

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados financieros al 31 de marzo de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 31 de marzo 2020.

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

	Notas	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.164.723	1.111.522
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	508.182	284.907
Activo por impuestos, corrientes	7	284.244	310.318
Otros activos no financieros, corrientes	8	18.582	19.783
Total activos corrientes		1.975.731	1.726.530
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.726	1.911
Propiedades, planta y equipos	9	1.166.764	1.179.063
Total activos no corrientes		1.168.490	1.180.974
Total activos		3.144.221	2.907.504

Estados de Situación Financiera Clasificados

	Notas	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	84.769	86.067
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	114.922	151.107
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	126.120	118.776
Total pasivos corrientes		325.811	355.950
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	93.748	85.007
Total pasivos no corrientes		93.748	85.007
Total pasivos		419.559	440.957
Patrimonio neto:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.660.799	1.402.684
Total patrimonio neto		2.724.662	2.466.547
Total pasivos y patrimonio neto		3.144.221	2.907.504

Estados de Resultados Integrales por Función

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

	Notas	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	770.130	731.061
Costos de ventas	17	(343.069)	(363.275)
Ganancia bruta		427.061	367.786
Gastos de administración	18	(91.384)	(95.590)
Otras ganancias		3.556	3.000
Ingresos financieros		(11.011)	(2.355)
Costos financieros		(1.922)	(517)
Resultados por unidades de reajuste		16.186	10.524
Ganancia antes de impuesto		342.486	282.848
Impuesto a las ganancias	7	(84.371)	(70.327)
Ganancia del ejercicio		258.115	212.521

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
y el 31 de marzo 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 01.01.2021	1.090.460	(26.597)	1.402.684	2.466.547	2.466.547
Ganancia del ejercicio			258.115	258.115	258.115
Pago de dividendos					
Total de cambios en el patrimonio			258.115	258.115	258.115
Saldo final período actual 31.03.2021	1.090.460	(26.597)	1.660.799	2.724.662	2.724.662

	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 01.01.2020	1.090.460	(26.597)	923.731	1.987.594	1.987.594
Ganancia del ejercicio			212.521	212.521	212.521
Pago de dividendos					
Total de cambios en el patrimonio			212.521	212.521	212.521
Saldo final período actual 31.03.2020	1.090.460	(26.597)	1.136.252	2.200.115	2.200.115

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

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

	2021 M\$	2020 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	701.998	1.132.379
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(475.588)	(776.901)
Otras salidas de efectivo	(171.636)	(22.143)
Intereses pagados	(268)	
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	54.506	333.335
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Incorporación de activos fijos	(1.305)	
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(1.305)	
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas		
Dividendos pagados		
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	53.201	333.335
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.111.522	256.156
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	1.164.723	589.491

INDICE

1	Información general.....	9
2	Resumen de las principales políticas contables.....	10
2.1.	Bases de preparación.....	10
2.2.	Efectivo y efectivo equivalente	18
2.3.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	18
2.4.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	19
2.5.	Propiedades, planta y equipos	19
2.6.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20
2.7.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.....	20
2.8.	Beneficios a los empleados.....	20
2.9.	Provisiones.....	20
2.10.	Capital social.....	21
2.11.	Reconocimiento de ingresos.....	21
2.12.	Dividendo mínimo	21
2.13.	Utilidad por acción.....	21
2.14.	Corrientes y no corrientes.....	22
2.15.	Covid-19.....	22
3	Gestión de riesgo y control interno	22
4	Cambios contables	25
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	26
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	26
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta	27
8	Otros activos no financieros.....	28
9	Propiedades, plantas y equipos.....	29
10	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	29
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	31
12	Otros pasivos no financieros, corrientes.....	31
13	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	32
14	Patrimonio	32
15	Utilidad por acción.....	34
16	Ingresos de actividades ordinarias.....	34
17	Costo de ventas	36
18	Gastos de administración por su naturaleza.....	36
19	Contingencias y juicios.....	36
20	Medio ambiente.....	37
21	Sanciones.....	37
22	Hechos posteriores.....	37
23	Aprobación estados financieros	37

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 y al 31 de diciembre 2020

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 registrarse, 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 marzo de 2021 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 marzo de 2021.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el año terminado al 31 de marzo de 2021, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 27 de mayo 2021.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

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.

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Unidades de fomento \$	29.394,77	29.070,33	28.597,46

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.

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 2021

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR (“Interbank Offered Rates”), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

En opinión de la administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo efecto en los estados financieros, ya que no existen relaciones de cobertura a propósito del cambio que incorpora la norma.

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
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16).

En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (Enmiendas a NIIF 16) para proporcionar a los arrendatarios una exención para evaluar si las concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 son una modificación al arrendamiento. En la fecha de emisión, el expediente práctico estaba limitado a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afectaba solamente pagos originalmente adeudados en o antes del 30 de junio de 2021. Dado que los arrendadores continúan otorgando concesiones de arrendamiento relacionadas a COVID-19 a arrendatarios y dado los efectos de la pandemia continúan y son significativos, el IASB decidió extender el período sobre el cual el expediente práctico se encuentra disponible.

Los cambios enmiendan NIIF 16 para:

- Permitir a un arrendatario aplicar el expediente práctico a concesiones de arrendamiento para las cuales cualquier reducción en los pagos por arrendamiento afecta solamente los pagos originalmente adeudados al o antes del 30 de junio de 2022 (en lugar de solamente los pagos originalmente adeudados en o después del 30 de junio de 2021);
- Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo para períodos anuales de reporte que comiencen en o después del 1 de abril de 2021;
- Requerir a un arrendatario que aplique las enmiendas a hacerlo retrospectivamente, reconociendo el efecto acumulado de aplicar inicialmente la enmienda como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al inicio del período anual de reporte en el cual el arrendatario aplica por primera vez las enmiendas; y
- Especificar que, en el período de reporte en el cual un arrendatario aplica por primera vez las modificaciones, un arrendatario no está obligado a revelar la información solicitada en párrafo 28(f) de NIC 8.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de abril de 2021 (se permite su aplicación anticipada, incluyendo en estados financieros que no han sido todavía autorizados para emisión a la fecha en que la enmienda fue emitida)

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros, debido a que no es arrendataria.

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 Variable*’ (“*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.

En junio de 2020, el IASB emitió Modificaciones a NIIF 17 para abordar consideraciones y desafíos de implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fue publicada. Las enmiendas difieren la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió Extensión de la Excepción Temporal de Aplicar NIIF 9 (Enmiendas a NIIF 4) que extienden la fecha fijada de expiración de la excepción temporal de aplicar NIIF 9 en NIIF 4 a períodos anuales que se inician en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

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

Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1).

Las enmiendas a NIC 1 afectan solamente la presentación de pasivos como corriente o no corriente en el estado de situación financiera y no los importes o la oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esos ítems.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; explican que los derechos son existentes si se cumplen los covenants al cierre del período de reporte, e introducen una

definición de “liquidación” para aclarar que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3).

Las enmiendas actualizan NIIF 3 para haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Las enmiendas también agregan un requerimiento a NIIF 3 de que para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un adquirente aplique NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que debería estar en el alcance de CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica CINIIF 21 para determinar si el evento obligatorio que da origen a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido a la fecha de adquisición.

Finalmente, las enmiendas agregan una declaración explícita de que un adquirente no reconoce activos contingentes en una combinación de negocios.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el *Marco Conceptual* actualizado) en la misma fecha o antes.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

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

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos antes de que el activo esté disponible para su uso, es decir, los ingresos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. Por consiguiente, una entidad reconoce los ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos ítems de acuerdo con IAS 2, Inventarios.

Las enmiendas también aclarar el significado de “probar si un activo está funcionando apropiadamente”. NIC 16 ahora especifica esto mediante la evaluación de si el desempeño técnico y fijo del activo es tal que es capaz de ser usado en la producción o entrega de bienes y servicios, para arrendamiento a otros, o para propósitos administrativos.

Si no son presentados separadamente en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar los importes de los ingresos y costos incluidos en resultados que se relacionan a los ítems producidos que no son un output de las actividades ordinarias de la entidad, y en qué línea(s) en el estado de resultados integrales se incluyen tales ingresos y costos.

Las enmiendas se aplican retrospectivamente, pero solamente a partidas de propiedad, planta y equipos que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que puedan operar de la forma prevista por la

administración en o después del comienzo del período más reciente presentando en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, como sea apropiado) al comienzo de ese período más reciente presentado.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

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

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ya sea ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).

Las enmiendas aplican a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del periodo de reporte anual en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. La información comparativa no es re-expresada. En su lugar, la entidad deberá reconocer el efecto acumulado de aplicar inicialmente las enmiendas como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de patrimonio, según lo apropiado, a la fecha de aplicación inicial.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41).

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF.

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos.

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 Agricultura.

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2).

Las enmiendas cambian los requerimientos en NIC 1 con respecto a revelación de políticas contables. Al aplicar las enmiendas, una entidad revela sus políticas contables materiales, en lugar de sus políticas contables significativas. Se realizaron enmiendas adicionales a NIC 1 para explicar como una entidad puede identificar una política contable material. Se agregan ejemplos de cuando una política contable es probable que sea material. Para sustentar las enmiendas, el IASB también desarrolló guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de un “proceso de materialidad de cuatro pasos” descritos en NIIF – Declaración Práctica 2.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 y se aplican prospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. Las enmiendas a NIIF – Declaración Práctica 2 no contienen una fecha efectiva o requerimientos de transición.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

NIC 8 fue enmendada para reemplazar la definición de un cambio en una estimación contable con una definición de estimaciones contables. Bajo la nueva definición, estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a medición de incertidumbre”.

El IASB aclaró que un cambio en una estimación contable que se origina de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error. Adicionalmente, los efectos de un cambio en un input o una técnica de medición usada para desarrollar una estimación contable son cambios en estimaciones contables si ellos no se originan de la corrección de errores de períodos anteriores.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023 a cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES**2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 mantenencias 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Dividendo mínimo

De acuerdo a la Ley de Sociedades Anónimas, y lo establecido en los estatutos sociales, la Junta de Accionistas deberá pronunciarse acerca de la distribución de las utilidades líquidas de cada ejercicio, y en especial el reparto o no de dividendos, equivalente a un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta en el ejercicio, salvo que, la unanimidad de los accionistas acuerden no repartir dividendos, o que la sociedad tuviere pérdidas acumuladas, en cuyo caso las utilidades del ejercicio se destinaran primeramente a absorberlas.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10.54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39.46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Covid-19

La pandemia ocasionada por el virus COVID-19, aún mantiene impacto en nuestras actividades, a la fecha de presentación de estos estados financieros. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo, ya sea por los efectos directos de la pandemia como por las medidas sanitarias que las autoridades dispongan en el futuro. Se espera que después que el período de vacunación haya concluido, se tienda a la recuperación de una cierta normalidad en lo que respecta a los desplazamientos de las personas y reactivación de los diferentes mercados; sin embargo, esta progresión será más bien lenta.

La Administradora ha adoptado todas las medidas que ha considerado necesarias y convenientes para la continuidad operacional de su negocio, subsidiariamente al resguardo de la seguridad y protección de la salud de sus colaboradores y clientes y al cumplimiento de las medidas ordenadas por las autoridades sanitarias. Para ello, se implementaron protocolos de operación y trabajo que buscan disminuir las posibilidades de contagio de sus colaboradores y clientes.

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

31.03.2021

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	498.193			498.193
Deudores varios	8.237	1.752		9.989
Total	506.430	1.752		508.182

31.12.2020

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	280.747			280.747
Deudores varios	1.797	2.363		4.160
Total	282.544	2.363		284.907

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:

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Liquidez corriente	6,06	4,85

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:

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Efectivo	3.699	32.469
Fondos mutuos	1.161.024	1.079.053
Total	1.164.723	1.111.522

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	31.03.2021
				\$	M\$
Fondos Mutuos	Scotia Azul Serie V	Pesos	716.865,3352	1.619,5848	1.161.024
Total					1.161.024

Instrumento	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2020
				\$	M\$
Fondos Mutuos	Scotia Azul Serie V	Pesos	666.661,29	1.618,5926	1.079.053
Total					1.079.053

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Deudores comerciales	498.193	280.747
Anticipo a proveedores	7.066	
Fondos por rendir	1.171	1.797
Préstamos a empleados	1.752	2.363
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	508.182	284.907

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

Detalle por plazo de vencimiento	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	506.430	282.544
Con vencimiento entre tres y doce meses	1.752	2.363
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	508.182	284.907

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2021, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de M\$ 93.748; (M\$ 85.007, al 31 de diciembre de 2020). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Activo:		
Provisión de vacaciones	31.029	40.799
Total activo	31.029	40.799
Concepto	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(4.213)	(5.130)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(120.564)	(120.676)
Total pasivo	(124.777)	(125.806)
Total neto	(93.748)	(85.007)

Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.03.2021 M\$	31.03.2020 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(75.630)	(66.357)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(8.741)	(3.970)
Saldo final	(84.371)	(70.327)

Al 31 de marzo de 2021, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (8.741), los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de marzo de 2020, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (3.970), los que tienen efecto directo en resultado.

a. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Crédito Sence	5.060	4.999
Pagos provisionales mensuales	355.653	309.045
Impuesto por recuperar	243.562	240.672
Impuesto a la renta	(320.031)	(244.398)
Total neto (pasivo) activo	284.244	310.318

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gastos anticipados	18.582	19.783
Total	18.582	19.783

Otros activos no financieros, no corrientes

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	1.726	1.911
Total	1.726	1.911

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	
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724					258.724	258.724
Construcción piso 5	405.797	405.797	(51.309)	(46.644)	(1.165)	(4.665)	353.323	354.488
Terrenos piso 6	190.141	190.141					190.141	190.141
Construcción piso 6	285.236	285.236	(17.233)	(13.787)	(864)	(3.446)	267.139	268.003
Maquinarias y equipos	212.720	211.490	(124.684)	(88.671)	(9.247)	(36.013)	78.789	86.806
Muebles y útiles	81.534	81.535	(60.633)	(51.514)	(2.253)	(9.120)	18.648	20.901
Instalaciones	5.794	5.794	(5.794)	(5.794)				
Total	1.439.946	1.438.717	(259.653)	(206.410)	(13.529)	(53.244)	1.166.764	1.179.063

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período marzo 2021 y diciembre 2020, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del Año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias	Muebles y	Total
2021	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	y equipos	útiles	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2021	258.724	354.488	190.141	268.003	86.806	20.901	1.179.063
Adiciones					1.230		1.230
Depreciación		(1.165)		(864)	(9.247)	(2.253)	(13.529)
Saldo al 31.03.2021	258.724	353.323	190.141	267.139	78.789	18.648	1.166.764
Movimiento del Año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias y	Muebles y	Total
2020	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	equipos	útiles	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2020	258.724	359.153	190.141	271.449	94.757	29.608	1.203.832
Adiciones					28.062	413	28.475
Depreciación		(4.665)		(3.446)	(36.013)	(9.120)	(53.244)
Saldo al 31.12.2020	258.724	354.488	190.141	268.003	86.806	20.901	1.179.063

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 149.984.- (Monto bruto), (M\$ 664.759.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020).

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	
					31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos		(117.300)		
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos		(117.300)		
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(63.506)	(230.568)	(63.506)	(230.568)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (2)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(43.747)	(278.708)	(43.747)	(278.708)

(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 Ricardo Enrique Ayala Marfil, corresponden a asesorías administrativas y financieras.

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

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Facturas por pagar	84.769	86.067
Total	84.769	86.067

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	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	84.769	86.067
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	84.769	86.067

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.03.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
IVA por pagar	102.312	71.283
Otras retenciones	23.808	47.493
Total	126.120	118.776

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	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2021 - 2020	114.922	151.107
Total		114.922	151.107

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	31.03.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Saldo inicial	151.107	123.933
Uso del beneficio	(39.737)	(24.331)
Aumento (disminución) del beneficio	3.552	51.505
Saldo	114.922	151.107

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 marzo de 2021, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	293.948
Capital pagado	1.090.460
N° de Acciones	200.000

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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.03.2021	31.12.2020
	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 marzo 2021 y de diciembre 2020 es la siguiente:

Nombre razón social	RUT	N° Acciones	Participación %
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	100.000	50%
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	11%
Total		200.000	100%

Al 31 de marzo de 2021, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 13.623,31 por acción, (\$ 12.332,74 a diciembre 2020).

	Número de Acciones
Acciones autorizadas	200.000
Acciones emitidas y pagadas totalmente	200.000
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 marzo de 2021, ascienden a M\$ 1.660.799, (M\$ 1.402.684 al 31 de diciembre de 2020).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de marzo de 2021, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10.54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39.46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, 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 marzo de 2021 y 2020, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	258.115	212.521
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
Utilidad Básica por Acción	1,29	1,06

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:

	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	529.337	490.688
Ingreso por comisiones variables	240.793	240.373
Total	770.130	731.061

Remuneración de Administración.

La remuneración de la Administradora 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:

	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
Remuneraciones	235.697	257.267
Honorarios	107.372	106.008
Total	343.069	363.275

18 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.03.2021	31.03.2020
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	50.176	30.675
Honorarios	12.220	16.017
Otros gastos de administración	5.135	20.896
Depreciación	13.529	12.947
Gastos Fiscales	6.058	6.465
Capacitación	3.061	5.242
Seguros	400	2.565
Viajes y Estadías	805	783
Total	91.384	95.590

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

Al 31 de marzo de 2021, 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 80.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2022; 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, consistente en una demanda interpuesta por la Sra. Jessica Núñez Vidal en contra de esta Sociedad, por despido improcedente y declaración de relación laboral continua, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-5229-2020. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$4.683.737. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 21 de agosto de 2020 el tribunal tiene por interpuesta la demanda otorgando traslado a la demandada, se contestó la demanda dentro de plazo y se efectuó la audiencia preparatoria con fecha 16 de noviembre, por su parte la audiencia de juicio quedó fijada para el 6 de mayo de 2021 a las 12:30 horas., para absolver posiciones. La cuantía es de \$4.683.737 y su estimación es posible.

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

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

22 Hechos posteriores

Entre el 1 de abril de 2021 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.

23 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2021.