

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados financieros al 31 de Marzo de 2019, 31 de Diciembre de 2018 y 31 de Marzo de 2018.

Contenido

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Notas a los Estados Financieros

Estados de Situación Financiera

al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	878.788	83.856
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	434.608	1.372.711
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	414.164	405.160
Otros activos no financieros, corrientes	8	32.457	15.714
Total activos corrientes		1.760.017	1.877.441
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	4.698	4.688
Propiedades, planta y equipos	9	1.220.671	1.230.850
Total activos no corrientes		1.225.369	1.235.538
Total activos		2.985.386	3.112.979

Estados de Situación Financiera

al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	22.074	122.236
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	60.454	143.724
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	424	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	84.204	107.650
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	115.280	222.584
Total pasivos corrientes		282.436	596.194
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	94.691	87.504
Total pasivos no corrientes		94.691	87.504
Total pasivos		377.127	683.698
Patrimonio neto:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.544.396	1.365.418
Total patrimonio neto		2.608.259	2.429.281
Total pasivos y patrimonio neto		2.985.386	3.112.979

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 31 de Marzo de 2019

	Notas	2019 M\$	2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	679.374	702.214
Costos de ventas	17	(338.948)	(353.993)
Ganancia bruta		340.426	348.221
Gastos de administración	18	(101.716)	(89.390)
Otras ganancias		2.452	2.470
Ingresos financieros		4.024	(197)
Costos financieros		(421)	(551)
Resultados por unidades de reajuste		411	7.208
Ganancia antes de impuesto		245.176	267.761
Impuesto a las ganancias	7	(66.198)	(68.018)
Ganancia del ejercicio		178.978	199.743

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Marzo de 2018

	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\$
Cambios en otras reservas al 31.03.2019					
Saldo inicial período actual 01.01.2019	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281
Ganancia del ejercicio	-	-	178.978	178.978	178.978
Total de cambios en el patrimonio	-	-	178.978	178.978	178.978
Saldo final período actual 31.03.2019	1.090.460	(26.597)	1.544.396	2.608.259	2.608.259

	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\$
Cambios en otras reservas al 31.03.2018					
Saldo inicial período actual 01.01.2018	1.090.460	(26.597)	1.144.621	2.208.484	2.208.484
Ganancia del ejercicio	-	-	199.743	199.743	199.743
Total de cambios en el patrimonio	-	-	199.743	199.743	199.743
Saldo final período actual 31.03.2018	1.090.460	(26.597)	1.344.364	2.408.227	2.408.227

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 31 de Marzo de

	2019 M\$	2018 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.303.990	1.317.492
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(491.003)	(450.214)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(18.055)	(273.282)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	794.932	593.996
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos pagados a entidades relacionadas	-	-
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	-	-
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Préstamos otorgados a entidades relacionadas	-	(42.000)
Incorporación de activos fijos	-	(24.321)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	-	(66.321)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	794.932	527.675
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	83.856	583.219
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	878.788	1.110.894

INDICE

1	Información general.....	10
2	Resumen de las principales políticas contables.....	11
2.1.	Bases de preparación.....	11
2.2.	Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes.....	12
2.3.	Efectivo y efectivo equivalente	20
2.4.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	20
2.5.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	20
2.6.	Propiedades, planta y equipos	21
2.7.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21
2.8.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.....	21
2.9.	Beneficios a los empleados.....	22
2.10.	Provisiones.....	22
2.11.	Capital social.....	22
2.12.	Reconocimiento de ingresos.....	23
2.13.	Dividendo mínimo	23
2.14.	Utilidad por acción.....	23
2.15.	Corrientes y no corrientes.....	23
3	Gestión de riesgo y control interno	24
4	Cambios contables	27
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	28
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta.....	29
8	Otros activos no financieros.....	31
9	Propiedades, plantas y equipos.....	31
10	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	32
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	35
12	Otros pasivos no financieros, corrientes	35
13	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	36
14	Patrimonio	36
15	Utilidad por acción.....	38
16	Ingresos de actividades ordinarias.....	38
17	Costo de ventas	40
18	Gastos de administración por su naturaleza.....	40
19	Contingencias y juicios.....	40
20	Medio ambiente.....	41
21	Sanciones.....	41
22	Hechos posteriores.....	41

23	Aprobación estados financieros	41
----	--------------------------------------	----

Notas a los estados financieros

Al 31 de Marzo de 2019

1 Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Resumen de las principales políticas contables

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

2.1. Bases de preparación

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de Marzo de 2019 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 31 de Marzo de 2019, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 29 de Mayo 2019.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes Estados Financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018.

Estados de Resultados Integrales, por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Marzo de 2018.

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

Estados de Flujos de Efectivo, por los períodos terminados al 31 de Marzo de 2019 y 31 de Marzo de 2018.

c) Moneda funcional y presentación

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

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2018
Unidades de fomento \$	27.565,76	27.565,79	26.966,89

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2019

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

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

NIIF 16, Arrendamientos

El 13 de enero de 2016, el IASB publicó NIIF 16 *Arrendamientos*. NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de acuerdos de arrendamiento y los tratamientos contables tanto para los arrendatarios como para los arrendadores. Cuando se haga efectiva la aplicación de NIIF 16, ésta reemplazará las actuales guías para arrendamientos incluyendo NIC 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. La distinción entre arrendamiento operativo (fuera de balance) y arrendamientos financieros es removida para la contabilización de los arrendatarios, y es reemplazada por un modelo donde un activo por derecho a uso y un correspondiente pasivo tienen que ser reconocidos por los arrendatarios para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de activos de importe bajo.

El activo por derecho a uso es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses y los pagos del arrendamiento, así como también de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Adicionalmente, la clasificación de flujos de efectivo también se verá afectada dado que bajo NIC 17 los pagos de arrendamientos operativos se presentan como flujos de caja operacionales; mientras que bajo el modelo de NIIF 16, los pagos de arrendamiento serán divididos entre la porción de pagos de principal e intereses los cuales serán presentados como flujos de efectivo de financiamiento y operacionales, respectivamente.

En contraste con la contabilización para los arrendatarios, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos contables de NIC 17 para los arrendadores, y continúa requiriendo a los arrendadores clasificar los arrendamientos ya sea como arrendamientos operativos o financieros.

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada para las entidades que apliquen NIIF 15 en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16. Las entidades pueden aplicar NIIF 16 usando ya sea un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. La Sociedad ha escogido aplicar el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, por consiguiente, no está obligada a re-expresar información financiera comparativa y el efecto acumulado de la aplicación inicial de NIIF 16 debe ser presentado como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas (u otro componente de patrimonio, cuando sea apropiado).

La administración de la Sociedad ha evaluado el impacto de esta Norma concluyendo que los estados financieros no son afectados, pues la entidad no figura como arrendataria en los contratos de arrendamiento.

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

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó “Características de Prepago con Compensación Negativa” (Enmiendas a NIIF 9). Las enmiendas a NIIF 9 aclaran que para propósitos de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición de flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), la parte que ejerce la opción podría pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, independientemente, de la razón del prepago. En otras palabras, las características de prepago con compensación no fallan automáticamente el cumplimiento de la condición SPPI.

Las enmiendas a NIIF 9 son efectivas para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada. Existen provisiones transicionales específicas dependiendo de cuando son aplicadas por primera vez las modificaciones, en relación con la aplicación inicial de NIIF 9.

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

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

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28). Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores en libros requeridos por NIC 28 (i.e., ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

Las enmiendas aplican retrospectivamente a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada. Provisiones transicionales específicas aplican dependiendo de si la aplicación por primera vez de las enmiendas coincide con aquella de NIIF 9.

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

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

El 12 de diciembre de 2017, el IASB emitió “Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2015-2017”. Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

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

NIC 23 Costos de Préstamos

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

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

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

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

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

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

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

El 7 de febrero de 2018, el IASB publicó enmiendas a NIC 19 *Beneficios a Empleados*. Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) se calcule midiendo el pasivo (activo) por beneficio definido usando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y el plan de activos antes y después de la modificación al plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo del activo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición de superávit). NIC 19 ahora deja en claro que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (o reducción o liquidación) del plan se determina en un segundo paso y se reconoce de forma normal en otro resultado integral.

Los párrafos relacionados con la medición de costo de servicio presente y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficio definido neto también han sido modificados. Ahora, una entidad estará requerida a utilizar los supuestos actualizados de esta remediación para determinar el costo por servicio presente y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que, para el período posterior a la modificación al plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficio definido como ha sido remedido de acuerdo con NIC 19, con la tasa de descuento usada en la remediación (además tomando en consideración el efecto de contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos netos.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, y solamente, a modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones que ocurran en o después de los períodos anuales en el cual estas modificaciones sean aplicadas por primera vez. Las modificaciones a NIC 19 deben ser aplicadas a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tienen efecto significativo en los actuales estados financieros.

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

El 7 de junio de 2017, el IASB emitió la CINIIF 23 "Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos a las Ganancias". CINIIF 23 establece cómo determinar una posición tributaria cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

CINIIF 23 exige a una entidad:

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

CINIIF 23 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar CINIIF 23, ya sea, de manera totalmente retrospectiva o una aplicación retrospectiva modificada sin re-expresión de información comparativa.

En opinión de la Administración, la aplicación de éstas enmiendas no tienen efecto significativo en los actuales estados financieros.

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

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

NIIF 17, Contratos de Seguros

El 18 de mayo de 2017, el IASB publicó NIIF 17, Contratos de Seguros. La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

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

El Modelo General usará supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá 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.

La implementación de la Norma es probable que conlleve cambios significativos a los procesos y sistemas de una entidad, y requerirá una coordinación significativa entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, actuarial y tecnologías de información.

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual 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 se encuentra evaluando si esta norma tendrá impacto en su estados financieros ya que no es emisora de seguros.

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

El 11 de septiembre de 2014, el IASB publicó “Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28). Las enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 abordan situaciones cuando existe una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las pérdidas o ganancias resultantes de la pérdida de control de una filial que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o negocio conjunto que se contabiliza usando el método de la participación, son reconocidas en las pérdidas o ganancias de la matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las pérdidas o ganancias resultantes de la remediación a valor razonable de inversiones mantenidas en una anterior filial (que se ha convertido en una asociada o negocio conjunto que se contabilizan usando el método de la participación) son reconocidas en los resultados de la anterior matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de éstas enmiendas tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

El 22 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)” con el propósito de resolver las dificultades que se originan cuando una entidad determina si ha adquirido un negocio o un grupo de activos.

Las enmiendas son solamente cambios al Anexo A *Términos Definidos*, la guía de aplicación, y los ejemplos ilustrativos de NIIF 3. Las enmiendas:

- Aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en conjunto contribuyen significativamente para tener la capacidad de crear outputs;
- Especifica las definiciones de un negocio y de outputs enfocándose en bienes y servicios proporcionados a clientes y eliminando la referencia a la capacidad para reducir costos.
- Agrega guías y ejemplos ilustrativos para asistir a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido;
- Elimina la evaluación de si participantes de mercado son capaces de remplazar cualquier falta de inputs o procesos y continuar produciendo outputs; y
- Agrega una prueba opcional de concentración que permite una evaluación simplificada de si un set de actividades y activos adquiridos no es un negocio.

Las enmiendas son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020 y para adquisiciones de activos que ocurran en o después del comienzo de ese período. Se permite su aplicación anticipada.

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de éstas enmiendas tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

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

El 31 de octubre de 2018, el IASB publicó “Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)” para aclarar la definición de “material” y para alinear la definición usada en el Marco Conceptual y las normas mismas.

Los cambios se relacionan con una definición revisada de “material” que se cita a continuación desde las enmiendas finales: “La información es material si al omitirla, errarla, u ocultarla podría razonablemente esperarse influenciar las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros para propósito general tomen sobre la base de esos estados financieros, la cual proporciona información financiera acerca de una entidad de reporte específica”.

Tres nuevos aspectos de la nueva definición deberían ser especialmente notados:

Ocultar: La definición existente solamente se enfoca en información omitida o inexacta, sin embargo, el IASB concluyó que ocultar información material con información que puede ser omitida puede tener un efecto similar. Aunque el término ocultar es nuevo en la definición, ya era parte de NIC 1 (NIC 1.30A).

Podría razonablemente esperarse influenciar: La definición existente se refiere a “podría influenciar” lo cual el IASB creyó podría ser entendido que requiere demasiada información, ya que casi cualquier cosa “podría” influir en las decisiones de algunos usuarios, incluso si la posibilidad es remota.

Usuarios primarios: La definición existente se refiere solo a “usuarios” lo cual el IASB, una vez más, creyó que se entendiera como un requisito más amplio que requiere considerar a todos los posibles usuarios de los estados financieros al decidir qué información revelar.

La nueva definición de material y los párrafos explicativos que se acompañan se encuentran en la NIC 1, *Presentación de Estados Financieros*. La definición de material en la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores*, se ha reemplazado con una referencia a la NIC 1.

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

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de éstas enmiendas tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

La administración se encuentra evaluando si la aplicación de éstas enmiendas tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES**2.3. Efectivo y efectivo equivalente**

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

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

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

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

La Sociedad evaluó el impacto que genera la mencionada norma concluyendo que no afecta significativamente los estados financieros.

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

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

2.6. Propiedades, planta y equipos

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

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

Terrenos y construcciones, los cuales se encuentran registrados a costo histórico (costo atribuido al 01.01.2010).

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.

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

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

Los activos que tienen una vida útil indefinida, no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de

pérdidas por deterioro, siempre que exista algún indicio referente a que el valor en libros ha sufrido algún tipo de deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro, por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

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

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

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

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.11. Capital social

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

2.12. Reconocimiento de ingresos

Cimenta S.A AGF reconoce los ingresos 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:

- Cimenta S.A AGF tiene un derecho presente al pago por el servicio prestado.
- El cliente ha obtenido un derecho legal del producto del servicio.
- Cimenta S.A AGF ha prestado efectivamente el servicio
- El cliente ha recibido de manera significativa los riesgos y las recompensas provenientes del servicio.
- El cliente ha aceptado el servicio.

Los ingresos ordinarios reconocidos por la Sociedad incluyen las remuneraciones fijas y variables por la 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 estacionamientos sobre base devengada, de acuerdo a los respectivos contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se presentan en el rubro Otras ganancias.

2.13. Dividendo mínimo

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

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

2.14. Utilidad por acción

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

2.15. Corrientes y no corrientes

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

Sociedad. Se entiende por activos y pasivos no corrientes, a todos aquellos activos que no corresponda clasificar como activos y pasivos corrientes.

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

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

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

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

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

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

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

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se refiere a la potencial pérdida que se pudiera generar por las inversiones realizadas por la Compañía, en un portafolio o algún título determinado, la cual se generaría por el tipo de cambio, la

fluctuación de las tasas de interés o precio de los valores, motivo de la inversión, lo que podría llevar a una eventual disminución de patrimonio.

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

31.03.2019

Activo	Más de 90 días			Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	Más de 1 año M\$	
Deudores por venta	421.779	-	-	421.779
Deudores varios	5.121	7.708	-	12.829
Total	426.900	7.708	-	434.608

31.12.2018

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

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 31 de Marzo de 2019 se mantiene en M\$ 318, al igual que la pérdida por deterioro de deudores comerciales, al 31 de Diciembre 2018.

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 2019	Diciembre 2018
Liquidez corriente	6,23	3,15

4 Cambios contables

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.03.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Efectivo	22.425	5.834
Fondos mutuos	856.363	78.022
Total	878.788	83.856

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

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

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota \$	31.03.2019 M\$
Fondo Mutuo Scotia Corporativo Serie V	SCOTIA AZUL	545.372,9250	1.570,2338	856.363
Total				856.363

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2018 M\$
Fondos Mutuos	Banco Estado S.A AGF	5.958,71	13.093,86	78.022
Total				78.022

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores comerciales	422.096	1.356.752
Anticipo a proveedores	3.193	7.378
Fondos por rendir	1.929	1.269
Préstamos a empleados	7.708	7.630
Pérdida por deterioro de deudores	(318)	(318)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	434.608	1.372.711

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

Detalle por plazo de vencimiento	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	426.900	1.365.081
Con vencimiento entre tres y doce meses	7.708	7.630
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	434.608	1.372.711

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo al inicio	(318)	(318)
Recuperación registrada en el período	-	-
Saldo final deterioro deudores	(318)	(318)

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

31.03.2019	Menos de 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores comerciales	-	318	318
31.12.2018	Menos de 1 año M\$	Más de 1 año M\$	Total M\$
Deudores comerciales	-	318	318

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de Marzo de 2019, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M\$ 94.691; (M\$ 87.504, al 31 de Diciembre de 2018). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activo:		
Estimación deudores incobrables	86	86
Provisión de vacaciones	22.735	29.065
Total activo	22.821	29.151

Concepto	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(369)	(1.473)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(117.143)	(115.182)
Total pasivo	(117.512)	(116.655)
Total neto	(94.691)	(87.504)

Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(59.010)	(66.000)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(7.188)	(2.018)
Saldo final	(66.198)	(68.018)

Al 31 de Marzo de 2019, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (7.188), los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de Marzo de 2018, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (2.018), los que tienen efecto directo en resultado.

a. Pasivos (Activos) por impuestos corrientes

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pagos provisionales mensuales	493.132	333.960
Impuesto a la renta	(515.206)	(456.196)
Total neto (pasivo) activo	(22.074)	(122.236)

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gastos anticipados	32.457	15.714
Total	32.457	15.714

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores a largo plazo	4.698	4.688
Total	4.698	4.688

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

La composición de este rubro es la siguiente:

Clase	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(41.979)	(37.315)	(1.166)	(4.665)	362.653	363.818
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.235	(10.340)	(6.894)	(861)	(3.446)	274.034	274.895
Maquinarias y equipos	162.255	160.457	(58.133)	(36.140)	(6.873)	(21.993)	97.249	102.324
Muebles y útiles	81.124	81.124	(40.267)	(27.861)	(3.034)	(12.406)	37.823	40.857
Instalaciones	5.793	5.793	(5.702)	(4.810)	(44)	(893)	47	91
Total	1.389.070	1.387.272	(156.421)	(113.019)	(11.978)	(43.404)	1.220.671	1.230.850

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

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

Movimiento del Año 2019	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2019	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850
Adiciones	-	1	-	-	1.798	-	-	1.799
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(1.166)	-	(861)	(6.873)	(3.034)	(44)	(11.978)
Saldo al 31.03.2019	258.724	362.653	190.141	274.034	97.249	37.823	47	1.220.671

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

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

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	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	407.147	398.143
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	7.017	7.017
Total					414.164	405.160

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	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	424	-
Total					424	-

c. Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 31 de Marzo de 2019, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 136.736.- (Monto bruto), (M\$ 675.728.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018).

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	
					31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago por préstamos	Directa	Pesos	-	3.000	-	-
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	-	105	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Pago por préstamos	Directa	UF	-	-	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	9.000	297.095	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	-	1.053.066	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	50.428	209.834	50.428	209.834
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	843	4.569	843	4.569
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	53.630	279.897	53.630	279.897
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	-	9.822	-	9.822

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 la Sociedad Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.

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

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

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

a. Composición del saldo

Cuentas por pagar	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Facturas por pagar	60.454	143.724
Total	60.454	143.724

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

b. Composición de las facturas por pagar

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

Detalle por plazo de vencimiento	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	60.454	143.724
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	60.454	143.724

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
IVA por pagar	95.259	216.573
Otras retenciones	20.021	6.011
Total	115.280	222.584

13 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2019 - 2018	84.204	107.650
Total		84.204	107.650

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

Movimiento de los beneficios a los empleados

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

Movimiento vacaciones al	31.03.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	107.650	85.959
Uso del beneficio	(30.517)	(23.457)
Aumento (disminución) del beneficio	7.071	45.148
Saldo	84.204	107.650

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

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

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 31 de Marzo de 2018, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	275.658
Capital pagado	1.090.460
N° 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 Marzo de 2019 y 31 de Diciembre de 2018 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.03.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

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

Nombre razón social	RUT	Nº	Participación %
Empresas Cimeta S.A.	96.652.810-9	211.544	99,99
Cimeta Desarrollo Inmobiliario S.A.	96.691.960-4	21	0,01
Total		211.565	100,00

Al 31 de Marzo de 2019, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a \$ 12.328,40 por acción, (\$ 11.482,43 a Diciembre 2018).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de Marzo de 2019, ascienden a M\$ 1.544.396, (M\$ 1.365.418 al 31 de Diciembre de 2018).

e. **Dividendos**

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de Marzo de 2018, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

f. **Otras reservas varias**

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

15 Utilidad por acción

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

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

	31.03.2019	31.03.2018
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	178.978	199.743
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
Utilidad Básica por Acción	0,85	0,94

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:

	31.03.2019	31.03.2018
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	481.433	448.719
Ingreso por comisiones variables (*)	197.941	253.495
Total	679.374	702.214

Remuneración de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.03.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Remuneraciones	224.382	243.222
Honorarios	114.566	110.770
Total	338.948	353.992

18 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.03.2019	31.03.2018
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	35.631	32.262
Honorarios	18.671	21.163
Otros gastos de administración	17.931	15.616
Depreciación	11.978	10.144
Gastos Fiscales	5.894	5.062
Capacitación	10.509	4.134
Seguros	1.102	1.009
Total	101.716	89.390

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

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

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 76.000 UF, para el año 2019; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimeta 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 Marzo de 2019, Cimeta S.A., Administradora General de Fondos, no registra juicios pendientes.

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 2018, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

22 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.

23 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 29 de Mayo de 2019.