\$ 431.556 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

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

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

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

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

A partir de abril del año 2021, las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración, durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2022, ascendentes a **M\$ 1.750.126 IVA incluido y M\$ 1.237.738 IVA incluido**, respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales del mismo, como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de **M\$ 747.185 IVA incluido** y M\$ 1.316.886 IVA incluido respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 los saldos son los siguientes:

| Remuneración por Administración | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
|--|-------------------|------------|
| | M\$ | M\$ |
| Comisión fija | 437.766 | 885.330 |
| Comisión variable | 309.419 | 431.556 |
| Totales | 747.185 | 1.316.886 |

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

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

| Naturaleza | Emisor | Representante de los beneficiarios | Monto UF | Vigencia (Desde - Hasta) |
|------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------|--------------------------|
| Póliza de seguro | MAPFRE Garantías y Créditos S.A. | Banco Santander | 83.000 | 10.01.2022 – 10.01.2023 |

31 Otros gastos de operación

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

| Tipo de gasto | Trimestre julio a septiembre | | |
|------------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022 M\$ | 30.09.2022 M\$ | 30.09.2021 M\$ |
| Clasificadora de Riesgo | 4.841 | 9.731 | 8.855 |
| Honorarios y asesorías | 2.008 | 5.849 | 7.772 |
| Otros gastos de la operación | 2.051 | 25.708 | 10.189 |
| Publicaciones y avisos | - | 208 | 208 |
| Totales | 8.900 | 41.496 | 27.024 |
| % sobre el activo del fondo | 0,002% | 0,010% | 0,008% |

32 Garantías entregadas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33 Información estadística

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

30 de septiembre de 2022:

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

31 de diciembre de 2021:

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, no existían Gravámenes y prohibiciones.

a) Juicios y contingencias

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes, puntualizando que, el avance de ellos corresponde al periodo comprendido entre el 01.07.2022 y el 30.09.2022.

INMOBILIARIA SENIORS S.A.**1- AGUIRRE / BGS S.A**

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

2- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

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

3- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

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

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA.

4- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA SEBASTIÁN ELCANO LTDA / MILLÁN

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

SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA.

5- AGUIRRE / BGS S.A.

| | |
|-------------------------|---|
| ROL C-18139-2020 | 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual |
| Parte activa | Raquel Aguirre Torres, Raúl Aguirre Torres, Miguel Aguirre Torres y Patricia Aguirre Torres, todos hijos de doña Isis Eliana Torres (fallecida) y ex residente del Centro Seniors Suites (Providencia). |
| Parte pasiva | Senior Gestión Enfermería Ltda., Inmobiliaria Seniors S.A., y BGS S.A. |
| Cuantía | \$80.000.000.- |
| Estimación | Posible |
| Estado Procesal | Fase probatoria |
| Comentario | Al 30 de septiembre de 2022: Con fecha 19.07.2022, tribunal cita a absolver posiciones a los demandantes el día 15.09.2022. Con fecha 22.07.2022, solicitamos al Tribunal que audiencia de prueba testimonial el día 28 de julio, se realice de manera remota (vía Zoom). Con fecha 28.07.2022, a las 09:15 hrs., se realiza audiencia de designación de perito, la que se realizó en ausencia de la parte demandante y, por tanto, no hubo acuerdo en la designación del perito. Ese mismo día, a las 11:00 hrs., se realiza audiencia de prueba testimonial de la parte demandante vía Zoom. Con fecha 29.07.2022, parte demandante solicita se designe perito judicial. Con fecha 02.08.2022, solicitamos nueva fecha para que pueda declarar nuestro testigo, don Rodrigo Maturana Fernández, quien no pudo hacerlo en su oportunidad (audiencia del 29.07.2022) por falta de tiempo. Con fecha 26.08.2022, Tribunal cita a nuestro testigo, don Rodrigo Maturana Fernández a declarar en audiencia fijada para el 04.10.2022. Con fecha 21.09.2022 alegamos entorpecimiento para rendir prueba confesional, solicitando nueva fecha y hora, debido a que no fue posible conseguir un receptor judicial. Con fecha 30.09.2022 se tiene por aceptado cargo de perito psicológico. Al 30 de septiembre, se tiene pendiente nueva fecha para el testigo Rodrigo Maturana F. |

6- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA. / LANDEROS

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

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

7- AGUIRRE / BGS S.A.

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

SERVICIOS SENIOR S.A.

8- SENIOR GESTIÓN DE ENFERMERÍA LTDA/LANDEROS

| | |
|-------------------------|--|
| ROL C-31350-2019 | 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato. |
| Parte activa | Inmobiliaria Seniors S.A., Senior Gestión de Enfermería Ltda., y Servicios Senior S.A. |
| Parte pasiva | Ex residente, don Wenceslao Barriga y sus codeudoras solidarias, doña Eduvina Mena y Stefany Landeros. |
| Cuantía | \$24.20228.071.- |
| Estimación | Remoto |
| Estado Procesal | Fase probatoria |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 09 de junio 2022, el Tribunal, citó a absolver posiciones para el 22 de septiembre 2022. Con fecha 26.09.2022, Ante imposibilidad de conseguir receptor judicial y realizar audiencia, se solicitó nueva fecha. |

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

| | |
|------------------------|--|
| ROL C-3084-2020 | 24° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por incumplimiento de contrato. |
| Parte activa | Inmobiliaria Seniors S.A., Seniors Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., y Servicios Senior S.A. |

| | |
|-----------------|--|
| Parte pasiva | Don Gustavo Millán Edwards y don Carlos Millán Edwards, por incumplimiento de residente doña Nelly Edwards Porras. |
| Cuantía | \$9.262.271.- |
| Estimación | Remoto. |
| Estado Procesal | Fase probatoria. |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 01.07.2022 acompañados documentos de prueba. Con fecha 24.08.2022, acompañados lista de testigos. Con fecha 05.09.2022 solicitamos se fije fecha de audiencia para que declaren nuestros testigos. Con fecha 28.09.2022, tribunal cita a audiencia para el <u>01 de diciembre de 2022, a las 12:00hrs., la que se realizará de manera mixta. Los testigos tendrán que ir a las dependencias del tribunal, y los abogados a través de Zoom.</u></p> <p>En cuaderno incidental, respecto del abandono de procedimiento: Con fecha 18.08.2022 no da a lugar al abandono del procedimiento solicitado el 15.06.2022 por la parte demandada.</p> |

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

| | |
|------------------|--|
| ROL C-33513-2019 | 26° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de cobro de pesos en procedimiento ordinario de menor cuantía, por no pago de facturas electrónicas. |
| Parte activa | Inmobiliaria Reconquista S.A. |
| Parte pasiva | Importadora y Exportadora e Inversiones BLT Logistics CO. Ltda. |
| Cuantía | \$3.393.662.- |
| Estimación | Remoto. |
| Estado Procesal | Notificación de sentencia. |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 01.08.2022, se dicta sentencia, la que acoge la demanda, y condena a la demandada al pago de \$3.393.662, con costas. Nos tuvimos por notificados el 08.08.2022. Pendiente notificación de la sentencia a la demandada.</p> |

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

| | |
|-----------------|---|
| ROL C-1554-2021 | 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta |
| Materia | Demanda ejecutiva y mandamiento de ejecución y embargo. |
| Parte activa | Inmobiliaria Reconquista S.A. |
| Parte pasiva | Inversiones e Inmobiliaria JM SpA |
| Cuantía | \$5.947.380.- |
| Estimación | Remoto. |
| Estado Procesal | Notificación demanda |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 08.08.2022, se solicita exhorto para notificar la demanda. Con fecha 19.10.2022, solicitamos se oficie a distintas instituciones, a fin de que informen nuevo domicilio. Aun no resulta posible notificar al demandado.</p> <p>Recordatorio: Causa iniciada como gestión preparatoria vía ejecutiva.</p> |

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

| | |
|------------------------|---|
| ROL C-5721-2021 | 23° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Gestión preparatoria, medida prejudicial precautoria de exhibición de documentos. |
| Parte activa | Seguros Generales Suramericana S.A. |
| Parte pasiva | Inmobiliaria Reconquista S.A. |
| Cuantía | Indeterminada |
| Estimación | Posible. |
| Estado Procesal | “En relación” en I.C.A. Santiago |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 30.12.2021, se resolvió acumulación digital junto con ICA N°9805-2021; 9806-2021 y 9257-2021.</p> <p>En ICA N° 9806-2021: Con fecha 11.11.21, En relación. Con fecha 28.12.21, acumulación. Pendientes de fallo. A la fecha del presente informe, no hay novedades que informar.</p> |

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

| | |
|------------------------|---|
| RIT O-5604-2022 | 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones |
| Parte activa | Ítalo Álvarez Bascuñán (16.126.289-7) |
| Parte pasiva | Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda. |
| Cuantía | \$112.245.897.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | Citación a audiencia preparatoria |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 07.09.2022, ingresa demanda. Con fecha 19.10.2022, se cita a audiencia preparatoria para el día 02.11.2022.</p> |

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

| | |
|------------------------|--|
| RIT O-5663-2022 | 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones |
| Parte activa | Katia Valentina Benítez Heilig (19.037.645-1) |
| Parte pasiva | Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., e Inmobiliaria Reconquista S.A. |
| Cuantía | \$7.805.726.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | Citación audiencia de juicio |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 09.09.2022, ingresa demanda. Con fecha 28.09.2022, se nos notifica de la demanda y citó a audiencia preparatoria para el 18.10.2022, la que se realizó de manera remota. Cita a audiencia de juicio para el 20 de febrero de 2023.</p> |

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

| | |
|-----------------|---|
| RIT O-4299-2022 | 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido injustificado, indebido o improcedente, y cobro de prestaciones e indemnizaciones |
| Parte activa | Juan Carlos Jiménez Pineda |
| Parte pasiva | Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., Royal Santiago Hotel S.A., I. Reconquista |
| Cuantía | \$6.619.305.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | Notificación demanda y citación audiencia preparatoria. |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 08.07.2022, ingresa demanda, la que nos fue notificada a nosotros 12.08.2022. A la fecha no se ha podido notificar al demandado principal. Pendiente se fije fecha audiencia preparatoria. |

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

| | |
|-----------------|--|
| RIT O-5661-2022 | 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones |
| Parte activa | Gian Carlo Madrigal Romero |
| Parte pasiva | Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., I. Reconquista |
| Cuantía | \$7.539.007.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | citación audiencia preparatoria. |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 09.09.2022, ingresa demanda, la que nos fue notificada el 23.09.2022, y que citó a audiencia preparatoria para el 07.11.2022, a las 08:30hrs. |

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

| | |
|-----------------|--|
| RIT O-5665-2022 | 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido verbal, lucro cesante, nulidad del despido y cobro de prestaciones |
| Parte activa | Sandro del Carmen Rozas Carrasco |
| Parte pasiva | Constructora, Inmobiliaria e Inversiones Centro Sur Ltda., I. Reconquista |
| Cuantía | \$35.518.585.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | citación audiencia preparatoria. |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022: Con fecha 09.09.2022, ingresa demanda, la que nos fue notificada el 23.09.2022, y que citó a audiencia preparatoria para el 08.11.2022, a las 08:30hrs. |

INMOBILIARIA NUEVA TARAPACÁ S.A.

18- LAGOS, CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

| | |
|-------------------------|---|
| ROL C-13590-2020 | 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario. |
| Parte activa | Sergio Lagos, en representación de 58 propietarios. |
| Parte pasiva | Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. |
| Comentario | Desarrollo del comentario en la tabla N°29. |

CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

19- LAGOS, CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

| | |
|-------------------------|---|
| ROL C-13590-2020 | 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Demanda de indemnización de perjuicios por calidad de la construcción en procedimiento sumario. |
| Parte activa | Sergio Lagos, en representación de 58 propietarios. |
| Parte pasiva | Constructora Nueva Tarapacá S.A., e Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. |
| Cuantía | \$113.000.000 por cada demandante (58). |
| Estimación | Posible. |
| Estado Procesal | Fase probatoria. |
| Comentario | <p>Al 30 de septiembre de 2022; Con fecha 29.08.2022 se notifica a la parte demandante la reanudación el término probatorio. Con fecha 31.08.2022 presentamos nuestra lista de testigos, se citó a audiencia para rendir prueba testimonial para los días 11, 12 y 13 de octubre de 2022, a las 09:00hrs. Con fecha 07.09.2022 se citó a audiencia de designación de perito a solicitud de la parte demandante, la que, a la fecha del presente informe, aun no tiene fecha.</p> <p>Roles Relacionados: ICA N° 13511-2020</p> |

INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A.

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

| | |
|-------------------------|--|
| ROL C-10756-2022 | 16° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Cobro rentas, consumos y multas |
| Parte activa | Inmobiliaria Tamarugal S.A. |
| Parte pasiva | Ingeniería y Construcción PMF SpA |
| Cuantía | \$13.509.241.- |
| Estimación | Posible |
| Estado Procesal | Notificación demanda |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 27.09.2022, ingresa demanda al Poder Judicial. Pendiente notificación al demandado. |

INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.

21- SALDÍAS, INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.

| | |
|------------------------|--|
| RIT O-5246-2022 | 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago |
| Materia | Despido improcedente |
| Parte activa | Lorena Andrea Saldías Latorre (13.689.20223-1) |
| Parte pasiva | Inmobiliaria Independencia |
| Cuantía | \$15.901.261.- |
| Estimación | Probable |
| Estado Procesal | Citación audiencia de juicio |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 22.08.2022 ingresa causa, la que nos es notificada con fecha el 26.08.2022, y que citó a audiencia preparatoria para el 21.09.2022. En dicha audiencia no se logró llegar a conciliación, y se fijó audiencia de juicio para el 25 de enero de 2023, a las 10:20 hrs. |

PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.

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

| | |
|-------------------------|---|
| ROL C-10411-2022 | 20° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago |
| Materia | Cobro de rentas, consumos y desahucio de contrato |
| Parte activa | Proyección Inmobiliaria S.A. |
| Parte pasiva | Inversiones Gastronómicas Novo Ltda. |
| Cuantía | \$1.008.653 |
| Estimación | Posible |
| Estado Procesal | Notificación de la demanda |
| Comentario | Al 30 de septiembre 2022; Con fecha 14.09.2022, se ingresa demanda al Poder Judicial. Pendiente notificación al demandado. |

35 Operaciones discontinuadas

Al 30 de septiembre de 2022, no existen operaciones discontinuadas.

36 Sanciones

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no presenta sanciones.

37 Juicios y contingencias

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

38 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.

39 Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

40 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha 24 de noviembre de 2022.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

| Descripción | Monto invertido | | % Invertido sobre activo del Fondo |
|---|--------------------|------------|------------------------------------|
| | Nacional | Extranjero | |
| Acciones de Sociedades anónimas abiertas | - | - | - |
| Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas | - | - | - |
| Cuotas de fondos mutuos | - | - | - |
| Cuotas de fondos de inversión | - | - | - |
| Certificados de depósitos de valores (CDV) | - | - | - |
| Títulos que representen productos | - | - | - |
| Otros títulos de renta variable | - | - | - |
| Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras | - | - | - |
| Cartera de créditos o de cobranzas | - | - | - |
| Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales | - | - | - |
| Otros títulos de deuda | 59.701 | - | 0,0148 |
| Acciones no registradas | - | - | - |
| Cuotas de fondos de inversión privados | - | - | - |
| Títulos de deuda no registrados | 391.053.762 | - | 96,7909 |
| Bienes raíces | - | - | - |
| Proyectos en desarrollo | - | - | - |
| Deudores por operaciones de leasing | - | - | - |
| Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias | - | - | - |
| Otras inversiones | - | - | - |
| Total 30.09.2022 | 391.113.463 | - | 96,8057 |

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

| Descripción | 30.09.2022 Actual | 30.09.2021 Anterior |
|---|----------------------|------------------------|
| UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES | 16.119.792 | 10.658.643 |
| Intereses percibidos en títulos de deuda | 15.496.058 | 9.969.711 |
| Enajenación de bienes raíces | 623.734 | 688.932 |
| Enajenación de acciones de S.A. | - | - |
| Enajenación de cuotas de fondos mutuos | - | - |
| Otros | - | - |
| PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES | (1.253.016) | - |
| Valorización de acciones de Sociedades anónimas | (1.253.016) | - |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión | - | - |
| Valorización de bienes raíces | - | - |
| UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES | - | 2.980.676 |
| Valorización de acciones de Sociedades anónimas | - | 2.980.676 |
| Valorización de bienes raíces | - | - |
| Valorización de cuotas de fondos de inversión | - | - |
| GASTOS DEL EJERCICIO | (9.954.484) | (4.285.349) |
| Gastos financieros | (9.156.945) | (2.931.846) |
| Comisión de la Sociedad administradora | (747.185) | (1.316.886) |
| Remuneración del Comité de Vigilancia | (8.858) | (9.593) |
| Gastos operacionales de cargo del fondo | (41.496) | (27.024) |
| Otros gastos | - | - |
| Diferencias de cambio | 33.113.920 | 8.077.413 |
| RESULTADO NETO DEL EJERCICIO | 38.026.212 | 17.431.383 |

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

| Descripción | 30.09.2022 Actual | 30.09.2021 Anterior |
|--|----------------------|------------------------|
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones | | |
| Beneficio neto percibido en el ejercicio | 4.912.292 | 6.373.294 |
| Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones | 16.119.792 | 10.658.643 |
| Pérdida no realizada de inversiones (menos) | (1.253.016) | - |
| Gastos del ejercicio (menos) | (9.954.484) | (4.285.349) |
| DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos) | | |
| Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores | 22.226.303 | 15.872.360 |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida | (10.120.094) | 8.562.470 |
| Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial | 14.868.801 | 14.868.801 |
| Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio | 2.117.656 | 4.233.096 |
| Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos) | (27.106.551) | (10.539.427) |
| Dividendos definitivos declarados (menos) | - | - |
| Pérdida devengada acumulada (menos) | (767.523) | (767.523) |
| Pérdida devengada acumulada inicial (menos) | (767.523) | (767.523) |
| Ajuste a resultado devengado acumulado | 33.113.920 | 8.077.413 |
| Por utilidad devengada en el ejercicio (más) | 33.113.920 | 8.077.413 |
| MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR | 27.138.595 | 22.245.654 |