Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados Financieros al 30 de junio de 2025, 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2024.

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

		01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 31-12-2024
	<u>Nota</u>	<u>2025</u> M\$	<u>2024</u> M\$
ACTIVO			
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	20	4.197.654	6.073.769
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)	9	-	72.680
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	1.323.150	904.233
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Otros activos (+)		1.227.870	1.085.279
Total Activo Corriente (+)		6.748.674	8.135.961
<u>Activo No Corriente</u>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)	12	556.913.900	544.801.213
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-	-
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		556.913.900	544.801.213
Total Activo (+)		563.662.574	552.937.174

Las Notas adjuntas n°1 a la 40 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de situación financiera

		01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 31-12-2024
	<u>Nota</u>	<u>2025</u> M\$	<u>2024</u> M\$
PASIVO			
<u>Pasivo corriente</u>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)	14	135.191.315	139.728.292
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)	12	10.288	30.513
Remuneraciones sociedad administradora (+)	12	105.423	98.817
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados(+)		-	-
Otros pasivos (+)	17	-	2.991.006
Total Pasivo Corriente (+)		135.307.026	142.848.628
<u>Pasivo No Corriente</u>			
Préstamos (+)	14	71.467.314	69.928.441
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	17	16.455.341	11.907.922
Total Pasivos No Corrientes (+)		87.922.655	81.836.363
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		85.228.245	85.228.245
Otras reservas (+)		(1.815.654)	(1.815.654)
Resultados acumulados (+ ó -)		242.713.208	219.351.823
Resultado del ejercicio (+ ó -)		14.307.094	25.487.769
Dividendos provisorios (-)		-	-
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		340.432.893	328.252.183
Total Pasivo (+)		563.662.574	552.937.174

Las Notas adjuntas n°1 a la 40 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre

		01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 30-06-2024
	<u>Nota</u>	<u>2025</u> M\$	<u>2024</u> M\$
INGRESOS/PERDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes (+)	18	25.965.108	24.316.246
Ingresos por dividendos (+)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado (+ ó -)		-	-
Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)		-	-
Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+ ó -)		-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros (+ ó -)		-	-
Resultados por venta de inmuebles (+)	11	-	290.229
Ingreso por arriendo de bienes raíces (+)		-	-
Variaciones en valor razonable de propiedades de inversión (+ ó -)		-	-
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)	17	(4.307.572)	(4.439.946)
Otros(+ ó -)		-	-
Total ingresos/(pérdidas) netos de la operación (+ ó -)		21.657.536	20.166.529
GASTOS			
Depreciaciones (-)		-	-
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)		(9.750)	(7.442)
Comisión de administración (-)	29	(474.665)	(479.795)
Honorarios por custodia y administración (-)		-	-
Costos de transacción (-)		-	-
Otros gastos de operación (-)	31	(10.449)	(86.293)
Total gastos de operación (-)		(494.864)	(573.530)
Utilidad/(pérdida) de la operación (+ ó -)		21.162.672	19.592.999
Costos financieros (-)		(6.855.578)	(5.569.804)
Utilidad/ (pérdida) antes de impuesto (+ ó -)		14.307.094	14.023.195
Impuesto a las ganancias por inversiones en el exterior (-)		-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		14.307.094	14.023.195
Otros resultados integrales:			
Cobertura de Flujo de Caja (+)		-	-
Ajustes por Conversión (+ ó -)		-	-
Ajustes provenientes de inversiones valorizadas por el método de la participación (+ ó -)		-	-
Otros Ajustes al Patrimonio Neto (+ ó -)		-	-
Total de otros resultados integrales (+ ó -)		-	-
Total Resultado Integral (+ ó -)		14.307.094	14.023.195

Las Notas adjuntas n°1 a la 40 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de cambios en el patrimonio

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

2025	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método	Otras	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2025 (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	219.351.823	25.487.769	-	328.252.183
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	219.351.823	25.487.769	-	328.252.183
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	(5.117.390)	-	-	(5.117.390)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	14.307.094	-	14.307.094
* Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	2.991.006	-	-	2.991.006
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	25.487.769	(25.487.769)	-	-
Totales al 30.06.2025 (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	242.713.208	14.307.094	-	340.432.893

2024	Otras Reservas									
	Aportes	Cobertura flujo de caja	Conversión	Inversiones valorizadas por el método de la	Otras reservas	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2024 (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	200.075.439	29.758.973	-	313.247.003
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	200.075.439	29.758.973	-	313.247.003
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	-	(7.502.486)	-	-	(7.502.486)
Resultados integrales del ejercicio:										
* Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	14.023.195	-	14.023.195
* Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	29.758.973	(29.758.973)	-	-
Totales al 30.06.2024 (+ ó -)	85.228.245	-	-	-	(1.815.654)	(1.815.654)	222.331.926	14.023.195	-	319.767.712

Las Notas adjuntas n°1 a la 40 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión

Estados de flujos de efectivo, directo

Por los ejercicios comprendidos entre

	01-01-2025 30-06-2025	01-01-2024 30-06-2024
<u>Nota</u>	<u>2025</u> M\$	<u>2024</u> M\$
Flujo de efectivo originado por actividades de la operación		
Cobro de arrendamientos de bienes raíces (+)	-	-
Venta de inmuebles (+)	-	-
Compra de activos financieros (-)	-	-
Venta de activos financieros (+)	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	14.499.533	14.732.615
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-	-
Dividendos recibidos (+)	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (+)	-	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar (-)	(660.681)	(625.775)
Otros gastos de operación pagados (-)	-	-
Otros ingresos de operación percibidos (+)	-	-
Flujo neto originado por actividades de operación (+ ó -)	13.838.852	14.106.840
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Cobro de arrendamiento de bienes raíces (+)	-	-
Venta de inmuebles (+)	-	-
Compra de activos financieros (-)	-	-
Venta de activos financieros (+)	-	-
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos (+ ó -)	-	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados (+ ó -)	-	-
Dividendos recibidos (Nota 17 a.2) (+)	-	-
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar (-)	89.447.380	36.948.956
Pago de cuentas y documentos por Pagar (-)	(90.191.275)	(51.347.081)
Otros gastos de inversión pagados (-)	-	-
Otros ingresos de inversión percibidos (+)	-	-
Flujo neto originado por actividades de inversión (+ ó -)	(743.895)	(14.398.125)
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos (+)	-	-
Pago de préstamos (-)	(9.853.682)	(2.067.156)
Otros pasivos financieros obtenidos (+)	-	-
Pagos de otros pasivos financieros (-)	-	-
Aportes (+)	-	-
Repartos de Patrimonio (-)	-	-
Reparto de dividendos (-)	(5.117.390)	(7.502.486)
Otros (+ ó -)	-	-
Flujo neto originado por actividades de financiamiento (+ ó -)	(14.971.072)	(9.569.642)
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	(1.876.115)	(9.860.927)
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente (+)	6.073.769	40.409.351
Diferencias de cambio netas sobre efectivo efectivo equivalente (+ ó -)	-	-
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente (+ ó -)	4.197.654	30.548.424

Las Notas adjuntas n°1 a la 40 forman parte integral de los presentes estados financieros intermedios

Notas a los Estados Financieros intermedios

Al 30 de junio de 2025, 30 de junio 2024 y 31 de diciembre 2024

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 junio de 2025, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha **28 de agosto de 2025**.

Modificaciones al Reglamento Interno

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

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

2 Resumen de criterios contables significativos

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

2.1. Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo, por el ejercicio terminado el 30 de junio de 2025, 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2024 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. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2025

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado con fecha 15 de agosto de 2023, la enmienda a NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, denominada “Ausencia de convertibilidad” para responder a los comentarios de las partes interesadas y a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de convertibilidad entre monedas. Dichas enmiendas establecen criterios que le permitirán a las empresas evaluar si una moneda es convertible en otra y conocer cuándo no lo es, de manera que puedan determinar el tipo de cambio a utilizar y las revelaciones a proporcionar, en el caso en que la moneda no es convertible.

Las enmiendas establecen que una moneda es convertible en otra moneda en una fecha de medición, cuando una entidad puede convertir esa moneda en otra en un marco temporal que incluye un retraso administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo de cambio en el que la transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles. Si una entidad no puede obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es convertible a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es convertible en otra moneda depende de la capacidad de una entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es convertible en otra moneda en una fecha de medición, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio spot es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado bajo las condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio spot para cumplir ese objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio spot para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la convertibilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la convertibilidad de la moneda (primer tipo de cambio posterior)

Una entidad que utilice otra técnica de estimación puede utilizar cualquier tipo de cambio observable (incluidos los tipos de transacciones cambiarias en mercados o mecanismos cambiarios que no crean derechos y obligaciones exigibles) y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir el objetivo establecido anteriormente.

Se requiere que una entidad aplique las enmiendas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, se requiere que revele ese hecho.

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

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF

Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado, con fecha 30 de mayo de 2024, esta enmienda para abordar asuntos identificados durante la revisión posterior a la implementación de los

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, y sobre los requerimientos de revelación requeridos por NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

El IASB publicó modificaciones a la NIIF 9 que abordan los siguientes temas:

- Baja en cuentas de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica
- Clasificación de activos financieros: términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico
- Clasificación de activos financieros: activos financieros con características de no recurso
- Clasificación de activos financieros: instrumentos vinculados contractualmente

El IASB también publicó las siguientes modificaciones a la NIIF 7:

- Revelaciones: inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales
- Revelaciones: términos contractuales que podrían cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales en caso de ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente

La necesidad de estas modificaciones se identificó como resultado de la revisión posterior a la implementación del IASB de los requisitos de clasificación y medición de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores* en sus siguientes estados financieros anuales a menos que se especifique lo contrario. Una entidad no está obligada a reexpresar períodos anteriores.

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

Mejoras anuales a las normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha publicado el documento "Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF - Volumen 11", el que contiene modificaciones a cinco normas como resultado del proyecto de mejoras anuales del IASB.

El IASB utiliza el proceso de mejoras anuales para realizar modificaciones necesarias, pero no urgentes, a las NIIF que no se incluirán como parte de otro proyecto importante.

El pronunciamiento incluye las siguientes modificaciones:

- NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: **Contabilización de coberturas por parte de un adoptante por primera vez.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia en la redacción entre el párrafo B6 de la NIIF 1 y los requisitos para la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 Instrumentos financieros.

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Ganancia o pérdida por baja en cuentas.** La modificación aborda una posible confusión en el párrafo B38 de la NIIF 7 que surge de una referencia obsoleta a un párrafo que se eliminó de la norma cuando se emitió la NIIF 13 Medición del valor razonable.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de la transacción.** La modificación aborda una inconsistencia entre el párrafo 28 de la NIIF 7 y su guía de implementación adjunta que surgió cuando se realizó una modificación consecuente resultante de la emisión de la NIIF 13 al párrafo 28, pero no al párrafo correspondiente en la guía de implementación.
- NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar: **Introducción y revelación de información sobre riesgo crediticio.** La modificación aborda una posible confusión al aclarar en el párrafo IG1 que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos a los que se hace referencia en la NIIF 7 y al simplificar algunas explicaciones.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Baja de pasivos por arrendamiento por parte del arrendatario.** La modificación aborda una posible falta de claridad en la aplicación de los requisitos de la NIIF 9 para contabilizar la extinción de un pasivo por arrendamiento del arrendatario que surge porque el párrafo 2.1(b)(ii) de la NIIF 9 incluye una referencia cruzada al párrafo 3.3.1, pero no también al párrafo 3.3.3 de la NIIF 9.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros: **Precio de transacción.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una referencia en el Apéndice A de la NIIF 9 a la definición de “precio de transacción” de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes, mientras que el término “precio de transacción” se utiliza en párrafos concretos de la NIIF 9 con un significado que no es necesariamente coherente con la definición de ese término en la NIIF 15.
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados: **Determinación de un “agente de facto”.** La modificación aborda una posible confusión que surge de una inconsistencia entre los párrafos B73 y B74 de la NIIF 10 en relación con la determinación por parte de un inversor de si otra parte está actuando en su nombre, al alinear el lenguaje de ambos párrafos.
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: **Método del costo.** La modificación aborda una posible confusión en la aplicación del párrafo 37 de la NIC 7 que surge del uso del término “método del costo”, que ya no está definido en las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. Se permite la aplicación anticipada.

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

Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

El 11 de septiembre de 2014, se emitió esta modificación que requiere que, al efectuarse transferencias de subsidiarias hacia una asociada o negocio conjunto, la totalidad de la ganancia se reconozca cuando los activos transferidos reúnan la definición de “negocio” bajo NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*. La modificación establece una fuerte presión en la definición de “negocio” para el reconocimiento en resultados. La modificación también

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

introduce nuevas e inesperadas contabilizaciones para transacciones que consideran la mantención parcial en activos que no son negocios.

Se ha postergado de manera indefinida la fecha efectiva de aplicación de esta modificación.

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

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF

NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de abril de 2024, emitió IFRS 18 “Presentación y Revelación en Estados Financieros” que sustituye a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

Los principales cambios de la nueva norma en comparación con los requisitos previos de la NIC 1 comprenden:

- La introducción de categorías y subtotales definidos en el estado de resultados que tienen como objetivo obtener información adicional relevante y proporcionar una estructura para el estado de resultados que sea más comparable entre entidades. En particular:
 - Se requiere que las partidas de ingresos y gastos se clasifiquen en las siguientes categorías en el estado de resultados:
 - Operaciones
 - Inversiones
 - Financiamiento
 - Impuestos a las ganancias
 - Operaciones discontinuadas

La clasificación difiere en algunos casos para las entidades que, como actividad principal de negocios, brindan financiación a clientes o invierten en activos

- Las entidades deben presentar los siguientes nuevos subtotales:
 - Resultado operativo
 - Resultado antes de financiamiento e impuesto a las ganancias
 Estos subtotales estructuran el estado de resultados en categorías, sin necesidad de presentar encabezados de categorías.
- Las categorías antes indicadas, deben presentarse a menos que al hacerlo se reduzca la eficacia del estado de resultados para proporcionar un resumen estructurado útil de los ingresos y gastos de la entidad.
- La introducción de requisitos para mejorar la agregación y desagregación que apuntan a obtener información relevante adicional y garantizar que no se oculte información material. En particular:

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

- La NIIF 18 proporciona orientación sobre si la información debe estar en los estados financieros principales (cuya función es proporcionar un resumen estructurado útil) o en las notas
- Las entidades deben identificar activos, pasivos, patrimonio e ingresos y gastos que surgen de transacciones individuales u otros eventos, y clasificarlos en grupos basados en características compartidas, lo que da como resultado partidas en los estados financieros principales que comparten al menos una característica. Luego, estos grupos se separan en función de otras características diferentes, lo que da como resultado la divulgación separada de partidas materiales en las notas. Puede ser necesario agregar partidas inmateriales con características diferentes para evitar opacar información relevante. Las entidades deben usar una etiqueta descriptiva o, si eso no es posible, proporcionar información en las notas sobre la composición de dichas partidas agregadas.
- Se introducen directrices más estrictas sobre si el análisis de los gastos operativos se realiza por naturaleza o por función. La presentación debe realizarse de forma que proporcione el resumen estructurado más útil de los gastos operativos considerando varios factores. La presentación de una o más partidas de gastos operativos clasificadas por función requiere la divulgación de los importes de cinco tipos de gastos específicos, como son materias primas, beneficios a empleados, depreciación y amortización.
- La introducción de revelaciones sobre las Medidas de Desempeño Definidas por la Gerencia (MPM, por sus siglas en inglés) en las notas a los estados financieros que apuntan a la transparencia y disciplina en el uso de dichas medidas y revelaciones en un solo lugar. En particular:
 - Las MPM se definen como subtotales de ingresos y gastos que se utilizan en comunicaciones públicas con usuarios de estados financieros y que se encuentran fuera de los estados financieros, complementan los totales o subtotales incluidos en las NIIF y comunican la opinión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de una entidad.
 - Se requiere que las revelaciones adjuntas se proporcionen en una sola nota que incluya:
 - Una descripción de por qué el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre el desempeño Una descripción de cómo se ha calculado el MPM
 - Una descripción de cómo la medida proporciona información útil sobre el desempeño financiero de una entidad
 - Una conciliación del MPM con el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - Una declaración de que el MPM proporciona la visión de la gerencia sobre un aspecto del desempeño financiero de la entidad
 - El efecto de los impuestos y las participaciones no controladoras por separado para cada una de las diferencias entre el MPM y el subtotal o total más directamente comparable especificado por las NIIF
 - En los casos de un cambio en cómo se calcula el MPM, una explicación de las razones y el efecto del cambio

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Las mejoras específicas a la NIC 7 apuntan a mejorar la comparabilidad entre entidades. Los cambios incluyen:

- Usar el subtotal de la utilidad operativa como el único punto de partida para el método indirecto de informar los flujos de efectivo de las actividades operativas; y
- Eliminar la opción de presentación para intereses y dividendos como flujos operacionales.

La NIIF 18 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Se requiere que una entidad aplique las modificaciones de manera retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con disposiciones de transición específica.

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

NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, con fecha 9 de mayo de 2024, emitió IFRS 19 “Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar”.

La NIIF 19 especifica los requisitos mínimos de revelación que una entidad puede aplicar en lugar de los requisitos de revelaciones extensas que exigen las otras Normas de Contabilidad NIIF.

Una entidad solo puede aplicar esta norma cuando es una subsidiaria que no tiene obligación de rendir cuentas públicamente y su matriz última o intermedia prepara estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplan con las Normas de Contabilidad NIIF (entidad elegible).

Una subsidiaria tiene obligación de rendir cuentas públicamente si sus instrumentos de deuda o patrimonio se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para negociarlos en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o tiene activos en una capacidad fiduciaria para un amplio grupo de terceros como uno de sus negocios principales (por ejemplo, los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los corredores/distribuidores de valores, los fondos mutuos y los bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden, pero no están obligadas, a aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales.

Una entidad debe considerar si debe proporcionar revelaciones adicionales cuando el cumplimiento de los requisitos específicos de la norma sea insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros comprendan el efecto de las transacciones y otros eventos y condiciones sobre la posición y el desempeño financieros de la entidad.

La NIIF 19 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la norma en forma anticipada, deberá revelar ese hecho. Si una entidad la aplica en el periodo de presentación de informes actual pero no en el período inmediatamente anterior, deberá proporcionar información comparativa (es decir, información del período anterior) para todos los importes informados en los estados financieros del periodo actual, a menos que esta norma u otra Norma de Contabilidad NIIF permita o requiera lo contrario.

Una entidad que opte por aplicar esta norma para un periodo de presentación de informes anterior al periodo de presentación de informes en el que aplique por primera vez la NIIF 18 deberá aplicar los requisitos de revelación establecidos en el Apéndice B de la NIIF 19.

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Si una entidad aplica la norma para un período de presentación de informes anual que comienza antes del 1 de enero de 2025 y no ha aplicado las modificaciones a la NIC 21 “Falta de intercambiabilidad”, no está obligada a realizar las revelaciones de la NIIF 19 que están relacionadas con esas modificaciones.

La Administración estimo que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Otros activos corrientes

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

2.6. 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).

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Remuneración Sociedad Administradora

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

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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.

2.11. 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.

2.12. Otros pasivos no corrientes

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

El resultado de Inmobiliaria Independencia S.A., al 30 de junio de 2025 y 2024 fue de **M\$(4.280.474)** y M\$ (4.414.143), respectivamente, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., al 30 de junio de 2025 y 2024 fue de **M\$ (27.315)** y M\$ (26.026), respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

También corresponde a los resultados no realizados 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 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.13. 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.

2.14. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales:

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

2 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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 2025 y 2024, 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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 Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.18. Segmentos

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

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

3 Política de Inversión del Fondo

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

Política de inversión

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

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

3.1.1. Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Política de retorno de capitales.

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

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

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

c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se 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 no 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 junio de 2025, 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.

En un análisis de sensibilidad en cuyo escenario las tasas de intereses de los préstamos que actualmente tiene el Fondo son distintas, se ha determinado una tasa valor de mercado.

Banco (1)	Moneda	Monto crédito	Tasa actual anual	Tasa Mercado anual	Interés anual tasa actual M\$	Interés anual a tasa de mercado M\$
Banco Estado	UF	1.500.000	0,85%	2,81%	506.218	1.655.107
Banco Chile	UF	1.000.000	1,08%	2,81%	428.796	1.103.405
Banco BICE	UF	1.800.000	4,605%	4,605%	3.300.054	3.300.054
Banco BCI	\$	30.000.000.000	1,600%	2,81%	480.000	843.000
Totales					4.715.068	6.901.565

- 1) La sensibilización se efectuó considerando una tasa de mercado de 2,81% anual en UF.
- 2) El crédito en moneda de origen peso, para efectos de la sensibilización se convierte a UF de cierre.

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 junio de 2025, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

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

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional. Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.

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

Para estos efectos, se entiende por activos líquidos, el disponible, las cuotas de fondos mutuos, los depósitos a plazo, las letras de crédito de bancos e instituciones financieras y otros títulos de bancos e instituciones financieras. Asimismo, las cuentas por cobrar, los intereses por cobrar y los deudores varios, son considerados líquidos, si sus respectivos vencimientos son iguales o menores a 180 días.

a) Vencimiento de los pasivos financieros del Fondo al 30 de junio de 2025 (cifras en M\$)

Préstamos Bancarios	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	Total vencimientos corrientes
Vencimiento a Corto plazo	0	0	135.191.315	135.191.315

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	-	0	71.467.314	71.467.314

El 65,42% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 34,58% tiene vencimiento superior a 1 año.

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

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

-Razón corriente:	0,0499
-Razón ácida:	0,0310

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 junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados y otros resultados integrales.

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

El Fondo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía

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

a) Composición cartera

Instrumento	30.06.2025				31.12.2024			
	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	-	-	-	0,00%	72.680	-	72.680	0,01%
Subtotal	-	-	-	0,00%	72.680	-	72.680	0,01%
Totales	-	-	-	0,00%	72.680	-	72.680	0,01%

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

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	72.680	67.107
Intereses y reajustes devengados por aporte reembolsable	-	5.573
Saldo final	72.680	72.680
Menos: cobro Pagaré	(72.680)	-
No corriente	-	72.680

10 Inversiones valorizadas por el método de la participación

Inmobiliaria Independencia S.A. durante el año 2025 y 2024 presenta patrimonio negativo y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., durante el año 2025 y 2024, presenta saldo negativo en su inversión, por lo tanto, efectos por reconocimiento de la inversión que mantiene el Fondo en dichas sociedades, se presentan en nota 17.

11 Resultado por venta de inmuebles

La composición del rubro es la siguiente:

a) Proyectos en desarrollo:

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

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

Detalle de ingresos	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (*)	-	-
Precio variable por venta de acciones a Orpea	-	-
Precio variable por venta (*)	-	-
Resultados por venta de inmuebles (realización venta de casas y terrenos) (*)	-	290.229
Totales	-	290.229

(*) Corresponde a los resultados realizados por la venta de inmuebles de las sociedades relacionadas. (Nota 17 b.1)

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

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones corrientes

	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Cuentas y documentos por cobrar operaciones, corrientes	77	940
Cuentas por cobrar empresas relacionadas, corrientes	1.323.073	903.293
Totales	1.323.150	904.233

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

RUT	Sociedad	Moneda	Concepto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Venta de acciones	1.323.073	903.293
Subtotal				1.323.073	903.293
(-) Provisiones por riesgo de crédito				-	-
Totales				1.323.073	903.293

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

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cuentas por cobrar empresas relacionadas no corrientes (nominadas en \$)	15.286.454	15.935.254
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas (nominadas en UF)	541.627.446	528.865.959
Totales	556.913.900	544.801.213

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	30.06.2025	31.12.2024
			M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	5.093.022	5.961.171
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	2.407.008	2.355.273
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobaraba S.A.	Venta de terreno	7.786.424	7.618.810
Subtotal			15.286.454	15.935.254
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
Totales			15.286.454	15.935.254

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	30.06.2025	31.12.2024
			M\$	M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	256.588.422	250.757.698
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	90.915.663	89.914.822
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	68.493.914	59.764.118
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	35.652.628	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	33.324.179	97.349.694
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Cuenta corriente mercantil	17.117.596	16.746.892
76.911.611-7	Servicios Senior S.A.	Cuenta corriente mercantil	13.298.199	-
96.974.990-4	Servicios Living la Dehesa S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.060.711	-
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.636.996	3.743.607
76.111.815-3	Senior G.E. Sebastian Elcano Ltda.	Cuenta corriente mercantil	3.604.815	-
79.858.013-8	Rentas Senior Suites S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.958.430	-
76.820.286-9	Inmobiliaria Tamarugal S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.939.930	2.846.029
77.389.051-K	Hotelera Playa Brava S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.249.994	3.059.717
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.704.049	2.062.985
96.897.660-5	Inmobiliaria Fundadores S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.183.253	2.320.647
77.921.880-5	Senior Gestion de Enfermeria Ltda.	Cuenta corriente mercantil	586.129	-
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	189.468	179.445
77.107.378-6	Senior Suites Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	112.631	109.420
77.119.719-2	Cimenta Internacional S.A.	Cuenta corriente mercantil	10.439	10.885
Totales			541.627.446	528.865.959

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

Transacciones de empresas relacionadas al 30.06.2025

Transacciones Empresas Relacionadas al 30-06-2025

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	(283.865)	283.865
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	(448.369)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos otorgados	Filial	(89.447.380)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos recibidos	Filial	90.191.275	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles Cobrados	Filial	(14.021.661)	14.021.661
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF.	Pago facturas comisiones	Administradora	(468.058)	474.665

Transacciones de empresas relacionadas al 31.12.2024

RUT	Sociedad	Concepto	Relación	Monto Transacción M\$	Efecto en Resultado M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Intereses Venta de Acciones	Filial	(622.736)	622.736
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Amortización Venta de Acciones	Filial	(841.733)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, préstamos	Filial	(48.533.641)	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Traspaso de fondos, pagos	Filial	109.968.000	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.y filiales	Intereses Mercantiles	Filial	(22.864.141)	22.864.141
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Dividendos recibidos	Filial	(1.010.920)	-
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF.	Pago facturas comisiones	Administradora	(1.012.463)	-
96.601.710-4	Cimenta S.A. AGF.	Reembolso de gastos	Administradora	(14.932)	14.932

i.5 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Cheques por pagar	7.551	7.563
Proveedores	556	20.825
Cuentas por Pagar	2.181	2.125
Cuenta corriente empresas relacionadas	-	-
Totales	10.288	30.513

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

	M\$	M\$
Remuneración fija por pagar	60.227	59.017
Remuneración variable por pagar	45.196	39.800
Totales	105.423	98.817

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

	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	10.288	30.513
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	105.423	98.817
Totales	115.711	129.330

13 Pasivos financieros a valor razonables con efecto en resultados.

El Fondo, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonables 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	30.06.2025		31.12.2024	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco de Chile N° 760377929003447	39.374.269	-	38.486.992	-
Banco Estado N° 00028548307	59.027.159	-	57.750.209	-
Banco BCI N° 77277870	30.805.000	-	30.025.150	-
Banco Bice N° 5231399	-	71.467.314	-	69.928.441
Banco Bci (Línea de crédito)	5.984.887	-	13.465.941	-
Totales	135.191.315	71.467.314	139.728.292	69.928.441

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 30 de junio de 2025 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes	Corriente Vencimiento		Total corriente 30.06.2025
								1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08% anual	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	39.374.269	39.374.269
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85% anual	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	59.027.159	59.027.159
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 1 año	0,50% mensual	Con Gtia.	\$30.000.000.000	-	-	30.805.000	30.805.000
Chile	Banco BICE	\$	Línea de Credito	0,5080% mensual	Con Gtia.	13.433.717.500	-	-	5.984.887	5.984.887
Totales							-	-	135.191.315	135.191.315

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2024 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real	Garantía	Deuda Original	hasta 1 Mes	Corriente Vencimiento		Total corriente 31.12.2024
								1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
							M\$	M\$	M\$	M\$
Chile	Banco de Chile	UF	Bullet 5 años	UF + 1,08% anual	Con Gtia.	UF 1.000.000	-	-	38.486.992	38.486.992
Chile	Banco Estado	UF	Bullet 5 años	UF + 0,85% anual	Con Gtia.	UF 1.500.000	-	-	57.750.209	57.750.209
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 1 año	1,5% anual	Con Gtia.	\$30.000.000.000	-	-	30.025.150	30.025.150
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 Años	UF + 4,605% anual	Con Gtia.	UF 1.800.000	-	-	13.465.941	13.465.941
Totales							0	-	139.728.292	139.728.292

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 30 de junio de 2025 (cifras en M\$):

No corriente vencimiento										
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Total no corriente al 30.06.2025
Chile	Banco Bice	UF	Bullet 5 años	UF + 4,605%	UF 1.800.000	Con Gtia.	-	-	71.467.314	71.467.314
Totales							-	-	71.467.314	71.467.314

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024 (cifras en M\$):

No corriente Vencimiento										
País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Total no corriente al 31.12.2024
Chile	Banco Bci	\$	Bullet 3 Años	1,50%	\$30.000.000.000	Con Gtia.	-	-	69.928.441	69.928.441
Totales							-	-	69.928.441	69.928.441

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

30 de junio 2025

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2025 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Otros cambios (2) M\$	Saldo al 30.06.2025 (1) M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	209.656.733	-	(9.853.682)	(9.853.682)	6.855.578	206.658.629
Total	209.656.733	-	(9.853.682)	(9.853.682)	6.855.578	206.658.629

31 de diciembre 2024

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01.01.2024 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujo de efectivo	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Otros cambios (2) M\$	Saldo al 31.12.2024 (1) M\$
Préstamos bancarios (Nota 14)	189.359.582	13.424.849	(5.497.137)	7.927.712	12.369.439	209.656.733
Total	189.359.582	13.424.849	(5.497.137)	7.927.712	12.369.439	209.656.733

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

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

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

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15 Otros pasivos financieros

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16 Otros documentos y cuentas por cobrar y por pagar

Al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17 Otros pasivos

Corrientes:

a) Otros pasivos

Concepto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Provisión por dividendo mínimo	-	2.991.006
Totales	-	2.991.006

No corrientes

El detalle al 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024, de los pasivos no corrientes son los siguientes:

Concepto	30.06.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Utilidad no realizada	10.256.740	10.016.893
Provisión déficit patrimonial	6.198.601	1.891.029
Totales	16.455.341	11.907.922

a) El movimiento durante el período fue el siguiente:

a.1 Resultados No Realizados

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

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

Al 30 de junio de 2025:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación Capital	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				%	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	(4.280.474)	(4.280.260)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CHILE	99,9900	(27.315)	(27.312)
Totales					(4.307.789)	(4.307.572)

Al 30 de junio de 2024:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación Capital	Resultado del ejercicio	Participación en resultados
				%	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,9950	(4.414.143)	(4.413.922)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	CHILE	99,9900	(26.027)	(26.024)
Totales					(4.440.170)	(4.439.946)

a.4 Plusvalías

Al 30 de junio 2025 y 2024, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

No Corrientes:

b.1) Otros pasivos

Al 30 de junio de 2025

Corresponde a inversión en sociedades, Inmobiliaria Independencia S.A., al 30 de junio de 2025 es de **M\$ (4.280.474)** y para junio 2024 fue de M\$ (4.414.143), y Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa al 30 de junio de 2025 es de **M\$ (27.315)**, para junio 2024 fue de M\$ (26.026).

Al 30 de junio 2025

Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados realizados M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$ (*)	Saldo de cierre M\$
Utilidad no realizada	10.016.893	-	-	-	239.847	10.256.740
Inmobiliaria Independencia S.A.	1.752.218	4.280.260	-	-	-	6.032.478
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	138.811	27.312	-	-	-	166.123
Total	11.907.922	4.307.572	-	-	239.847	16.455.341

Al 31 de diciembre de 2024

Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Resultados realizados M\$	Bajas M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
Utilidad no realizada	10.413.418	-	(782.147)	-	385.622	10.016.893
Inmobiliaria Independencia S.A.	(7.542.453)	8.283.751	-	1.010.920	-	1.752.218
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	81.533	57.278	-	-	-	138.811
Total	2.952.498	8.341.029	(782.147)	1.010.920	385.622	11.907.922

18 Intereses y reajustes

Concepto	30.06.2025 M\$	30.06.2024 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	14.305.526	13.411.916
Resultados por unidades de reajuste	11.647.891	9.497.839
Intereses devengado mercado capitales	11.691	1.406.491
Totales	25.965.108	24.316.246

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.06.2025 M\$
Intereses devengados – venta acciones a relacionadas (1)	972.067	8,39%	283.865
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	107.017.934	UF + 5,0%	9.954.871
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	296.717.594	UF + 5,5%	379.908
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	374.448.601	UF + 6,0%	3.686.882
Totales			14.305.526

Concepto	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio	30.06.2024 M\$
Intereses devengados – venta acciones a relacionadas (1)	1.036.547	8,39%	320.279
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	113.806.268	UF + 5,0%	2.805.088
Intereses devengados – cuentas corrientes mercantiles (2) - (3)	357.931.974	UF + 6,0%	10.286.549
Totales			13.411.916

- (1) Establecidos en contratos, a través de escritura pública, tasa nominal.
- (2) Establecidos en contratos privados, tasa real.
- (3) Establecidos en contratos privados, tasa real.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	12.324	11.983
Fondos mutuos	2.400.330	1.993.545
Depósitos a Plazo	1.785.000	4.068.241
Totales	4.197.654	6.073.769

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

Concepto	30.06.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	4.197.654	6.073.769
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	4.197.654	6.073.769

a) Depósitos a plazo

Instrumento	Institución	30.06.2025
		M\$
Depósito a Plazo N° 3540391	Banco Itaú	600.000
Depósito a Plazo N° 3540394	Banco Itaú	1.185.000
Totales		1.785.000

Instrumento	Institución	31.12.2024
		M\$
Depósito a Plazo N° 3046033	Banco Itaú	400.712
Depósito a Plazo N° 3046036	Banco Itaú	2.764.913
Depósito a Plazo N° 3060982	Banco Itaú	902.616
Totales		4.068.241

b) Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	30.06.2025 M\$
Fondo Mutuo BI Liquidez Serie G	Banco Internacional	517.656,10	1.352,4352	700.096
Fondo Mutuo BI Liquidez Serie G	Banco Internacional	1.257.164,82	1.352,4352	1.700.234
Totales		1.774.821		2.400.330

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota \$	31.12.2024 M\$
Fondo Mutuo Bci Competitivo Serie AP	Bci Asset Management	46.435,12	17.233,0496	800.219
Fondo Mutuo Bci Competitivo Serie AP	Bci Asset Management	69.246,37	17.233,0496	1.193.326
Totales		115.681,49		1.993.545

21 Cuotas emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.547.773, al 30 de junio de 2025, con un valor de **\$ 45.103,75** por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 30 de junio de 2025.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2024.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22 Reparto de beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

(1) Al 30.06.2025

Dividendos 2025 Fecha de distribución	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
26-05-2025	678	5.117.390	Pago Dividendos 2024
Totales		5.117.390	

(2) Al 31.12.2024

	Monto por cuota	Monto total distribuido	Tipo de dividendo
Dividendos 2024	\$	M\$	
Fecha de distribución			
31-12-2024		(2.991.006)	Provisión Dividendo 2024
22-05-2024	994	(7.502.486)	Fecha de acuerdo 26/03/2024
Totales		(10.493.493)	

23 Rentabilidad del Fondo

Al 30 de junio de 2025

Tipo de rentabilidad	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	4,3870%	8,1940%	19,2429%
Real	2,1116%	3,5695%	9,2585%

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 2024 hasta junio 2025.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2024 a junio 2025.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2023 a junio 2025.

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 : 8.9257%

Rentabilidad Real Anualizada : 4.2493%

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 junio de 2024:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 meses
Nominal	4,5866%	10,0323%
Real	2,5968%	5,5814%

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

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 (ver nota 12)

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 junio de 2025:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas vendidas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	2.651.118	-	-	2.651.118	119.575.363	35,1245%
Totales	2.651.118	-	-	2.651.118	119.575.363	35,125%

29 Remuneración Administradora

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 10% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija, pagada por el Fondo, para el período terminado al 30 de junio de 2025 y 2024 fue de **M\$ 359.809** y M\$ 338.220, 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, pagada por el Fondo, para el período terminado al 30 de junio de 2025 y 2024 fue de **M\$ 114.856** y de M\$ 141.575 respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Para el cálculo de la remuneración fija de los años 2025 y 2024, no se considera la provisión de dividendo mínimo.

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

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

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

A partir de abril del año 2021, las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración.

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2025 la remuneración fija total recibida por la Administradora ascendió a **M\$ 1.511.802** más IVA y la remuneración variable total a **M\$ 482.751** más IVA. De estas remuneraciones, las pagadas por las filiales del Fondo por concepto de remuneración fija ascendieron a **M\$ 1.209.442** más IVA y la remuneración variable total, a **M\$ 386.233** más IVA.

Por su parte, durante el periodo terminado al 30 de junio de 2024, la remuneración fija total recibida por la Administradora fue de M\$ 1.429.085 más IVA y la remuneración variable total fue de M\$ 600.079 más IVA. Las remuneraciones pagadas por las filiales del Fondo fueron M\$ 1.144.867 más IVA, por remuneración fija y M\$ 481.108 más IVA, por remuneración variable.

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Remuneración fija	359.809	338.220
Remuneración variable	114.856	141.575
Totales	474.665	479.795

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

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

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	89.000	10.01.2025 - 10.01.2026

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	30.06.2025	30.06.2024
	M\$	M\$
Clasificadora de Riesgo	6.448	11.479
Honorarios y asesorías	3.371	71.813
Otros gastos de la operación	434	2.805
Publicaciones y avisos	196	196
Totales	10.449	86.293
% sobre el activo del fondo	0,012%	0,009%

32 Garantías entregadas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 junio de 2025:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	43.453,40		327.976.367	52
Febrero	43.751,73		330.228.104	52
Marzo (*)	44.891,50		338.830.857	52
Abril	45.100,76		340.410.275	51
Mayo	44.554,38		336.286.358	51
Junio	45.103,75		340.432.894	51

31 de diciembre de 2024:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	41.438,38		312.767.461	53
Febrero	41.699,28		314.736.733	53
Marzo	42.375,32		319.839.280	53
Abril	41.703,35		314.767.453	53
Mayo	42.064,22		317.491.189	53
Junio	42.365,84		319.767.712	53
Julio	42.505,69		320.823.284	53
Agosto	42.693,17		322.238.372	53
Septiembre	43.243,91		326.395.182	53
Octubre	43.313,49		326.920.370	53
Noviembre	43.628,89		329.300.936	53
Diciembre (*)	43.886,22		331.243.190	53

(*) Para el cálculo del valor cuota al 31 de diciembre 2024, se repone al patrimonio, el dividendo acordado y no pagado, por un total de M\$ 2.991.006

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

a) Gravámenes y prohibiciones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 31 de diciembre de 2024 y el 30 de junio de 2025.

1 ALVAREZ / CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	1º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	O-5604-2022
Materia	Despido improcedente, nulidad del despido y cobro de prestaciones
Cuantía	\$112.245.897.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Cobranza (subsidiariamente en contra de I. Reconquista), a pagar a Reconquista la suma de \$42.133.040.-
Actualización al 30 de junio de 2025	Cobranza (subsidiariamente en contra de I. Reconquista), a pagar a Reconquista la suma de \$42.133.040.-

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

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Rol Juzgado	CAM 5716-2023
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Cuantía	UF 242.318
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Periodo probatorio.
Actualización al 30 de junio de 2025	10/06/2025 se llevó a cabo audiencia con Perito.

3 COLCHONES DEL MUNDO SPA/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	0
Rol Juzgado	C-1056-2023
Materia	Indemnización de perjuicios.
Cuantía	1656727930
Estimación	Probable.
Estado Procesal	En Período Probatorio. En apelación por rechazo a tacha de testigo formulada por parte demandada.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se están rindiendo pruebas. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

4 INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./COLCHONES DEL MUNDO SPA.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	6º Juzgado Civil de Santiago.
Rol Juzgado	C-12736-2022
Materia	Restitución de bienes dados en Arrendamiento
Cuantía	\$20.872.315./ \$1.656.727.930 (Mismo monto que en el cuadro anterior)
Estimación	Probable.
Estado Procesal	25/04/25 se resuelve abandono del procedimiento deducido por Colchones del Mundo, rechazándolo el Tribunal. 12/05/25 se solicita sustitución y acumulación de autos, el cual está pendiente de ser resuelto.
Actualización al 30 de junio de 2025	Etapla probatoria respecto del incidente de sustitución y acumulación de autos 26/06/2025

**5 CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E INVERSIONES CENTRO SUR LTDA/
INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.**

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago
Rol Juzgado	CAM 6048-2023
Materia	Arbitraje. Indemnización de perjuicios
Cuantía	UF 106.388,27 + IVA
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba.
Actualización al 30 de junio de 2025	Las partes rindieron las pruebas que le correspondían a cada una. Observaciones a las declaraciones de testigos.

6 MANSILLA Y PAILLAMIL/INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	2º Juzgado De Letras Del Trabajo Santiago
Rol Juzgado	O-4440-2024
Materia	Nulidad Del Despido. Trabajadores de la “Faena Seniors el Rodeo”
Cuantía	14155889
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Etapla probatoria. 16/1/2025: Se fija audiencia de juicio para el 26 de agosto de 2025 a las 11:15 hr.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se han despachado y contestado oficios. Pendiente audiencia.

7 INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A./AZOCAR SERVITEC LIMITADA.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	2º Juzgado Civil de Iquique.
Rol Juzgado	C-4308-2024
Materia	Cobro de rentas de Arrendamiento.
Cuantía	\$12.141.000.-
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Ejecución. 3/1/2025: Se ofició a Carabineros para auxilio de fuerza pública para embargo en domicilio de ejecutado.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se llegó a un acuerdo con el demandando, por el monto de \$9.0000.000.- el cual ya fue pagado. Queda pendiente firma de finiquito

8 CRISTALERÍAS DE CHILE S.A./ INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	7° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C- 17324-2023
Materia	Indemnización de perjuicios, incendio LB1
Cuantía	US 829.016
Estimación	Probable.
Estado Procesal	21/07/2025a las 08:30 programada audiencia testimonial
Actualización al 30 de junio de 2025	Existen seguros comprometidos cuyas pólizas fueron siniestradas.

9 CALZADOS NAMIASE LIMITADA/ INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	29° Juzgado Civil de Santiago.
Rol Juzgado	C- 2651-2023
Materia	Indemnización de perjuicios, contrato de arrendamiento.
Cuantía	\$30.000.000.- / \$1.711.903 (Dda. Reconvencional)
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Rechazada demanda principal y se acoge demanda reconvencional. En cumplimiento incidental. 4/4/25 Parte demandante (ejecutada en proceso incidental) objeta liquidación del crédito.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se está en conversaciones con los abogados de Calzados Namiase para llegar a un acuerdo y cerrar la causa.

10 REALE CHILE SEGUROS GENERALES S.A/LABORATORIO PETRIZZIO LTDA.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	25° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	O-6644-2021
Materia	Indemnización de perjuicios, incendio LB1
Cuantía	Laboratorio Petrizzio Ltda.
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Prueba. Apelación respecto de rechazo de abandono de procedimiento. Pendiente resolución.
Actualización al 30 de junio de 2025	Varios incidentes se están tramitando en forma conjunta. Existen seguros comprometidos, cuyas pólizas fueron siniestradas.

11 REORGANIZACIÓN GRUPO TELEPIZZA CHILE S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	19° Juzgado Civil de Santiago.
Rol Juzgado	C-646-2025
Materia	Liquidación del deudor
Cuantía	\$42.874.455.- Deudas en favor de Reconquista.
Estimación	Indeterminada
Estado Procesal	Liquidación. 13/3/2025 se realiza junta de acreedores. 18/3/2025, se realiza remate de bienes que se encontraban en el local de Puente Alto.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se firma finiquito con el liquidador (en representación del concesionario). Se acepta compensación garantía a pago parcial de renta.

12 INMOB. IMP. Y EXP. E INV. BLT LOGISTICS .

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	26° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-33513-2019
Materia	Juicio cobro de pesos de menor cuantía
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Probable
Estado Procesal	Sentencia favorable. Se condenó a la demandada a pagar a la actora la suma de \$3.393.662.-
Actualización al 30 de junio de 2025	Sentencia ejecutoriada. Se encargará búsqueda de bienes por investigador privado.

13 INMOBILIARIA TAMARUGAL S.A./ INGENIERIA PMF SPA Y OTRO.

Sociedad	Inmobiliaria Tamarugal S.A.
Juzgado	1º Juzgado Civil de Santiago.
Rol Juzgado	5895-2023
Materia	Juicio Arrendamiento: Restitución de inmueble y cobro de rentas. (Bodega ubicada en calle La Fragua N°1071, que tiene una superficie total de 564 metros cuadrados, Sector Barrio Industrial, ciudad y comuna de Coquimbo,)
Cuantía	160,74 UF
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Sentencia favorable. Cumplimiento incidental. 24/2/2025 Demandado notificado por cédula mediante exhorto (2º Jdo. Letras Coronel). 10/4 Se pide embargo de devolución de impuestos para oficiar a TGR.
Actualización al 30 de junio de 2025	Mismo estado

14 Inmobiliaria Tamarugal S.A. / Global Chile SpA

Sociedad	Inmobiliaria Tamarugal S.A.
Juzgado	7º Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-18.234-2024
Materia	Restitución de Inmueble y Cobro de Rentas (Bodega 2B Berlioz)
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Probable
Estado Procesal	Contestación
Actualización al 30 de junio de 2025	al 07/03/25 Se espera resolución de recurso de apelación presentada por la demandada respecto al procedimiento aplicado

15 MORALES (mandatario propietarios) /CONSTRUCTORA NUEVA TARAPACÁ S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.
Juzgado	8º Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-6137-2022
Materia	Responsabilidad constructiva primer propietario, primer vendedor.
Cuantía	\$3.042.217.007 (entre todos los demandantes)
Estimación	Posible.
Estado Procesal	Terminada
Actualización al 30 de junio de 2025	Se presenta desistimiento en la causa con fecha 30/06/2025

16 ASEGURADORA PORVENIR S.A./ CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS Y OTROS.

Sociedad	Cimenta S.A.
Juzgado	1º Juzgado Civil de Santiago.
Rol Juzgado	C-10891-2022
Materia	Indemnización de perjuicios. Incendio Lo Boza I
Cuantía	\$77.153.526.-
Estimación	Probable.
Estado Procesal	Apelación incidente por rechazo de Abandono Procedimiento. Concedida en ambos efectos (suspendido procedimiento principal).
Actualización al 30 de junio de 2025	Se espera resolución que se pronuncie sobre el abandono del procedimiento solicitado por nuestra parte. Cuaderno Incidenta. Sin avances en Corte de Apelaciones.

17 SEPÚLVEDA/CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Sociedad	Cimenta S.A.
Juzgado	1º Juzgado de letras del trabajo.
Rol Juzgado	O-8022-2024
Materia	Despido injustificado
Cuantía	\$26.069.109.-
Estimación	Posible.
Estado Procesal	28/05/2025 se requirió de pago a la arrendataria. 06/06/2025 demandada opone excepciones de ineptitud del libelo.
Actualización al 30 de junio de 2025	Se fija audiencia de juicio para el día 1 de julio de 2025.

18 GONZÁLEZ/ CIMENTA ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS.

Sociedad	Cimenta S.A.
Juzgado	1º JPL Puente Alto.
Rol Juzgado	714.860-8
Materia	Querrela Robo de auto strip Center.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Probable
Estado Procesal	Pendiente Notificación.
Actualización al 30 de junio de 2025	Aún no se notifica formalmente, llegó una actuación previa (declaración indagatoria). Mal interpuesta la demanda, el sujeto pasivo para el caso es I. Reconquista. (Sociedad administradora del local)

19 FISCO DE CHILE/ PROYECCIÓN INMOBILIARIA

Sociedad	Proyección Inmobiliaria S.A.
Juzgado	2º Juzgado de Civil de Concepción.
Rol Juzgado	C-2070-2022
Materia	Expropiación. Impugnación monto indemnización provisoria.
Cuantía	Indeterminada
Estimación	Probable
Estado Procesal	Sentencia pendiente. 18/1/2025 Tribunal rechaza la objeción del CDE en contra del peritaje presentado por Proyección (cuaderno incidental). 27/3/2025 Se recibe oficio con antecedentes de causa voluntaria Rol 232-2021, decretada como medida para mejor resolver (siguiente cuadro de este informe).
Actualización al 30 de junio de 2025	01/04/2025 se ordena el lanzamiento del inmueble. 24/06/2025 se constató oposición al lanzamiento, por lo que se solicitó auxilio de fuerza pública.

20 CÓRDOVA/ FLESAN E INMOBILIARIA PATAGONIA S.A.

Sociedad	Inmobiliaria Patagonia S.A.
Juzgado	2º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	O-1515-2025
Materia	Demanda de accidente del trabajo
Cuantía	\$27.000.0000.-
Estimación	Probable
Estado Procesal	Hay seguros comprometidos.
Actualización al 30 de junio de 2025	06/03/25 se fija Audiencia preparatoria el 21/07/2025 a las 08:30 horas.

21 ACHA ZAMORANO/SERVICIOS SENIORS SUITE

Sociedad	Servicios Seniors S.A.
Juzgado	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	T-3708-2024
Materia	Tutela de derechos fundamentales
Cuantía	\$24.853.563
Estimación	Probable
Estado Procesal	Audiencia de juicio para el 12/05/2026 a las 11:20 horas
Actualización al 30 de junio de 2025	26/05/25 se fija Audiencia de Juicio para el 12/05/26 a las 11:20 horas.

22 MERA/SOC. DE SS. CAPAC. EN SEGURIDAD INTEGRAL Y OTROS

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	O-8370-2023
Materia	Nulidad del despido (Reconquista en calidad de Subsidiaria)
Cuantía	\$13.698.330
Estimación	Probable
Estado Procesal	Recurso de Nulidad en Corte de Apelaciones
Actualización al 30 de junio de 2025	31/03/2025 se declara admisible Recurso de Nulidad en contra de la sentencia de fecha 24/01/2025. A la espera de la vista de la causa

23 I. FUNDADORES/TRANSPORTES ROBERTO ESPINOZA QUEROL EIRL

Sociedad	Inmobiliaria Fundadores S.A
Juzgado	4° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-7562-2025
Materia	Cobro de rentas de arrendamiento
Cuantía	\$26.978.628
Estimación	Probable
Estado Procesal	Discusión.
Actualización al 30 de junio de 2025	26/05/2025 se presenta demanda. A la espera de notificación

24 I. RECONQUISTA S.A./MOLDUMAX SPA

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	10° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-7567-2025
Materia	Cobro de rentas de arrendamiento
Cuantía	26.487.757
Estimación	Probable
Estado Procesal	Discusión.
Actualización al 30 de junio de 2025	26/05/2025 se presenta demanda. A la espera de notificación

25 I. RECONQUISTA/EL VECINO SPA

Sociedad	Inmobiliaria Reconquista S.A.
Juzgado	8° Juzgado Civil de Santiago
Rol Juzgado	C-8402-2025
Materia	Cobro de pesos (pagaré)
Cuantía	13.453.115
Estimación	Probable
Estado Procesal	Discusión.
Actualización al 30 de junio de 2025	13/06/2025 se presenta demanda. A la espera de notificación

26 VALENZUELA/PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.

Sociedad	Proyección Inmobiliaria S.A.
Juzgado	1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	O-3927-2025
Materia	Despido injustificado
Cuantía	11.551.548
Estimación	Probable
Estado Procesal	Discusión.
Actualización al 30 de junio de 2025	09/06/25 se fija Audiencia preparatoria para el 01/09/2025 a las 09:00 horas

27 MADARIAGA/SGE LAS ENCINAS LIMITADA

Sociedad	Senior Gestión de Enfermería Las Encinas Limitada
Juzgado	2º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	M-6063-2024
Materia	Monitorio despido injustificado, nulidad del despido e indemnizaciones
Cuantía	2.245.407 + nulidad del despido
Estimación	Probable
Estado Procesal	Audiencia única de contestación, conciliación y prueba
Actualización al 30 de junio de 2025	13/01/25 se fija fecha para audiencia única para el 31/07/2025 a las 10:15 horas

28 SAAVEDRA/SGE LAS ENCINAS LIMITADA

Sociedad	Senior Gestión de Enfermería Las Encinas Limitada
Juzgado	2º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago
Rol Juzgado	T-2731-2024
Materia	Tutela de derechos fundamentales
Cuantía	12.202.333
Estimación	Probable
Estado Procesal	Audiencia de Juicio
Actualización al 30 de junio de 2025	28/01/25 se fija Audiencia de juicio programada para el 04/09/2025 a las 11:15 hrs.

35 Operaciones discontinuadas

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, no existen operaciones discontinuadas.

36 Sanciones

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, el Fondo no presenta sanciones.

37 Juicios y contingencias

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 dos Directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

39 Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2025 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.

Con fecha 4 de agosto del presente, don Patricio Lewin Correa presentó su renuncia como director de Fondo de Inversión Cimenta-Expansión, cuyo suplente no ha sido designado aún.

40 Aprobación Estados Financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración, en sesión de Directorio celebrada con fecha **28 de agosto de 2025**.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido al			% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	Monto total	
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	-	-	-	-
Acciones no registradas	-	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	556.913.900	-	556.913.900	98,8027
Bienes raíces	-	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	-	-	-	-
Otras inversiones	-	-	-	-
Total 30.06.2025	556.913.900	-	556.913.999	98,8027

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	01-01-2025	01-01-2024
	30.06.2025	30.06.2024
	Actual	Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES (+ ó -)	14.317.217	15.108.636
Enajenación de acciones de sociedades anónimas (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos de inversión (+ ó -)	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos (+ ó -)	-	-
Enajenación de Certificados de Depósitos de Valores (+ ó -)	-	-
Dividendos percibidos (+)	-	-
Enajenación de títulos de deuda (+ ó -)	-	-
Intereses percibidos en títulos de deuda (+)	14.317.217	14.818.407
Enajenación de bienes raíces (+ ó -)	-	290.229
Arriendo de bienes raíces (+)	-	-
Enajenación de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+ ó -)	-	-
Resultados por operaciones con instrumentos derivados (+ ó -)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+ ó -)	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES (-)	(4.307.572)	(4.439.946)
Valorización de acciones de sociedades anónimas (-)	(4.307.572)	(4.439.946)
Valorización de cuotas de fondos de inversión (-)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (-)	-	-
Valorización de certificados de Depósito de Valores (-)	-	-
Valorización de títulos de deuda (-)	-	-
Valorización de bienes raíces (-)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (-)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (-)	-	-
Otras inversiones y operaciones (-)	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES (+)	-	-
Valorización de acciones de sociedades anónimas (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión (+)	-	-
Valorización de cuotas de fondos mutuos (+)	-	-
Valorización de Certificados de Depósitos de Valores (+)	-	-
Dividendos devengados (+)	-	-
Valorización de títulos de deuda (+)	-	-
Intereses devengados de títulos de deuda (+)	-	-
Valorización de bienes raíces (+)	-	-
Arriendos devengados de bienes raíces (+)	-	-
Valorización de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes muebles (+)	-	-
Resultado por operaciones con instrumentos derivados (+)	-	-
Otras inversiones y operaciones (+)	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO (-)	(7.350.442)	(6.143.334)
Gastos financieros (-)	(6.855.578)	(5.569.804)
Comisión de la sociedad administradora (-)	(474.665)	(479.795)
Remuneración del Comité de Vigilancia (-)	(9.750)	(7.442)
Gastos operacionales de cargo del fondo (-)	(10.449)	(86.293)
Otros gastos (-)	-	-
Diferencias de cambio (+ ó -)	11.647.891	9.497.839
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO (+ ó -)	14.307.094	14.023.195

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

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

ESTADO DE UTILIDAD PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS

("Expresado en miles de \$\$ ")

Descripción	01-01-2025	01-01-2024
	30-06-2025	30-06-2024
	<u>Actual</u>	<u>Anterior</u>
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)		
Beneficio neto percibido en el ejercicio (+ ó -)	2.659.203	4.525.356
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones (+ ó -)	14.317.217	15.108.636
Pérdida no realizada de inversiones (-)	(4.307.572)	(4.439.946)
Gastos del ejercicio (-)	(7.350.442)	(6.143.334)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (-)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (-)		
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores (+ ó -)	16.586.336	12.108.919
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida (+ ó -)	5.314.095	2.946.667
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial (+ ó -)	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio (+)	-	1.010.920
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (-)	(9.554.706)	(12.933.054)
Dividendos definitivos declarados (-)	-	-
Pérdida devengada acumulada (-)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (-)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (+)	-	-
Ajuste a resultado devengado acumulado (+)	12.039.765	9.929.776
Por utilidad devengada en el ejercicio (+)	12.039.765	9.929.776
Por pérdida devengada en el ejercicio (+)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR (+ ó -)	19.245.539	16.634.275