

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados financieros al 31 de marzo de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 31 de marzo de 2021.

Contenido

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

Estados de Situación Financiera Clasificados

	Notas	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	946.651	615.810
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	573.847	638.643
Activo por impuestos, corrientes	7	265.329	259.960
Otros activos no financieros, corrientes	8	8.052	4.788
Total activos corrientes		1.793.879	1.519.201
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.743	1.869
Propiedades, planta y equipos	9	1.155.110	1.155.814
Total activos no corrientes		1.156.853	1.157.683
Total activos		2.950.732	2.676.884

Estados de Situación Financiera Clasificados

	Notas	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	125.315	194.156
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	90.449	119.366
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	148.028	81.106
Total pasivos corrientes		363.792	394.628
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	97.837	85.564
Total pasivos no corrientes		97.837	85.564
Total pasivos		461.629	480.192
Patrimonio neto:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.425.240	1.132.829
Total patrimonio neto		2.489.103	2.196.692
Total pasivos y patrimonio neto		2.950.732	2.676.884

Estados de Resultados Integrales por Función

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

	Notas	2022 M\$	2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	850.855	770.130
Costos de ventas	17	(367.982)	(343.069)
Ganancia bruta		482.873	427.061
Gastos de administración	18	(118.389)	(91.384)
Otras ganancias		3.743	3.556
Ingresos financieros		(7.414)	(11.011)
Costos financieros		(453)	(1.922)
Resultados por unidades de reajuste		30.179	16.186
Ganancia antes de impuesto		390.539	342.486
Impuesto a las ganancias	7	(98.128)	(84.371)
Ganancia del ejercicio		292.411	258.115

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios

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

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2022	1.090.460	(26.597)	1.132.829	2.196.692	2.196.692
Ganancia del ejercicio			292.411	292.411	292.411
Pago de dividendos			-	-	-
Total de cambios en el patrimonio			292.411	292.411	292.411
Saldo final período actual 31.03.2022	1.090.460	(26.597)	1.425.240	2.489.103	2.489.103

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2021	1.090.460	(26.597)	1.402.684	2.466.547	2.466.547
Ganancia del ejercicio			258.115	258.115	258.115
Pago de dividendos			-	-	-
Total de cambios en el patrimonio			258.115	258.115	258.115
Saldo final período actual 31.03.2021	1.090.460	(26.597)	1.660.799	2.724.662	2.724.662

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.116.573	701.998
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(507.746)	(475.588)
Impuestos reembolsados (pagados)	(273.942)	(171.636)
Otras salidas (entradas) de efectivo	9.777	(268)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	344.662	54.506
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Incorporación de activos fijos	(13.821)	(1.305)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(13.821)	(1.305)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Dividendos pagados		
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	330.841	53.201
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	615.810	1.111.522
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	946.651	1.164.723

INDICE

1	Información general.....	9
2	Resumen de las principales políticas contables.....	10
2.1.	Bases de preparación.....	10
2.2.	Efectivo y efectivo equivalente	15
2.3.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	15
2.4.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	15
2.5.	Propiedades, plantas y equipos.....	15
2.6.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16
2.7.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.....	16
2.8.	Beneficios a los empleados.....	17
2.9.	Provisiones.....	17
2.10.	Capital social.....	17
2.11.	Reconocimiento de ingresos.....	17
2.12.	Dividendo mínimo.....	18
2.13.	Utilidad por acción.....	18
2.14.	Corrientes y no corrientes.....	18
2.15.	Covid-19.....	18
3	Gestión de riesgo y control interno	19
4	Cambios contables	22
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	22
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	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	26
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	28
12	Otros pasivos no financieros, corrientes.....	28
13	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	29
14	Patrimonio	29
15	Utilidad por acción.....	31
16	Ingresos de actividades ordinarias.....	32
17	Costo de ventas	34
18	Gastos de administración por su naturaleza.....	34
19	Contingencias y juicios.....	34
20	Medio ambiente.....	35
21	Sanciones.....	35
22	Hechos posteriores.....	35
23	Aprobación estados financieros.....	35

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre 2021

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 1 de febrero de 2021, entrando en vigencia el 3 de marzo de 2021.

En asamblea General Extraordinaria de aportantes celebrada el 17 de diciembre de 2020, se acordaron modificaciones al reglamento interno, las que entraron en vigencia a contar del 3 de marzo de 2021.

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 2022 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de marzo de 2022.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el año terminado al 31 de marzo de 2022, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 26 de mayo de 2022.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Estados de Resultados Integrales, por los por los años terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021.

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.

	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
Unidades de fomento \$	31.727,74	30.991,74	29.394,77

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).

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.

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2022

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IFRS 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual. Estas enmiendas están destinadas a reemplazar la referencia a una versión anterior del Marco Conceptual del IASB (Marco de 1989) con una referencia a la versión actual emitida en marzo 2018 sin cambiar significativamente sus requerimientos.

Las enmiendas agregan una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado. La excepción requiere que las entidades apliquen los criterios de la NIC 37 o la CINIIF 21, respectivamente, en lugar del Marco Conceptual, para determinar si existe una obligación presente en la fecha de adquisición.

Al mismo tiempo, las enmiendas añaden un nuevo párrafo a la NIIF 3 para aclarar que los activos contingentes no califican para el reconocimiento en la fecha de adquisición.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

La administración estima que esta modificación no tiene impacto en los estados financieros, debido a que no existen contratos onerosos a la fecha.

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

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

La enmienda debe aplicarse retroactivamente solo a los elementos de PP&E disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado cuando la entidad aplica la enmienda por primera vez.

La administración estima que esta enmienda no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no existen elementos de Propiedades Planta y Equipo que generen productos para la venta, antes de que esté disponible para uso.

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

En mayo 2020, el IASB emitió enmiendas a la norma IAS 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* para especificar los costos que una entidad necesita incluir al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas están destinadas a proporcionar claridad y ayudar a garantizar la aplicación consistente de la norma. Las entidades que aplicaron previamente el enfoque de costo incremental verán un aumento en las provisiones para reflejar la inclusión de los costos relacionados directamente con las actividades del contrato, mientras que las entidades que previamente reconocieron las provisiones por pérdidas contractuales utilizando la guía de la norma anterior, IAS 11 *Contratos de Construcción*, deberán excluir la asignación de costos indirectos de sus provisiones. Se requerirá juicio para determinar qué costos están "directamente relacionados con las actividades del contrato", pero creemos que la guía en la IFRS 15 será relevante.

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva a los contratos para los que una entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que aplica por primera vez las enmiendas (la fecha de la aplicación inicial). Se permite la aplicación anticipada y esta debe revelarse.

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no existen contratos onerosos a la fecha.

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)

El IASB ha emitido “Mejoras anuales a los estándares IFRS 2018–2020”. El pronunciamiento contiene enmiendas a cuatro Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como resultado del proyecto de mejoras anuales de IASB.

IFRS 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, con base en la fecha de transición a las IFRS de la matriz, si no se realizaron ajustes para la consolidación y para los efectos de la combinación de negocios en la que la controladora adquirió la subsidiaria. Esta modificación también aplica a una asociada o negocio conjunto que opte por aplicar el párrafo D16(a) de la IFRS 1.

IFRS 9: Comisiones en la prueba del '10 por ciento' para la baja de pasivos financieros. La enmienda aclara que las comisiones que una entidad incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original. Estas comisiones incluyen sólo las pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista, incluidas las comisiones pagadas o recibidas por el prestatario o el prestamista en nombre del otro. No hay una modificación similar propuesta para la NIC 39.

Una entidad aplica la modificación a los pasivos financieros que se modifican o intercambian a partir del comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la modificación.

Ejemplos ilustrativos que acompañan a la IFRS 16: Incentivos de arrendamiento. La enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada en el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la IFRS 16. Esto elimina la confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento al aplicar la IFRS 16.

IAS 41: Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros, debido a que no se ve afectada por dichas normas.

b) Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 *Contratos de Seguros*, una nueva norma de contabilidad específica para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia sustituirá a IFRS 4 *Contratos de Seguro* emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten, así como a ciertas garantías e instrumentos financieros con determinadas características de participación discrecional. Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

IFRS 17 será efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, requiriéndose cifras comparativas. La aplicación anticipada es permitida, siempre que la entidad aplique IFRS 9 *Instrumentos Financieros*, en o antes de la fecha en la que se aplique por primera vez IFRS 17.

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

POLITICAS CONTABLES**2.2. Efectivo y efectivo equivalente**

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

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

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

2.3. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.4. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

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

2.5. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

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

2.8. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.10. Capital social

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

2.11. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

2.12. Dividendo mínimo

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10,54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39,46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

2.13. Utilidad por acción

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

2.14. Corrientes y no corrientes

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

2.15. Covid-19

La pandemia ocasionada por el virus COVID-19, aún mantiene impacto en nuestras actividades, a la fecha de presentación de estos estados financieros, aunque en menor medida que el periodo anterior. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo, ya sea por los efectos directos de la pandemia como por las medidas sanitarias que las autoridades dispongan en el futuro. No obstante, luego del periodo de vacunación, se ha ido recuperando la normalidad en lo que respecta a los desplazamientos de las personas y reactivación de los diferentes mercados; sin embargo, esta progresión aún no termina de consolidarse.

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

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

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

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

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

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

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

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

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

Dentro de la sociedad, existe un encargado de cumplimiento y control interno, cuyas funciones principales son:

- (a) Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.
- (b) Proponer cambios en las políticas y/o procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en la medida que identifique situaciones que así lo ameriten.
- (c) Establecer e implementar procedimientos que permitan lograr que el personal, al margen de las funciones que desempeñe o de su jerarquía, esté en conocimiento y comprenda los siguientes elementos:

- Los riesgos asociados a sus actividades.
- La naturaleza de los controles definidos para administrar esos riesgos.
- Sus funciones en la administración y cumplimiento de los controles definidos.
- Las consecuencias del incumplimiento de los controles definidos o de la presencia de nuevos riesgos.

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

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

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

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

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

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

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

En general, este riesgo es poco significativo para la sociedad, debido a que los instrumentos financieros que posee, están representados por cuotas de fondos mutuos de corto plazo, cuyas carteras de inversión están conformadas por instrumentos de renta fija y además por depósitos a plazo, 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

31.03.2022

Activo	Más de 90 días		Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	
Deudores por venta	547.906	-	547.906
Deudores varios	25.589	352	25.941
Total	573.495	352	573.847

31.12.2021

Activo	Más de 90 días		Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	
Deudores por venta	610.796		610.796
Deudores varios	27.621	226	27.847
Total	638.417	226	638.643

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 2022	diciembre 2021
Liquidez corriente	4,93	3,85

4 Cambios contables

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

La Sociedad al 31 de marzo de 2022 no presenta cambios contables.

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Efectivo	5.470	3.645
Depósito a Plazo	941.181	612.165
Total	946.651	615.810

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

(b) El detalle de los Fondos Mutuos y Depósito a Plazo es el siguiente:

Instrumento	Institución	31.03.2022 M\$
Depósito a Plazo N° 49274	Banco Itaú	333.278
Depósito a Plazo N° 24609024014	Bci Asset Management	379.903
Depósito a Plazo N° 89207	Banco Itaú	228.000
Total		941.181

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Deudores comerciales	556.893	622.057
Anticipo a proveedores	14.513	14.090
Fondos por rendir	2.089	2.270
Préstamos a empleados	352	226
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	573.847	638.643

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

Detalle por plazo de vencimiento	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	573.495	638.417
Con vencimiento entre tres y doce meses	352	226
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	573.847	638.643

(c) No existe deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de marzo de 2022, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de M\$ 97.837; (M\$ 85.564, al 31 de diciembre de 2021). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Activo:		
Provisión de vacaciones	24.421	32.229
Total activo	24.421	32.229

Concepto	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(643)	(523)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(121.615)	(117.270)
Total pasivo	(122.258)	(117.793)
Total neto	(97.837)	(85.564)

b. Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.03.2022 M\$	31.03.2021 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(85.855)	(75.630)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(12.273)	(8.741)
Saldo final	(98.128)	(84.371)

Al 31 de marzo de 2022, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (12.273), los que tienen efecto directo en resultado.

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

c. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Crédito Sence		
Pagos provisionales mensuales	296.911	227.176
Impuesto por recuperar	336.906	329.331
Pagos Provisionales Mensuales	13.914	
Impuesto a la renta	(382.402)	(296.547)
Total neto (pasivo) activo	265.329	259.960

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Gastos anticipados	8.052	4.788
Total	8.052	4.788

Otros activos no financieros, no corrientes

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	1.743	1.869
Total	1.743	1.869

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	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724					258.724	258.724
Construcción piso 5	405.796	405.796	(55.972)	(51.308)	(1.192)	(4.664)	348.632	349.824
Terrenos piso 6	190.141	190.141					190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.238	(20.682)	(17.235)	(882)	(3.447)	263.671	264.556
Maquinarias y equipos	233.327	221.600	(161.169)	(124.684)	(8.132)	(36.485)	64.026	60.431
Muebles y útiles	81.535	81.535	(69.290)	(60.634)	(2.035)	(8.656)	10.210	12.245
Instalaciones	29.545	28.616	(8.721)	(5.793)	(1.118)		19.706	19.893
Total	1.484.303	1.471.650	(315.834)	(259.654)	(13.359)	(56.182)	1.155.110	1.155.814

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período marzo 2022 y diciembre 2021, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias	Muebles y	Instalaciones	Total
2022	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	y equipos	útiles	M\$	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo al 01.01.2022	258.724	349.824	190.141	264.556	60.431	12.245	19.893	1.155.814
Adiciones					11.728		927	12.655
Depreciación		(1.192)		(885)	(8.133)	(2.035)	(1.114)	(13.359)
Saldo al 31.03.2022	258.724	348.632	190.141	263.671	64.026	10.210	19.706	1.155.110

Movimiento del año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias y	Muebles y	Instalaciones	Total
2021	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	equipos	útiles	M\$	M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Saldo al 01.01.2021	258.724	354.488	190.141	268.003	86.806	20.901		1.179.063
Adiciones					10.110		22.823	32.933
Depreciación		(4.664)		(3.447)	(36.485)	(8.656)	(2.930)	(56.182)
Saldo al 31.12.2021	258.724	349.824	190.141	264.556	60.431	12.245	19.893	1.155.814

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2022, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 135.494.- (Monto bruto), (M\$ 730.465.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021).

a. Transacciones con partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
					31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
77.337.517-8	Rentas Inmb.Siracusa S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos		(463.764)		
77.337.506-2	Inv.los Yecos S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos		(123.904)		
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos		(587.668)		
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(58.861)	(233.768)	(58.861)	(233.768)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (2)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(48.676)	(239.847)	(48.676)	(239.847)

(1) Las transacciones con Asesorías Tierra del Fuego S.A. corresponden al pago por asesorías legales, según contrato firmado entre las partes.

(2) Las transacciones realizadas con Ricardo Enrique Ayala Marfil, corresponden a asesorías administrativas y financieras.

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

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

a. Composición del saldo

Cuentas por pagar	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Facturas por pagar	125.315	194.156
Total	125.315	194.156

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	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	125.315	194.156
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	125.315	194.156

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
IVA por pagar	120.217	31.017
Otras retenciones	27.811	50.089
Total	148.028	81.106

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	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2021 - 2020	90.449	119.366
Total		90.449	119.366

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	31.03.2022 M\$	31.12.2021 M\$
Saldo inicial	119.366	151.107
Uso del beneficio	(40.979)	(64.791)
Aumento (disminución) del beneficio	12.062	33.050
Saldo	90.449	119.366

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 2022, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	317.277
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	200.000

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

b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.03.2022	31.12.2021
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de marzo 2021 y de diciembre 2021 es la siguiente:

Nombre razón social	RUT	Nº Acciones	Participación %
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39,46%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	10,54%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	100.000	50,00%
Total		200.000	100%

Al 31 de marzo de 2022, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 12.445,52 por acción, (\$ 10.983,46 a diciembre 2021).

	Número de Acciones
Acciones autorizadas	200.000
Acciones emitidas y pagadas totalmente	200.000
Acciones emitidas pero aún no pagadas en su totalidad	-

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de marzo de 2022, ascienden a M\$ 1.448.829, (M\$ 1.132.829 al 31 de diciembre de 2021).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de marzo de 2022, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10,54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39,46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	19.05.2021	04.05.2020	02.05.2019	25.04.2018	02.05.2017
Dividendos	1.175.336	234.600	1.212.902	1.053.171	584.554

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 2022 y 2021, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

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:

	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	292.411	258.115
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
Utilidad Básica por Acción	1,46	1,29

Remuneración de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de abril del año 2021 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 ascienden a M\$ 470.941 y M\$ 197.193 respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de M\$ 14.726 y M\$ 12.375 respectivamente.

17 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Remuneraciones	253.649	235.697
Honorarios	114.333	107.372
Total	367.982	343.069

18 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.03.2022	31.03.2021
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	10.798	50.176
Honorarios	20.777	12.220
Otros gastos de administración	59.741	5.135
Depreciación	13.359	13.529
Gastos Fiscales	6.864	6.058
Capacitación	5.511	3.061
Seguros	473	400
Viajes y Estadías	866	805
Total	118.389	91.384

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

Al 31 de marzo de 2022, 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 83.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2023; 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

Demanda interpuesta por la Sra. Jessica Núñez Vidal en contra de esta Sociedad, por despido improcedente y declaración de relación laboral continua, seguida ante el 2º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-5229-2020. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$4.683.737. El estado procesal de la causa al 31 de marzo 2022, es el siguiente: Con fecha 14 de junio de 2021 el tribunal dictó sentencia, acogiendo la demanda y ordenó a la sociedad demandada pagar las siguientes prestaciones laborales: i. Indemnización sustitutiva del aviso previo por la suma \$1.873.495.- ii. Indemnización por un año de servicios por la suma \$1.873.495.- iii. Recargo legal del 50% por la suma \$936.747. Con fecha 25 de junio se interpone recurso de nulidad en contra de la sentencia, el cual es acogido a tramitación encontrándose actualmente en la ICA de Santiago, ROL: 2183-2021. La cuantía es de \$4.683.737 y su estimación es posible.

Demanda interpuesta por el Sr. Mauricio Gutiérrez Domínguez en contra de Isaac Muñoz Vivanco (empresa subcontratista de servicios de seguridad) y de manera solidaria en contra de las sociedades Cimenta S.A., Administradora General de Fondos e Inmobiliaria Patagonia S.A., por cobro de prestaciones laborales adeudadas en procedimiento Monitorio, seguida ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Concepción, RIT N° M-835-2021. El ex trabajador demanda la indemnización por años de servicios por la cantidad de \$2.115.690 y el feriado proporcional por la cantidad de \$244.997. El estado procesal de la causa al 31 de marzo de 2022, es el siguiente: Las partes directas (Mauricio Gutiérrez Domínguez e Isaac Muñoz Vivanco), celebraron una transacción que fue aprobada por el tribunal. La causa se encuentra terminada para Cimenta S.A., AGF e Inmobiliaria Patagonia S.A.

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 2022, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

22 Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

23 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión de directorio celebrada con fecha 26 de mayo de 2022.

Análisis Razonado de los Estados Financieros

Los activos y pasivos se presentan valorizados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS-NIIF) y a normas e instrucciones específicas de la Comisión para el Mercado Financiero. En consecuencia, se estima que no deberían existir diferencias significativas entre el valor económico o de mercado y su valor libro.

a) Estructura de Activos y Pasivos

Los principales Indicadores Financieros al 31 de marzo 2022 y 31 de diciembre 2021, son los siguientes:

Activos	<u>31.03.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	1.793.879	60,79%	1.519.201	56,75%
No Corriente	1.156.853	39,21%	1.157.683	43,25%
Total Activos	<u>2.950.732</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.676.884</u>	<u>100,00%</u>

Pasivos	<u>31.03.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	363.792	12,33%	394.628	14,74%
No Corriente	97.837	3,32%	85.564	3,20%
Subtotal	461.629	15,64%	480.192	17,94%
Patrimonio	2.489.103	84,36%	2.196.692	82,06%
Total Pasivos y Patrimonio	<u>2.950.732</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.676.884</u>	<u>100,00%</u>

b) Análisis utilidades del ejercicio:

La utilidad de la Administradora, al 31 de marzo de 2022 alcanzó los M\$ 292.411, cifra mayor a la obtenida al 31 de marzo de 2021, la cual fue de M\$ 258.115. Los resultados obtenidos se debieron, principalmente, a un aumento en los ingresos por comisiones cobradas al Fondo Cimenta Expansión y Filiales, cuyo efecto fue de M\$ 80.725, lo que se vió en parte contrarrestado, por un aumento en el costo de venta de M\$ (24.913) además, aumentaron los gastos de administración, a marzo de 2022, en M\$ (27.005) explicado por mayor gastos en honorarios, oficina y capacitación, todo ello derivó en un mayor impuesto a la renta por M\$ (13.757).

c) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividades de la operación

El flujo neto de las actividades de la operación fue de M\$ 344.662, y corresponde, principalmente a la recaudación de comisiones cobradas al Fondo de Inversión Cimenta Expansión y Filiales por M\$ 1.116.573, pagos realizados a proveedores por M\$ (507.746) y pago de impuestos por (273.942).

Actividades de inversión

El flujo neto por actividades de inversión de M\$ (13.821) corresponde a compra de activos fijos.

d) Principales fuentes de financiamiento:

La Administradora no ha necesitado de financiamiento externo, para cumplir con sus obligaciones, las cuales son cubiertas por los flujos generados por el negocio.

e) Indicadores Financieros

Los principales Indicadores Financieros, al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021 son los siguientes:

		<u>31.03.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<u>Liquidez</u>			
Liquidez corriente <i>(activo corriente / pasivo corriente)</i>	Veces	4,93	3,85
Razón acida <i>(Efectivo y equivalentes al efectivo / pasivo corriente)</i>	Veces	2,60	1,56
<u>Endeudamiento</u>			
Razón de endeudamiento <i>(total pasivo / patrimonio)</i>	%	18,55%	21,86%
Pasivo corriente / pasivo total	%	78,81%	82,18%
Pasivo no corriente / pasivo total	%	21,19%	17,82%
<u>Rentabilidad</u>			
Rentabilidad del patrimonio anualizada <i>(Utilidad (pérdida) neta / patrimonio Inicial)</i>	%	64,85%	70,13%
Valor libro acción	\$	12.445,52	10.983,46
Acciones suscritas y pagadas		200.000	200.000

f) Riesgos de la actividad

Los Riesgos asociados a la actividad desarrollada por la Administradora están descritos en la Nota N°3, "Gestión de Riesgo y Control Interno" de los Estados Financieros.