

CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2019 y 2018
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

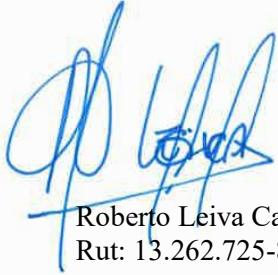
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

The logo for DeLoitte, written in a blue, cursive script.

Santiago, Chile
Abril 20, 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberto Leiva Casas-Cordero'.

Roberto Leiva Casas-Cordero
Rut: 13.262.725-8

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos
Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Contenido

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

Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	256.156	83.856
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	773.780	1.372.711
Activo por impuestos, corrientes	7	232.980	
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10		405.160
Otros activos no financieros, corrientes	8	4.063	15.714
Total activos corrientes		1.266.979	1.877.441
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	4.997	4.688
Propiedades, planta y equipos	9	1.203.832	1.230.850
Total activos no corrientes		1.208.829	1.235.538
Total activos		2.475.808	3.112.979

Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7		122.236
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	82.398	143.724
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	123.933	107.650
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	197.454	222.584
Total pasivos corrientes		403.785	596.194
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	84.429	87.504
Total pasivos no corrientes		84.429	87.504
Total pasivos		488.214	683.698
Patrimonio neto:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	923.731	1.365.418
Total patrimonio neto		1.987.594	2.429.281
Total pasivos y patrimonio neto		2.475.808	3.112.979

Estados de Resultados Integrales por Función

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	3.253.049	3.773.702
Costos de ventas	17	(1.807.674)	(1.712.445)
Ganancia bruta		1.445.375	2.061.257
Gastos de administración	18	(429.277)	(357.535)
Otras ganancias		9.939	9.627
Ingresos financieros		706	(219)
Costos financieros		(1.847)	(1.647)
Resultados por unidades de reajuste		16.629	11.491
Ganancia antes de impuesto		1.041.525	1.722.974
Impuesto a las ganancias	7	(270.311)	(449.006)
Ganancia del ejercicio		771.214	1.273.968

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios al 31 de Diciembre de

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2019	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281
Ganancia del ejercicio			771.214	771.214	771.214
Pago de dividendos			(1.212.901)	(1.212.901)	(1.212.901)
Total de cambios en el patrimonio			(441.687)	(441.687)	(441.687)
Saldo final período actual 31.12.2019	1.090.460	(26.597)	923.731	1.987.594	1.987.594

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2018	1.090.460	(26.597)	1.144.621	2.208.484	2.208.484
Ganancia del ejercicio			1.273.968	1.273.968	1.273.968
Pago de dividendos			(1.053.171)	(1.053.171)	(1.053.171)
Total de cambios en el patrimonio			220.797	220.797	220.797
Saldo final período actual 31.12.2018	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
 Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
 al 31 de diciembre de

	2019 M\$	2018 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.552.121	3.593.279
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.189.337)	(2.007.049)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1.310.265)	(655.204)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	1.052.519	931.026
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Incorporación de activos fijos	(74.068)	(85.073)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(74.068)	(85.073)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas	406.750	(292.145)
Dividendos pagados	(1.212.901)	(1.053.171)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	(806.151)	(1.345.316)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	172.300	(499.363)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	83.856	583.219
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	256.156	83.856

INDICE

1	Información general.....	10
2	Resumen de las principales políticas contables.....	11
2.1.	Bases de preparación.....	11
2.2.	Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes	13
2.3.	Efectivo y efectivo equivalente.....	20
2.4.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	20
2.5.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta	21
2.6.	Propiedades, planta y equipos.....	21
2.7.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	22
2.8.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	22
2.9.	Beneficios a los empleados	22
2.10.	Provisiones.....	22
2.11.	Capital social.....	23
2.12.	Reconocimiento de ingresos	23
2.13.	Dividendo mínimo	23
2.14.	Utilidad por acción	23
2.15.	Corrientes y no corrientes.....	23
3	Gestión de riesgo y control interno	24
4	Cambios contables.....	27
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	28
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta	29
8	Otros activos no financieros	30
9	Propiedades, plantas y equipos.....	31
10	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	32
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	34
12	Otros pasivos no financieros, corrientes	34
13	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	35
14	Patrimonio	35
15	Utilidad por acción	38
16	Ingresos de actividades ordinarias.....	38
17	Costo de ventas.....	39
18	Gastos de administración por su naturaleza.....	40
19	Contingencias y juicios.....	40
20	Medio ambiente	41
21	Sanciones.....	41
22	Hechos posteriores.....	41

23 Aprobación estados financieros42

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

1 Información general

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, se constituyó por escritura pública de fecha 17 de abril de 1991, otorgada ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot y aprobada por Resolución 070, de fecha 20 de mayo de 1991, por la Comisión para el Mercado Financiero.

En el Diario Oficial de fecha 7 de enero de 2014, se publicó la ley 20.712 sobre “Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales”, conocida también como Ley Única de Fondos (LUF), la cual regula la administración de fondos de terceros llevada a cabo por Fondos de Inversión, Fondos Mutuos y Fondos de Inversión Privados, y la gestión individual de cartera de terceros, todo ello a través de un cuerpo legal único, estableciendo sus principales requisitos de constitución y vigencia, la normativa aplicable a sus operaciones, y el régimen tributario por el que deberán regirse, entre otras materias.

Por otra parte, el día 8 de marzo de 2014, se publicó el Reglamento de la LUF.

Atendiendo lo anterior, y de acuerdo a las disposiciones transitorias de la LUF, ésta entró en vigencia, a contar del 1 de mayo de 2014, derogándose, en consecuencia y, a contar de esa fecha, la Ley 18.815 y su reglamento.

El domicilio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es Asturias 280, piso 5 y 6, Las Condes.

La Sociedad fue constituida como Sociedad anónima cerrada y se encuentra fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero.

En relación a la Junta Extraordinaria de Accionistas de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, celebrada con fecha 28 de agosto del año 2014, cuya acta se redujo a escritura pública el día 4 de diciembre del mismo año, ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha, en donde se acordó adecuar los estatutos de la Administradora a lo dispuesto en el artículo 2º transitorio de la Ley 20.712 de Administración de Fondos de Terceros y Carteras, la Comisión para el Mercado Financiero, con fecha 5 de Noviembre de 2015, emitió la Resolución exenta 277, mediante la cual, se aprobaron todas las reformas estatutarias propuestas, dentro de las cuales – entre otras – se encuentra aquella que cambia la razón social de la Administradora, pasando a llamarse Cimenta S.A., Administradora General de Fondos.

El certificado correspondiente fue publicado en el Diario Oficial e inscrito en el registro de comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con lo cual estas reformas estatutarias están legalizadas y, como consecuencia de ello, produciendo plenos efectos.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue depositada en la CMF, el 08 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre de 2018.

2 Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros son las siguientes:

2.1. Bases de preparación

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2019.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 20 de abril 2020.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

c) Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha sido determinada como la moneda del ámbito económico en que opera. En este sentido, la moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno y los estados financieros son presentados en miles de pesos chilenos.

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

Los activos y pasivos en unidades reajustables se han convertido a pesos, a la paridad vigente al cierre del ejercicio.

	31.12.2019	31.12.2018
Unidades de fomento \$	28.309,94	27.565,79

e) Uso de estimaciones y juicios

En la preparación de los presentes estados financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- La vida útil y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por venta y cuentas por cobrar a clientes.
- El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos, los que se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, con los que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles.
- Instrumentos financieros. Los activos financieros, dentro del alcance de la NIIF 9 son clasificados como Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros con efecto en Otros Resultados Integrales, y activos financieros medidos a costos amortizados, según corresponda. Esta entidad administra los activos financieros bajo un modelo de negocio de “mantener para recuperar” y la estructura contractual de los flujos de efectivo satisface el test SPPI (Solo pagos de principal e intereses).
- Ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos de las áreas de negocio son reconocidos en la medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño, es traspasado el control, y que los beneficios económicos que se esperan fluirán a la Sociedad, puedan ser medidos fiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible, en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación, en los correspondientes estados financieros futuros.

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 2019

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 16, Arrendamientos.Impacto general de la aplicación de NIIF 16 *Arrendamientos*

En el actual período, la Sociedad ha aplicado por primera vez NIIF 16 *Arrendamientos*.

NIIF 16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilización de los arrendatarios al remover la distinción entre arrendamientos operativos y financieros, exige el reconocimiento, al comienzo, de un activo por derecho a uso y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, excepto para los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilización para el arrendatario, los requerimientos para la contabilización de los arrendatarios permanecen ampliamente sin modificaciones. El impacto de la adopción de NIIF 16 en los estados financieros de la Sociedad se describen a continuación.

La fecha de aplicación inicial de NIIF 16 para la Sociedad es el 1 de enero de 2019.

La Sociedad ha aplicado NIIF 16 usando el enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Por consiguiente, no ha re-expresado la información financiera comparativa.

Impacto de la nueva definición de un arrendamiento

La Sociedad ha hecho uso de la solución práctica disponible en la transición a NIIF 16 de no re-evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por consiguiente, la definición de un arrendamiento en

conformidad con NIC 17 y CINIIF 4 continuarán aplicando a aquellos arrendamientos firmados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

La Sociedad aplica la definición de un arrendamiento y guías relacionadas establecidas en NIIF 16 para todos los contratos de arrendamiento firmados o modificados en o después del 1 de enero de 2019 (independientemente de si es un arrendador o un arrendatario en un contrato de arrendamiento). En preparación para la aplicación por primera vez de NIIF 16, la Sociedad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha mostrado que la nueva definición de NIIF 16 no modificó el alcance de contratos que cumplen la definición de un arrendamiento para la Sociedad.

Impacto en la Contabilización de Arrendamientos

Arrendamientos Operativos

NIIF 16 cambia como la Sociedad contabiliza arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

La Sociedad solo mantiene contrato de arrendamiento de corto plazo (plazo del arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamiento de activos de bajo valor (tales como fotocopiadoras), por consiguiente, la Sociedad optó por reconocer un gasto por arrendamiento, como es permitido por NIIF 16. El gasto es presentado dentro de otros gastos dentro de los estados de resultados.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 16 y NIC 17 con respecto a activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero es la medición de las garantías de valor residual entregadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Sociedad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solamente el importe esperado a ser pagado bajo una garantía de valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como es requerido por NIC 17. Este cambio no tuvo efecto en los estados financieros de la Sociedad, dado que los contratos de arrendamientos de la Sociedad no establecen garantías de valor residual.

Impacto de la aplicación de Enmiendas y Nueva Interpretación

La administración ha evaluado el impacto de esta norma, concluyendo que los estados financieros, no serán afectados.

Características de prepago con compensación negativa (Enmiendas a NIIF 9).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIIF 9 por primera vez a contar el 1 de enero de 2019. Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, activos financieros con características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

La Administración de la Sociedad evaluó que la aplicación de las enmiendas no tendrá un impacto en los estados financieros, de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene activos financieros con características de prepago.

Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIC 28 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto para los cuales el método de la participación no es aplicado. Estos incluyen participaciones de largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la entidad en una asociada o negocio conjunto. La Sociedad aplica NIIF 9 a tales participaciones de largo plazo antes de que aplique NIC 28. Al aplicar NIIF 9, la Sociedad [o el Grupo] no toma en consideración ningún ajuste a los valores en libros de las participaciones de largo plazo requeridos por NIC 28 (es decir, los ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

La Administración de la Sociedad, evaluó que la aplicación de la enmienda no tendrá un impacto en los estados financieros separados, dado que la Sociedad, a la fecha de cierre del presente ejercicio, no tiene participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos para las cuales se les aplique el método de la participación.

Mejoras Anuales Ciclo 2015-2017 (Enmiendas a NIIF 3 *Combinaciones de Negocios*, NIIF 11 *Acuerdos Conjuntos*, NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*, y NIC 23 *Costos por Préstamos*).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales Ciclo 2015-2017 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que una entidad debería reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias de dividendos en resultados, otros resultados integrales o patrimonio dependiendo de donde reconoció originalmente la entidad las transacciones que generaron las utilidades distribuibles. Este es el caso independientemente de si aplican diferentes tasas impositivas para utilidades distribuidas o no distribuidas.

NIC 23 Costos de Préstamos

Las enmiendas aclaran que cualquier préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado está listo para su intencionado uso o venta, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que una entidad generalmente pide prestado cuando se calcula la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

Las enmiendas a NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requerimientos para una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la remediación a valor razonable de la participación previamente mantenida en esa operación conjunta. La participación previamente mantenida incluye cualquier activo, pasivo y plusvalía no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las enmiendas a NIIF 11 aclaran que cuando una parte que participa en, pero que no tiene control conjunto de, una operación conjunta que es un negocio obtiene control conjunto de tal operación conjunta, la entidad no remide la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Todas las enmiendas son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá efecto en los estados financieros.

Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19).

La Sociedad ha adoptado las enmiendas a NIC 19 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remedido de acuerdo con NIC 19.99, con la tasa de descuento usada en la remediación (además tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto en los estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias.

La Sociedad ha adoptado CINIIF 23 por primera vez a contar del 1 de enero de 2019. CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias. La Interpretación requiere que la Sociedad:

- (i) determine si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evalúe si es probable que la autoridad fiscal aceptará un tratamiento tributario incierto utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
 - b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto en los estados financieros.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 *Contratos de seguro*.

NIIF 17 establece un modelo general, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discrecional, descrito como el ‘*Enfoque de Honorarios Variables*’ (“*Variable Fee Approach*”). El modelo general es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura remanente usando el ‘*Enfoque de Asignación de Prima*’ (“*Premium Allocation Approach*”).

El modelo general usa supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición “Modificaciones a NIIF 17” aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración considera que esta norma no tiene impacto en sus estados financieros, debido a que no es emisora de seguros.

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).

Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigencia de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto significativo en los actuales estados financieros.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3).

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto en los estados financieros.

Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8).

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto en los estados financieros.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado.

El 29 de marzo de 2018, el IASB publicó una revisión a su Marco Conceptual para el Reporte Financiero (el “Marco Conceptual”). El Marco Conceptual no es una norma, y ninguno de los conceptos prevalece sobre ninguna norma o alguno de los requerimientos de una norma. El propósito principal del Marco Conceptual es asistir al IASB cuando desarrolla Normas Internacionales de Información Financiera. El Marco Conceptual también asiste a los preparadores de estados financieros separados, a desarrollar políticas contables consistentes si no existe una norma aplicable similar o específica para abordar un tema particular. El nuevo Marco Conceptual tiene una introducción, ocho capítulos y un glosario. Cinco de los capítulos son nuevos, o han sido sustancialmente modificados.

El nuevo Marco Conceptual:

- Introduce una nueva definición de activo enfocada en derechos y una nueva definición de pasivo que es probable que sea más amplia que la definición reemplazada, pero no cambia la distinción entre un pasivo y un instrumento de patrimonio.
- Elimina de las definiciones de activo y pasivo las referencias a los flujos esperados de beneficios económicos. Esto reduce los obstáculos para identificar la existencia de un activo o pasivo y pone más énfasis en reflejar la incertidumbre en la medición.
- Analiza las mediciones de costo histórico y valor presente, y entrega ciertas guías sobre las consideraciones que el IASB tomaría al seleccionar una base de medición para un activo o pasivo específico.
- Establece que la medición principal del desempeño financiero es la ganancia o pérdida, y que solo en circunstancias excepcionales el IASB utilizará el otro resultado integral y solo para los ingresos o gastos que surjan de un cambio en el valor presente de un activo o pasivo.
- Analiza la incertidumbre, la baja en cuentas, la unidad de cuenta, la entidad que informa y los estados financieros separados, combinados.

El nuevo Marco Conceptual es efectivo inmediatamente desde su publicación el 29 de marzo de 2018.

Adicionalmente, el IASB publicó un documento separado “Actualización de Referencias al Marco Conceptual”, el cual contiene las correspondientes modificaciones a las Normas afectadas de manera tal que ellas ahora se refieran al nuevo Marco Conceptual. Estas modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020, se permite la aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para

requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tendrá efecto en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES

2.3. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente corresponde a inversiones de corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambio en su valor de vencimiento, el que no supera los 3 meses.

El efectivo incluye los saldos en caja y bancos, y el efectivo equivalente comprende a inversiones en fondos mutuos.

Las cuotas de fondos mutuos son valorizadas a su valor de rescate, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

De acuerdo a NIIF 9, se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia de que la sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Como lo establece la ley N°20.899 del 08 de febrero de 2016, las sociedades anónimas aplicarán, sin derecho a elección el sistema parcialmente integrado.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha del estado financiero y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, con los que se puedan compensar las diferencias temporarias.

2.6. Propiedades, planta y equipos

El rubro de propiedades, planta y equipos comprende, principalmente, a:

Mobiliario, equipos e instalaciones, los cuales se reconocen al costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas, en caso que existan.

Terrenos y construcciones, los cuales se encuentran registrados a costo histórico (costo atribuido al 01 de enero 2010).

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y ubicación del bien, para que éste pueda operar en la forma prevista por la Administración de la Sociedad.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o, se reconocen como un activo separado, sólo cuando estos costos aumenten la capacidad o vida útil de los bienes y los beneficios económicos futuros del activo fluyan hacia la Sociedad y el costo pueda ser medido en forma fiable. El resto de las reparaciones o mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio.

La depreciación se calcula usando el método lineal durante los años de vida útil estimada para cada bien. Las vidas útiles estimadas, para los bienes del activo inmovilizado son las siguientes:

Maquinarias y equipos	3 a 10 años
Muebles y útiles	3 a 10 años
Instalaciones	5 a 10 años
Construcciones	80 años

Los valores residuales y las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipos se revisan y ajustan si fuera necesario, en cada cierre de ejercicio.

Cuando el valor libro de un activo es superior a su importe recuperable, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de este tipo de activo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se registran a su costo amortizado.

2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de pérdidas por deterioro, siempre que exista algún indicio referente a que el valor en libros ha sufrido algún tipo de deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro, por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance, por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida, es reversada solamente, si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable, del activo, desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado, no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual, el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

La sociedad no enfrentó índices de deterioro internos ni externos, en consecuencia, no hay pérdidas por deterioro de los activos no financieros.

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La obligación por vacaciones se registra de acuerdo al devengamiento lineal del beneficio durante el ejercicio, basado en los días de vacaciones pendientes de cada trabajador, valorizado por la remuneración mensual percibida por éste.

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.

Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.

El monto se pueda estimar en forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor razonable de los desembolsos, que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación, usando la mejor estimación de la Sociedad.

2.11. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una misma serie, sin valor nominal, que dan derecho a un voto por acción.

2.12. Reconocimiento de ingresos

Cimenta S.A. AGF reconoce los ingresos basados en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Sociedad reconoce ingresos cuando transfiere el control de los servicios al cliente.

Bajo la Norma NIIF 15, se reconocerán los ingresos por estos contratos en la medida que sea probable que no ocurra una reversión significativa en el importe de los ingresos acumulados.

Para la prestación de servicios, relacionados con las remuneraciones fijas y variables por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión, los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. El precio de transacción asignado a estos servicios se reconoce linealmente durante el período de servicio. Dichas remuneraciones se reconocen sobre la base devengada, y conforme a lo estipulado en el correspondiente Reglamento Interno del Fondo.

La Sociedad también reconoce ingresos por arriendo de estacionamientos sobre base devengada, de acuerdo a los respectivos contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se presentan en el rubro otras ganancias.

2.13. Dividendo mínimo

De acuerdo a lo establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, y en virtud de los estatutos sociales, la Junta de Accionistas podrá acordar distribuir o no las utilidades del ejercicio equivalente a un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta en el ejercicio, excepto en el caso que la Sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

2.14. Utilidad por acción

La utilidad básica por acción es calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la Sociedad entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

2.15. Corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes, siendo activos y pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses o que se pretenda liquidar o realizar en el transcurso del ciclo normal de la operación de las distintas actividades o negocios que desarrolla la Sociedad. Se entiende por

activos y pasivos no corrientes, a todos aquellos activos que no corresponda clasificar como activos y pasivos corrientes.

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

El Directorio de la Sociedad es responsable de aprobar y autorizar las políticas, los procedimientos de gestión de riesgos y control interno para la Administradora y el Fondo y velar por su cumplimiento.

A fin de garantizar el cumplimiento de lo anterior, el Directorio, en acta de fecha 11 de diciembre del año 2008, procedió a nombrar al Encargado de Cumplimiento y Control Interno y aprobar íntegramente el documento denominado “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno”.

En dicho contexto, el Gerente General es el responsable de elaborar las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contiene este manual, así como de su aplicación, para todas las áreas funcionales de la Empresa, como también del cumplimiento de las obligaciones y actividades que de él emanen.

El Directorio, en función de sus atribuciones, ha procedido a designar al Encargado de Cumplimiento y Control Interno, quien es el responsable, entre otras funciones, de monitorear permanentemente el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno. De estas labores, debe informar permanentemente al Directorio, de acuerdo a las circunstancias o, con la periodicidad que este último estime necesario.

Dentro de los objetivos que establece el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno, están, entre otras cosas:

- (a) Controlar los riesgos a que se enfrenta el negocio de la Compañía.
- (b) Establecer marcos de conducta dentro de la Empresa, que minimicen o anulen la probabilidad de incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y administrativas, que a ésta le son propias.
- (c) Como una forma de reducir la probabilidad de ocurrencia, establecer controles para los riesgos de los ciclos principales definidos y sus subprocesos, así como los dueños de dichos controles y la identificación de la evidencia que respalda el control.

Estructura de gestión de riesgos y control interno

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos cuenta con una estructura, de tipo funcional, para cumplir con las labores de definición, administración y control de todos los riesgos críticos derivados del desarrollo de sus actividades.

Dentro de la Sociedad, existe un Encargado de Cumplimiento y Control Interno, cuyas funciones principales son:

- (a) Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.

- (b) Proponer cambios en las políticas y/o procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en la medida que identifique situaciones que así lo ameriten.
- (c) Establecer e implementar procedimientos que permitan lograr que el personal, al margen de las funciones que desempeñe o de su jerarquía, esté en conocimiento y comprenda los siguientes elementos:
 - Los riesgos asociados a sus actividades.
 - La naturaleza de los controles definidos para administrar esos riesgos.
 - Sus funciones en la Administración y cumplimiento de los controles definidos.
 - Las consecuencias del incumplimiento de los controles definidos o de la presencia de nuevos riesgos.

Para estos efectos, el Encargado de Cumplimiento y Control Interno puede gestionar la realización de programas de capacitación periódicos, en los cuales se aborde la aplicación de los procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en cada área funcional de la Compañía, además:

- (a) Realizar el seguimiento necesario, a fin de verificar la resolución adecuada de los incumplimientos de límites, de los controles y su debida documentación.
- (b) Crear e implementar procedimientos destinados a comprobar, en forma periódica, si las políticas de gestión de riesgos y control interno están siendo aplicados por el personal a cargo y, si las acciones adoptadas ante el incumplimiento de límites y controles, se ajustan a los procedimientos definidos.
- (c) Informar al Directorio y a la Gerencia General, de manera inmediata, sobre incumplimientos significativos en los límites y controles y, en forma trimestral, para el resto de los incumplimientos.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha adoptado algunos lineamientos entregados por la Comisión para el Mercado Financiero de Chile (CMF), en lo que se refiere:

- (a) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha identificado diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los inversionistas, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la CMF, en los siguientes tipos:
 - Riesgo de mercado
 - Riesgo de crédito
 - Riesgo de liquidez
- (b) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos ha agrupado estos riesgos de acuerdo con las funciones de mayor relevancia en la Administración de Fondos, los cuales fueron definidos por la CMF, en base a tres Ciclos; Ciclo de Inversión, Ciclo de Aportes y Rescates y Ciclo de Contabilidad y Tesorería.

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a la potencial pérdida que se pudiera generar por las inversiones realizadas por la Compañía, en un portafolio o algún título determinado, la cual se generaría por el tipo de cambio, la fluctuación de las tasas de interés o precio de los valores, motivo de la inversión, lo que podría llevar a una eventual disminución de patrimonio.

La Administradora, realiza inversiones financieras que corresponden al perfil de la misma. Así también, se gestiona la deuda de la Empresa, considerando la tasa de interés y su moneda de cambio y que los plazos acordados para su pago concuerden con los recursos financieros que ella genera o, con las condiciones de mercado correspondientes.

En general, este riesgo es poco significativo para la Sociedad, debido a que los instrumentos financieros que posee, están representados por cuotas de fondos mutuos de corto plazo, cuyas carteras de inversión están conformadas por instrumentos de renta fija, los que no presentan mayores diferencias en sus vencimientos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial en la incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte de la Administradora, de cancelar las posibles deudas que con ella haya contraído.

Este riesgo, para la Administradora, es relativamente menor, porque los saldos que maneja en las cuentas de clientes y otros deudores corresponden, principalmente, a comisiones por cobrar al Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo riesgo de incumplimiento se considera bajo.

A continuación, se detalla la exposición al riesgo de crédito, según el tipo de activo y su plazo

31.12.2019

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	735.580			735.580
Deudores varios	32.972	5.228		38.200
Total	768.552	5.228		773.780

31.12.2018

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	1.356.434			1.356.434
Deudores varios	8.647	7.630		16.277
Total	1.365.081	7.630		1.372.711

Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías. El plazo de morosidad de los deudores está presentado en nota 6.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incapacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones contractuales, por la poca generación de recursos financieros para proceder al pago de ellas.

La Administradora gestiona sus recursos, con el fin de que a ésta le resulten suficientes, con la explotación de su negocio. Se estudia la recuperación del costo del capital, a través de los ingresos que esta misma genera, de manera que sean superiores al monto de dicho costo.

La Administradora toma las decisiones más adecuadas, respecto de las nuevas inversiones. Los proyectos de inversión se aprueban con retornos superiores al costo de capital.

En general, este riesgo no se considera relevante para la Sociedad, ya que su principal acreedor está constituido por proveedores que están bastante diversificados.

Por otra parte, los índices de liquidez de la Administradora son los siguientes:

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Liquidez corriente	3,14	3,15

4 Cambios contables

Para todas las materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

(a) La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo	4.074	5.834
Fondos mutuos	252.082	78.022
Total	256.156	83.856

El tipo de moneda del efectivo y equivalentes al efectivo, corresponde a pesos chilenos.

(b) El detalle de los Fondos mutuos es el siguiente:

Instrumento	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota \$	31.12.2019 M\$
Fondo Mutuo Scoti Azul Corporativo Serie V	Scotia Azul	Pesos	157.351,1557	1.602,0334	252.082
Total					252.082

Instrumento	Institución	Moneda	Nº cuotas	Valor cuota	31.12.2018
				\$	M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	Pesos	5.958,71	13.093,8636	78.022
Total					78.022

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(a) El detalle de este rubro es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Deudores comerciales	736.995	1.356.752
Anticipo a proveedores	28.546	7.378
Fondos por rendir	3.011	1.269
Préstamos a empleados	5.228	7.630
Pérdida por deterioro de deudores		(318)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	773.780	1.372.711

(b) El detalle de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por plazo de vencimiento es el siguiente:

Detalle por plazo de vencimiento	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	768.552	1.365.081
Con vencimiento entre tres y doce meses	5.228	7.630
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	773.780	1.372.711

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo al inicio	(318)	(318)
Recuperación registrada en el período	318	
Saldo final deterioro deudores	-	(318)

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta**a. Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar disminuye a M\$ 84.429; (M\$ 87.504, al 31 de diciembre de 2018). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
Activo:	M\$	M\$
Estimación deudores incobrables		86
Provisión de vacaciones	33.463	29.065
Total activo	33.463	29.151
Concepto	31.12.2019	31.12.2018
Pasivo:	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	(468)	(1.473)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(117.424)	(115.182)
Total pasivo	(117.892)	(116.655)
Total neto	(84.429)	(87.504)

Resultado por impuesto a las ganancias

A continuación, se detalla la composición del resultado por impuestos:

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(273.386)	(456.195)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	3.075	7.189
Saldo final	(270.311)	(449.006)

Al 31 de diciembre de 2019, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 3.075, los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de diciembre de 2018, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 7.189, los que tienen efecto directo en resultado.

a. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	506.366	333.959
Impuesto a la renta	(273.386)	(456.195)
Total neto (pasivo) activo	232.980	(122.236)

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Gastos anticipados	4.063	15.714
Total	4.063	15.714

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	4.997	4.688
Total	4.997	4.688

9 Propiedades, plantas y equipos**a) Composición del saldo**

La composición de este rubro es la siguiente:

Clase	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724					258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(41.979)	(37.315)	(4.665)	(4.665)	359.154	363.818
Terrenos piso 6	190.141	190.141					190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.235	(10.341)	(6.894)	(3.446)	(3.446)	271.448	274.895
Maquinarias y equipos	183.427	160.457	(58.133)	(36.140)	(30.537)	(21.993)	94.757	102.324
Muebles y útiles	81.124	81.124	(40.267)	(27.861)	(11.249)	(12.406)	29.608	40.857
Instalaciones	5.793	5.793	(5.702)	(4.809)	(91)	(893)		91
Total	1.410.242	1.387.272	(156.422)	(113.019)	(49.988)	(43.403)	1.203.832	1.230.850

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período diciembre 2019 y diciembre 2018, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del Año 2019	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2019	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850
Adiciones					22.970			22.970
Bajas								
Depreciación		(4.664)		(3.447)	(30.537)	(11.249)	(91)	(49.988)
Saldo al 31.12.2019	258.724	359.154	190.141	271.448	94.757	29.608	-	1.203.832

Movimiento del Año 2018	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2018	258.724	368.483	190.141	278.342	62.478	52.730	880	1.211.778
Adiciones					61.839	533	104	62.476
Bajas								
Depreciación		(4.665)		(3.447)	(21.993)	(12.406)	(893)	(43.404)
Saldo al 31.12.2018	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas**Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas**

La composición del saldo por cobrar a entidades relacionadas es la siguiente:

RUT	Nombre	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	31.12.2019	31.12.2018
					M\$	M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF		398.143
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF		7.017
Total						405.160

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 689.465.- (Monto bruto), (M\$ 675.728.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018).

a. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se realizan en condiciones de mercado y su detalle es el siguiente:

RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
					31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago por préstamos	Directa	Pesos		3.000		
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(120)	(105)		
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	406.752	(297.095)		
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(1.212.783)	(1.053.066)		
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(280.136)	(209.834)	(280.136)	209.834
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	(5.115)	(4.569)	(5.115)	4.569
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	(10.078)	(9.822)	(10.078)	9.822
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(314.678)	(279.897)	(314.678)	279.897

Empresas Cimenta S.A., posee un 50% de las acciones de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, el 50% de las acciones restantes, corresponden a la Sociedad Rentas Barbastro SpA.

- (1) Las transacciones con Asesorías Tierra del Fuego S.A. corresponden al pago por asesorías legales, según contrato firmado entre las partes.
- (2) Las transacciones realizadas con Juan Pablo Uriarte, corresponden a asesorías financieras.
- (3) Las transacciones realizadas con Ricardo Enrique Ayala Marfil, corresponden a asesorías administrativas y financieras.
- (4) Las transacciones realizadas con Fernando Enrique Correa Ríos, corresponden a asesorías comunicacionales.

11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detallan a continuación y corresponden a facturas por pagar:

a. Composición del saldo

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Facturas por pagar	82.398	143.724
Total	82.398	143.724

Las facturas por pagar, incluyen saldos adeudados propios del giro de la Sociedad administradora, correspondientes a deudas en pesos con proveedores, que no se encuentran sujetas a intereses ni reajustes y son pagaderos en el corto plazo.

b. Composición de las facturas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por plazo de vencimiento, es el siguiente:

Detalle por plazo de vencimiento	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	82.398	143.724
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	82.398	143.724

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
IVA por pagar	145.186	216.573
Otras retenciones	52.268	6.011
Total	197.454	222.584

13 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2020 - 2019	123.933	107.650
Total		123.933	107.650

Corresponde a la obligación devengada que se genera por el derecho a un feriado anual no inferior a 15 días hábiles, remunerados, la cual se encuentra establecida en el Código del Trabajo.

Movimiento de los beneficios a los empleados

El movimiento de los beneficios a los empleados, es el siguiente:

Movimiento vacaciones al	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	107.650	85.959
Uso del beneficio	(35.088)	(23.457)
Aumento (disminución) del beneficio	51.371	45.148
Saldo	123.933	107.650

14 Patrimonio**a. Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital**

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio, en el largo plazo y maximizar el valor de la Empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Compañía monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital.

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2019, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	283.099
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	211.565

Los requerimientos de capital de la Sociedad son determinados de acuerdo a las necesidades de financiamiento de la misma, manteniendo un nivel adecuado de liquidez, que le permita cumplir con sus compromisos de corto y largo plazo y con las disposiciones establecidas por la Ley 20.712.

b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de diciembre 2019 y 2018 es la siguiente:

2019			
Nombre razón social	RUT	Nº Acciones	Participación %
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	105.783	50%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	105.782	50%
Total		211.565	100%

Con fecha 27 de diciembre de 2019, se transfieren 105.782 acciones de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos a Rentas Barbastro SpA. De éstas, 21 acciones correspondientes a Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A. y 105.761 acciones de propiedad de Empresas Cimenta S.A.

2018			
Nombre razón social	RUT	Nº Acciones	Participación %
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	211.544	99,99%
Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	96.691.960-4	21	0,01%
Total		211.565	100%

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 9.394,72 por acción, (\$ 11.482,43 a diciembre 2018).

	Número de Acciones
Acciones autorizadas	211.565
Acciones emitidas y pagadas totalmente	211.565
Acciones emitidas pero aún no pagadas en su totalidad	-

No existen derechos, privilegios ni restricciones que apliquen a las acciones emitidas por la Sociedad, incluyendo las restricciones sobre la distribución de dividendos y el reembolso del capital.

La Sociedad no mantiene acciones de propia emisión, ni tampoco acciones cuya emisión esté reservada como consecuencia de la existencia de opciones o contratos para la venta de acciones.

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2019, ascienden a M\$ 923.731, (M\$ 1.365.418 al 31 de diciembre de 2018).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2019, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

f. Otras reservas varias

Corresponde a la revalorización de capital propio del año de transición y el efecto de los ajustes de primera aplicación NIIF efectuados a la fecha de transición, al 1 de enero de 2010.

15 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio (el numerador) y el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (el denominador) durante el ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	771.214	1.273.968
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
Utilidad Básica por Acción	3,65	6,02

La Sociedad no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la Sociedad.

16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	1.949.905	1.838.950
Ingreso por comisiones variables	1.303.144	1.934.752
Total	3.253.049	3.773.702

Remuneración de Administración.

La remuneración de Administración del Fondo, por todas sus inversiones, estará compuesta por una remuneración fija y otra variable:

1 La remuneración fija bruta de la Administradora será cobrada al Fondo por mes vencido y, se determinará mediante el siguiente procedimiento de cálculo:

i) En base a los estados financieros mensuales, se determinará el valor de los activos del Fondo y de sus filiales, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a valor de mercado, expresados en unidades de fomento, al valor de la unidad de fomento del último día del mes.

Se entenderá por ajustes contables a la revalorización de los activos, por sobre, o bajo, el reajuste de éstos en unidades de fomento.

ii) Al valor calculado en el punto i), anterior, se le restará el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento al cierre del mes, sin considerar la cuenta comisiones por pagar, obteniéndose así el valor original del patrimonio del Fondo.

iii) Mensualmente, la Administradora cobrará al Fondo una remuneración fija máxima ascendente a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, del valor original del patrimonio del Fondo, obtenido este valor de acuerdo a lo señalado en el punto ii), precedente.

iv) Esta remuneración máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, en adelante la “remuneración fija neta”.

Para el caso que la unidad de fomento fuera eliminada o reemplazada por otro mecanismo de reajustabilidad, o alterada su equivalencia en moneda nacional, el valor de las inversiones deberá transformarse al valor en pesos que tenga la unidad de fomento, el último día de vigencia de dicho sistema y, desde esa fecha, en adelante, el valor de las inversiones se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor fijado por la autoridad económica correspondiente, o el mecanismo que lo reemplace o haga sus veces.

2. La remuneración variable bruta de la Administradora, por su parte, será determinada como sigue:

i) En base a los estados financieros anuales, se calcularán los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta remuneración, agregando o deduciendo a éstos, según sea el caso, los correspondientes reajustes de activos, pasivos y patrimonio.

Se entenderán por beneficios netos percibidos, la cantidad que resulte de restar a la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital, efectivamente percibidas en el ejercicio, el total de pérdidas y gastos devengados, en el período.

Los beneficios netos percibidos en el ejercicio, incluirán aquellas utilidades devengadas en períodos anteriores, que no hubiesen sido percibidas con anterioridad.

ii) Al valor resultante del cálculo descrito en el punto i), se le calculará una remuneración variable máxima de un 11,9% anual, incluido IVA.

iii) Esta remuneración variable máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración variable que la administradora cobra al Fondo que es equivalente al 10% anual, en adelante, la “remuneración variable neta”.

La Administradora podrá realizar cobros provisorios, con cargo a la remuneración variable, cada tres meses, en base a la misma información utilizada en la elaboración de los Estados Financieros trimestrales enviados a la Comisión para el Mercado Financiero.

17 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.177.484	1.171.020
Honorarios	630.190	541.425
Total	1.807.674	1.712.445

18 Gastos de administración por su naturaleza

Los principales conceptos que componen el gasto de Administración son los siguientes:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	135.674	114.531
Honorarios	112.373	91.101
Otros gastos de administración	75.577	64.703
Depreciación	49.988	43.404
Gastos Fiscales	27.497	22.202
Capacitación	20.768	11.420
Seguros	4.346	5.778
Viajes y Estadías	3.054	4.396
Total	429.277	357.535

19 Contingencias y juicios**(a) Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 76.000 UF, para el año 2019; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la Administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

Esta garantía es actualizada el 10 de enero de cada año y es equivalente al mayor valor entre 10.000 UF y el 1% del patrimonio diario del Fondo.

(b) Juicios

Juicio laboral terminado y archivado ante el Juzgado de Letras del Trabajo de San Bernardo, caratulado “Guillermo Ortega con Jaime Rodríguez Veloz y Otra”, RIT: M-273-2019, juicio en el cual se demandó la nulidad del despido y el cobro de prestaciones en relación de subcontratación en contra del contratista don Jaime Rodríguez Veloz, quien proporciona los servicios de seguridad en los centros de bodegaje. El tribunal en su sentencia del 24 de septiembre de 2019, acogió la demanda y condenó a Cimenta S.A. Administradora General de Fondos en forma solidaria en conformidad a las normas que regulan el régimen de trabajo en subcontratación contempladas en los artículo 183-A y siguientes del Código del Trabajo.

La sentencia fue notificada a la Administradora con fecha 30 de septiembre de 2019, en contra de la cual se presentó el reclamo correspondiente, accediendo el tribunal a fijar una audiencia única de conciliación, contestación y prueba para el 23 de octubre de 2019.

En la audiencia celebrada el 23 de octubre el demandante llegó a un acuerdo con el demandando principal, desistiéndose de su demanda respecto a la sociedad Cimenta S.A., Administradora General de Fondos,

encontrándose en consecuencia terminado el juicio respecto a esta sociedad, sin que ésta haya pagado suma alguna.

20 Medio ambiente

La Sociedad por su naturaleza, no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente, razón por la cual, no ha efectuado desembolsos por este motivo.

21 Sanciones

Con fecha 8 de agosto de 2019, se recibió la Resolución Exenta D.J. N° 113-572-2019 de la Unidad de Análisis Financiero, emitida con fecha 6 de agosto de 2019, la cual está vinculada a un proceso de fiscalización y sancionatorio iniciado por la UAF con fecha 13 de noviembre de 2017, en donde se cuestionaron 4 situaciones de incumplimiento, respecto de las cuales Cimenta AGF realizó los descargos respectivos.

Sobre el particular, la Resolución Exenta D.J. N° 113-572-2019, absolvió a Cimenta de 1 de los cargos, y en los otros 3, aplicó una sanción de amonestación escrita, y multa por un monto de UF 100, siendo ella el umbral bajo de las mismas, atendido la morigeración que la autoridad aplicó por los descargos indicados en uno de los incumplimientos detectados.

Con fecha 06 de septiembre de 2019 se realiza pago por multa de 100 UF a la Tesorería General de la República.

22 Hechos posteriores

En relación a la situación de contingencia que ha estado viviendo el país, el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote del COVID-19 como una pandemia que ha generado una serie de medidas de salud pública y de emergencia, para combatir la propagación del virus. Por lo anterior, la Sociedad se encuentra evaluando, en la medida de lo posible, los efectos del brote de COVID-19 en sus empleados, clientes y proveedores, así como también, las consecuencias de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque se espera que los resultados financieros se vean afectados negativamente por esta interrupción, actualmente no es posible estimar de manera confiable, el impacto que ello tendrá en los resultados financieros y en la condición de la Sociedad en períodos futuros.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, celebrada el pasado 08 de enero de 2020, reducida a escritura pública con esa misma fecha, ante doña Margarita Moreno Zamorano, Notario Público Interino de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, se acordó la modificación de los estatutos de la Administradora, consistente en la disminución del número de acciones de 211.565 a 200.000 acciones, procediéndose al canje de acciones conforme a la Ley y Reglamento de Sociedades Anónimas.

Así, luego de la disminución del número de acciones y del canje correspondiente, la participación accionaria de la sociedad, quedó como sigue: i) Empresas Cimenta S.A., 100.000 acciones, equivalentes al 50% del capital social; y ii) Rentas Barbastro SpA, 100.000 acciones, equivalentes al 50% del capital social. TOTAL: 200.000 acciones.

La reforma de estatutos fue aprobada mediante Resolución Exenta N°1808, contenida en el certificado N° 110, de fecha 24 de febrero de 2020, emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue inscrito, con fecha 18 de marzo de 2020, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y publicado en el Diario Oficial, con fecha 25 de marzo de 2020.

Entre el 01 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

23 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 20 de abril de 2020.