

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.
RUT Auditores : 83.110.800-2
Member of Grant Thornton International

Surlatina Auditores Ltda.
Nacional office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

Informe de los auditores independientes

A los señores Accionistas y Directores de:
Cimeta S.A., Administradora General de Fondos

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimeta S.A., Administradora General de Fondos, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados integrales de resultados, 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 instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1 a) a los estados financieros. 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 en 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 sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1 a).

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2.1 a) a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 2.1. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Santiago, Chile
29 de febrero de 2016



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

Estados de situación financiera al 31 de diciembre de

	Notas	2015 M\$	2014 M\$
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y efectivo equivalente	5	603.219	490.927
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	461.287	663.976
Activo por impuestos, corrientes	7	169.891	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11	41.679	40.067
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.898	2.461
Total activo corriente		1.278.974	1.197.431
Activo no corriente:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	10.288	8.595
Propiedades, planta y equipos	9	1.199.670	677.052
Propiedades de inversión	10	-	459.332
Total activo no corriente		1.209.958	1.144.979
Total activos		2.488.932	2.342.410

Estados de situación financiera

al 31 de diciembre de

	Notas	2015 M\$	2014 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12	10.337	41.251
Pasivos por impuestos, corrientes	7	89.820	95.271
Otras provisiones, corrientes	13	149.395	101.915
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	11	221.546	212.884
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	83.285	69.018
Otros pasivos no financieros, corrientes	14	70.385	110.712
Total pasivo corriente		624.768	631.051
Pasivo no corriente:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	51.295	74.614
Otros pasivos no financieros, no corrientes	16	5.580	5.453
Total pasivo no corriente		56.875	80.067
Patrimonio:			
Capital pagado	17	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	17	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	17	743.426	567.429
Total patrimonio		1.807.289	1.631.292
Total pasivos y patrimonio		2.488.932	2.342.410

Estados integrales de resultados

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

	Notas	2015 M\$	2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19	2.162.545	2.635.487
Costos de ventas	20	(1.435.219)	(1.306.451)
Ganancia bruta		727.326	1.329.036
Gastos de administración	22	(319.498)	(261.585)
Otras ganancias	21	-	80.738
Ingresos financieros		5.530	330
Costos financieros		(6.758)	(6.848)
Resultados por unidades de reajuste		(32.160)	(17.081)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros clasificados medidos a valor razonable		65.661	51.381
Ganancia antes de impuesto		440.101	1.175.971
Impuesto a las ganancias	7	(66.502)	(220.583)
Ganancia del ejercicio		373.599	955.388

Estados de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de

	Cambios en otras reservas				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Cambios en otras reservas al 31.12.2015					
Saldo inicial período actual 01.01.2015	1.090.460	(26.597)	567.429	1.631.292	1.631.292
Ganancia del ejercicio			373.599	373.599	373.599
Pago de dividendos			(197.602)	(197.602)	(197.602)
Ajuste Cambio de tasa Diferido			-	-	-
Reverso provisión dividendos mínimos			-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	175.997	175.997	175.997
Saldo final período actual 31.12.2015	1.090.460	(26.597)	743.426	1.807.289	1.807.289

	Cambios en otras reservas				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Cambios en otras reservas al 31.12.2014					
Saldo inicial período actual 01.01.2014	1.090.460	(26.597)	928.180	1.992.043	1.992.043
Ganancia del ejercicio	-	-	955.388	955.388	955.388
Provisión dividendos	-	-	(1.299.853)	(1.299.853)	(1.299.853)
Provisión dividendos	-	-	(16.286)	(16.286)	(16.286)
Reverso provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(360.751)	(360.751)	(360.751)
Saldo final período actual 31.12.2014	1.090.460	(26.597)	567.429	1.631.292	1.631.292

Las Notas adjuntas N° 1 a 27 forman parte integral de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo

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

	2015 M\$	2014 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.712.085	2.922.811
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.699.208)	(1.477.382)
Otras entradas (salidas) de efectivo	794	52
Intereses recibidos (pagados)	46.642	21.138
Impuestos a las ganancias (pagados)	(669.801)	(475.032)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	390.512	991.587
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos entidades relacionadas recibidos (otorgados)	-	175.000
Dividendos pagados	(197.600)	(1.299.855)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	(197.600)	(1.124.855)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Préstamos entidades relacionadas recibidos (otorgados)	-	(5.215)
Incorporación de activos fijos	(80.620)	(10.109)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(80.620)	(15.324)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y efectivo equivalente antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	112.292	(148.592)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente al principio del período	490.927	639.519
Efecto de la inflación sobre el efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y efectivo equivalente al final del período	603.219	490.927

Índice

1	Información general.....	9
2	Resumen de las principales políticas contables.....	10
3	Gestión de riesgo y control interno.....	19
4	Cambios contables.....	22
5	Efectivo y efectivo equivalente.....	23
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	23
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta.....	24
8	Otros activos no financieros.....	25
9	Propiedades, plantas y equipos.....	26
10	Propiedades de inversión.....	27
11	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	27
12	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	29
13	Otras provisiones corrientes.....	29
14	Otros pasivos no financieros, corrientes.....	30
15	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	30
16	Otros pasivos no financieros, no corrientes.....	31
17	Patrimonio.....	31
18	Utilidad por acción.....	32
19	Ingresos de actividades ordinarias.....	33
20	Costo de ventas.....	34
21	Otras ganancias.....	34
22	Gastos de administración por su naturaleza.....	35
23	Contingencias y juicios.....	35
24	Medio ambiente.....	36
25	Sanciones.....	36
26	Hechos posteriores.....	36
27	Aprobación estados financieros.....	36

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

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 Superintendencia de Valores y Seguros.

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 a 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.

Por su parte, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, comenzó la labor de preparar un nuevo Reglamento Interno del Fondo, con el objeto de adecuarlo a las nuevas disposiciones de la LUF, para someterlo, posteriormente, a la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes. Asimismo, se comenzó el estudio de las modificaciones que se deben incorporar a los estatutos de la Administradora, para luego, someterlo a la aprobación de la Junta Extraordinaria de Accionistas.

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

La Sociedad fue constituida como Sociedad anónima cerrada y se encuentra fiscalizada por la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 septiembre 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 Superintendencia de Valores y Seguros, con fecha 5 de Noviembre recién pasado, 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 Superintendencia de Valores y Seguros por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue aprobada por Resolución N° 204 de fecha 26 de junio de 2013.

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 2015 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 2015.

Los Estados Financieros de la Sociedad, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 29 de febrero de 2016.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, y los resultados de las operaciones, los cambios del patrimonio, y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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.

	31.12.2015	31.12.2014
	\$	\$
Unidades de fomento	25.629,09	24.627,10

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.
- Determinación de los valores justos de ciertos activos fijos e inversiones en propiedades, para lo cual se han utilizado tasaciones efectuadas por profesionales independientes.
- 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.

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

- a) Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014.

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
<p>Enmienda a la NIC 32 “Instrumentos financieros”: “Presentación”.</p> <p>Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.</p>	Emitida en diciembre 2011.	La norma es aplicable a contar del 1 de enero de 2014.
<p>Mejora a la NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”.</p> <p>Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	Emitida en octubre de 2012.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
<p>CINIIF 21 “Gravámenes”.</p> <p>Esta interpretación de la NIC 37 “Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes”, proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a la renta, en sus estados financieros.</p>	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”.</p> <p>La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.</p>	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”.</p> <p>A través de esta enmienda, se incorpora en la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación.</p>	Emitida en junio de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
<p>Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los Empleados”.</p> <p>Esta enmienda se aplica a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.</p>	Emitida en noviembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.

<p>Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”.</p> <p>A través de esta enmienda se clarifican algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable, por lo cual elimina las referencias a IAS 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” u otras NIIF que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”; sin embargo, se modifica NIIF 9 aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales, dependiendo de los requerimientos de ésta.</p>	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.
<p>Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”.</p> <p>A través de esta modificación la enmienda aclara que se requiere de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios conforme la NIIF 3. Además el IASB concluye que NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y NIC 40 “Propiedades de Inversión” no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión.</p>	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.

b) **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2015, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.**

Estándar, interpretación y/o enmienda	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
<p>NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”.</p> <p>Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.</p>	Emitida en enero de 2014	Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.</p> <p>Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.</p>	Emitida en mayo de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017 y su adopción anticipada es permitida.
<p>NIIF 16 “Arrendamientos”.</p> <p>Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del</p>	Emitida en enero de 2016	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.		
<p>Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 38 “Activos Intangibles”.</p> <p>En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.</p>	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”.</p> <p>Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.</p>	Emitida en junio de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.</p> <p>Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.</p>	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados”.</p> <p>Esta enmienda clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”.</p> <p>Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.</p>	Emitida en agosto de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.</p> <p>Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

<p>Enmienda a NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas”.</p> <p>Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Modificación a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.</p> <p>Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Modificación a NIC 34 “Información Financiera Intermedia”.</p> <p>Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referenciadas cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Modificación a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.</p> <p>Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.</p>	Emitida en septiembre de 2014.	La modificación será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
<p>Modificación a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.</p> <p>Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresados sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.</p>	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

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

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 y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y, posteriormente, por su costo amortizado, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos su deterioro de valor, si es que hubiese. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad ha reconocido sus obligaciones por impuesto a la renta de primera categoría, en base a la legislación tributaria vigente.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, se promulgó la Ley 20.780, "Reforma Tributaria que modifica el sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre 2014. Esta Ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta de Primera Categoría, para los años comerciales 2014, 2015 y 2016 (a un 21%, 22,5% y 24%, respectivamente), quedando definitivamente en un 25%, el año 2017, si se opta por el régimen de tributación de la letra A) del artículo 14. En el caso de las empresas que optan por el régimen de tributación de la letra B) del artículo 14, existirá un aumento transitorio de la tasa de impuesto, para los años comerciales 2014, 2015, 2016 y 2017 (a un 21%, 22,5%, 24% y 25,5%, respectivamente), quedando definitivamente en un 27%, el año 2018.

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y su importe en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuestos aprobadas o, a punto de aprobarse, en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuestos diferidos se realice, o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Con fecha 17 de octubre de 2014, la SVS emitió Oficio Circular N° 856, que establece de forma excepcional, la contabilización de los cambios en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidos por la aplicación de la Ley 20.780 "Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario", instrucciones que son aplicables, a partir de los estados financieros referidos al 31 de marzo de 2015.

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 pueden compensar las diferencias temporarias.

2.6. Propiedades, planta y equipos

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

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 01.01.2010).

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	100 años

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos es obtenido mediante estudios técnicos realizados por profesionales independientes.

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 (ver nota 2.10).

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. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, corresponden, principalmente, a oficinas que son mantenidas para obtener rentas, las cuales son valorizadas en base al modelo del valor razonable. Los activos clasificados en este rubro son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor, según lo descrito en Nota 2.10.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos es obtenido mediante estudios técnicos de profesionales independientes.

2.8. 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.

2.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, corresponden, principalmente, a oficinas que son mantenidas para obtener rentas, las cuales son valorizadas en base al modelo del valor razonable. Los activos clasificados en este rubro son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor, según lo descrito en Nota 2.10.

La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos es obtenido mediante estudios técnicos de profesionales independientes.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- (a) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- (b) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- (c) 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.

2.13. 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.

2.14. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad reconoce los ingresos por prestación de servicios, considerando el grado de avance de la prestación, al final del período que se informa. Asimismo, la Sociedad reconoce el ingreso cuando el resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad, y cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.

- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios reconocidos por la Sociedad incluyen las remuneraciones fijas y variables por Administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión.

Dichas remuneraciones se reconocen sobre base devengada, y conforme a lo estipulado en el correspondiente Reglamento Interno del Fondo.

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

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. Corrientes y no corrientes

Los activos se clasifican en corrientes y no corrientes, siendo activos 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 no corrientes, a todos aquellos activos que no corresponda clasificar como activos 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 y 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, procedió 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 Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), 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 SVS, 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 SVS, 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:

31.12.2015				
Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores por venta	427.937	-	-	427.937
Deudores varios	28.534	4.816	-	33.350
Totales	456.471	4.816	-	461.287

31.12.2014

Activo	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores por venta	576.656	-	-	576.656
Deudores varios	85.290	2.030	-	87.320
Totales	661.946	2.030	-	663.976

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2015 asciende a M\$ 1.573 y al 31 de diciembre 2014 asciende a M\$ 378.

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 2015	Diciembre 2014
Liquidez corriente	2,05	1,90

4 Cambios contables

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

Esta instrucción emitida por la SVS significó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera adoptada hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad significó un cargo a los resultados acumulados por un importe de (M\$ 16.286), que de acuerdo a NIIF debería ser presentado con cargo a resultados del año 2014.

Para todas las otras 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”).

De acuerdo a la NIC 40.60, se efectuó un cambio en la clasificación de una propiedad clasificada como de inversión, a propiedad planta y equipo, según NIC 16, esto debido al nuevo uso que se le dará, pues pasaron de oficinas que se entregaban en arriendo a terceros, a propiedades a ser usadas por sus dueños.

5 Efectivo y efectivo equivalente

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldo en bancos	12.728	20.795
Fondos mutuos	590.491	470.132
Totales	603.219	490.927

El tipo de moneda del efectivo y efectivo equivalente corresponde a pesos chilenos.

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

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2015 M\$
Fondos Mutuos	Bci Asset Management	109.493,87	1.415,90	155.033
Fondos Mutuos	Bci Asset Management	307.548,49	1.415,90	435.458
Totales				590.491

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2014 M\$
Fondos Mutuos	Bci Asset Management	439.019,7791	1.070,8671	470.132
Totales				470.132

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	3.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deudores comerciales	429.816	577.034
Préstamo a empleados corto plazo	8.569	2.030
Anticipo a proveedores	20.448	81.095
Fondos por rendir	4.027	4.195
Pérdida por deterioro de deudores	(1.573)	(378)
Totales	461.287	663.976

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	452.718	661.946
Con vencimiento entre tres y doce meses	8.569	2.030
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Totales	461.287	663.976

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Saldo al inicio	(378)	(318)
Deterioro registrado en el período	(1.195)	(60)
Totales	(1.573)	(378)

(d) El plazo de morosidad de las cuentas deterioradas, es el siguiente:

31.12.2015	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	1.195	378	1.573
31.12.2014	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	60	318	378

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M\$ 51.295; (M\$ 74.614 al 31 de diciembre de 2014). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.12.2015	31.12.2014
Activo:	M\$	M\$
Estimación deudores incobrables	378	85
Provisión de vacaciones	19.988	15.529
Total activo	20.366	15.614
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(331)	(298)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(71.330)	(89.930)
Total pasivo	(71.661)	(90.228)
Total neto	(51.295)	(74.614)

b. Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(89.820)	(219.451)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	23.318	(1.132)
Totales	(66.502)	(220.583)

Al 31 de diciembre de 2015, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 23.318, los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de diciembre de 2014, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 17.418, pero sólo M\$ 1.132, tienen efecto directo en resultado y M\$ 16.286 son llevados a patrimonio, valor generado como resultado del cambio de tasa por impuesto, introducido por la Ley 20.780 "Reforma Tributaria que modifica el sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario". Además, con fecha 17 de octubre de 2014, la SVS emitió Oficio Circular N° 856, que establece, de forma excepcional, la contabilización de los cambios en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidos por la aplicación de la Ley 20.780.

c. Activos por impuestos corrientes

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Impuesto a la renta por recuperar	169.891	-
Totales	169.891	-

d. Pasivos por impuestos corrientes

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Pagos provisionales mensuales	-	(124.180)
Impuesto a la renta	(89.820)	219.451
Totales	(89.820)	95.271

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Gastos anticipados	2.898	2.461
Totales	2.898	2.461

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Deudores a largo plazo	10.288	8.595
Totales	10.288	8.595

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	
	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(23.322)	(18.657)	(4.664)	(4.664)	377.812	382.477
Terrenos piso 6	190.141	-	-	-	-	-	190.141	-
Construcción piso 6	285.240	-	-	-	-	-	285.240	-
Maquinarias y equipos	152.959	95.549	(74.299)	(65.826)	(12.313)	(8.473)	66.347	21.250
Muebles y útiles	55.391	44.142	(32.936)	(30.278)	(3.430)	(2.659)	19.025	11.205
Instalaciones	30.500	30.500	(27.104)	(26.090)	(1.015)	(1.014)	2.381	3.396
Totales	1.378.753	834.713	(157.661)	(140.851)	(21.422)	(16.810)	1.199.670	677.052

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período diciembre 2015 y diciembre 2014, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del Año 2015	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 01.01.2015	258.724	382.477	-	-	21.250	11.205	3.396	677.052
Adiciones	-	-	190.141	285.240	57.410	11.250	-	544.041
Depreciación	-	(4.665)	-	-	(12.313)	(3.430)	(1.015)	(21.423)
Saldo al 31.12.2015	258.724	377.812	190.141	285.240	66.347	19.025	2.381	1.199.670

Movimiento del Año 2014	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 01.01.2014	258.724	387.141	-	-	26.233	7.760	4.410	684.268
Adiciones	-	-	-	-	3.490	6.104	-	9.594
Depreciación	-	(4.664)	-	-	(8.473)	(2.659)	(1.014)	(16.810)
Saldo al 31.12.2014	258.724	382.477	-	-	21.250	11.205	3.396	677.052

10 Propiedades de inversión

La composición de este rubro es la siguiente:

Conciliación entre tasación obtenida y tasación ajustada, incluida en los estados financieros.

	Valor libro		Ajuste a valor justo		Valorización ajustada incluida en los estados financieros	
	01.01.2015 M\$	01.01.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Construcción e Infraestructura piso 6	459.332	407.951	(459.332)	51.381	-	459.332
Totales	459.332	407.951	(459.332)	51.381	-	459.332

De acuerdo a la reclasificación de propiedad que estaba destinada a inversión, se registró ajuste a valor justo de la propiedad del piso 6. Según se explica en Nota 4 Cambios Contables.

11 Saldos y transacciones con partes relacionadas**a. 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	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	30.478	40.067
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	11.201	-
Totales					41.679	40.067

b. Saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	221.546	212.884
Totales					221.546	212.884

c. Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 654.207 (Monto bruto), (M\$ 425.928 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014).

d. 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	
					31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	-	11.000	-	-
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	20	1.299.726	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A. (1)	Pago dividendos	Directa	Pesos	197.582	129	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (2)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	231.064	502.100	231.064	502.100
96.677.390-1	Asesorías REAM Ltda. (3)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	4.804	-	4.804
52.005.496-0	Enrique Correa Asesorías EIRL. (4)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	11.861	-	11.861
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (5)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	7.636	3.620	7.636	1.837

Empresas Cimenta S.A., es la controladora, de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, posee un 99,99% de las acciones de la Sociedad, el 0,01% de las acciones restantes, está en manos de Sociedad Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.

Las transacciones con Empresas Cimenta S.A. corresponden a pago de dividendos, que no contemplan plazos de vencimiento, por las cuales no existen garantías asociadas, y no están sujetos a intereses ni reajustes. Además, no existen correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro, respecto a estos saldos pendientes de transacciones con partes relacionadas.

- (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 con Asesorías Ream Ltda. corresponden al pago por asesorías financieras, según contrato firmado entre las partes.
- (3) Las transacciones realizadas con Enrique Correa Asesorías EIRL, corresponden a asesorías financieras realizadas por dicho director a la compañía.
- (4) Las transacciones realizadas con, Juan Pablo Uriarte, corresponden a asesorías financieras realizadas por dicho director a la compañía.

12 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

Cuentas por pagar	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Facturas por pagar	10.337	41.251
Totales	10.337	41.251

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	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	10.337	41.251
Con vencimiento entre tres y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-
Totales	10.337	41.251

13 Otras provisiones corrientes

Las otras provisiones se detallan a continuación:

Provisión de facturas por pagar (*)		31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Asesorías	1 Mes	78.148	89.679
ACAFI	1 Mes	43.063	3.800
Mejoras y mantención	1 Mes	25.629	-
Servicios varios	1 Mes	1.177	2.459
Servicio telefónico	1 Mes	919	996
Gastos computacionales	1 Mes	459	390
Capacitación	1 Mes	-	4.591
Totales		149.395	101.915

(*) Corresponden a servicios por concepto de asesorías, mantenciones e insumos prestados a la Sociedad, que ya fueron devengados por ésta, pero aún no se recibe la documentación de pago.

El movimiento de las otras provisiones es el siguiente:

Movimiento del año	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Saldo inicial	101.915	15.138
Pagos del año	(101.915)	(15.138)
Constitución de provisiones en el año	149.395	101.915

14 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
IVA por pagar	21.423	99.550
Otras retenciones	48.962	11.162
Totales	70.385	110.712

15 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	31.12.2015	31.12.2014
		M\$	M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2016/2015	83.285	69.018
Totales		83.285	69.018

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	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Saldo inicial	69.018	64.486
Uso del beneficio	(47.486)	(107.770)
Aumento (disminución) del beneficio	61.753	112.302
Totales	83.285	69.018

16 Otros pasivos no financieros, no corrientes

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Garantías por arriendo L/P	3.255	3.128
Acreedores varios L/P	2.325	2.325
Totales	5.580	5.453

17 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 2015, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	256.291
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 2015 y 31 de diciembre de 2014; el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$ 1.090.460.

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

Nombre razón social	RUT	N° 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
Totales		211.565	100,00

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a \$ 8.542,48 por acción, (\$ 7.710,59 a diciembre 2014).

	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 2015, ascienden a M\$ 743.426, (M\$ 567.429. al 31 de diciembre de 2014).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2015, 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

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.

18 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 2015 y 2014, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	373.599	955.388
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
<u>Utilidad Básica por Acción</u>	<u>1,77</u>	<u>4,52</u>

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.

19 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	1.531.632	1.453.149
Ingreso por comisiones variables	630.913	1.182.338
<u>Totales</u>	<u>2.162.545</u>	<u>2.635.487</u>

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 periodo.

Los beneficios netos percibidos en el ejercicio, incluirán aquellas utilidades devengadas en periodos 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 Superintendencia de Valores y Seguros.

20 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.097.254	826.232
Honorarios	337.965	480.219
Totales	1.435.219	1.306.451

21 Otras ganancias

Los principales conceptos que componen la cuenta otras ganancias son los siguientes:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Otras ganancias por su naturaleza		
Ingresos por arriendos de oficinas	-	80.738
Totales	-	80.738

22 Gastos de administración por su naturaleza

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

Gastos de administración por su naturaleza	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Gastos oficina	122.666	81.041
Honorarios	91.100	79.990
Otros gastos de administración	51.493	43.866
Depreciación	21.422	16.810
Gastos fiscales	19.068	19.763
Capacitación	9.122	11.964
Viajes y estadías	4.627	8.151
Totales	319.498	261.585

23 Contingencias y juicios

(a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2015, 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 64.000 UF, para el año 2015; 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

Al 31 de diciembre de 2015, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es parte en la causa que a continuación se indica:

Demanda laboral por despido injustificado, seguida ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Puente Alto, Rit O-209-2015, caratulada “Catalán con Construcciones y otra (Cimenta S.A. Administradora General de Fondos). El juicio versa sobre una demanda por despido injustificado en que erróneamente se demandó a la Compañía, bajo el error supuesto de la calidad de propietaria que tendría esta última respecto del Strip Center ubicado en Avenida Los Toros N° 05441, de la comuna de Puente Alto, y en consecuencia, de la supuesta calidad de empresa mandante en el presunto vínculo de subcontratación que ésta mantendría con la demanda principal., circunstancias que no corresponden a la realidad. El estado procesal de la causa, a la fecha, es el siguiente: en audiencia preparatoria de fecha 28 de diciembre de 2015, la demandante y demandado principal llegaron a un acuerdo por el que se pone término al juicio, y por el que además, la parte demandante se desistió de sus acciones respecto de la Compañía, archivándose el expediente.

24 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.

25 Sanciones

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

26 Hechos posteriores

A juicio de la Administración, entre el cierre del ejercicio y la fecha de presentación de estos estados financieros, no existen hechos posteriores significativos que afecten a los estados financieros de la Sociedad.

27 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 29 de febrero de 2016.