

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados Financieros al 31 de marzo de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de marzo de 2022

Contenido

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

Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

	Notas	2023 M\$	2022 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.887.763	1.384.907
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	586.897	827.718
Otros activos no financieros, corrientes	8	10.183	2.453
Total activos corrientes		2.484.843	2.215.078
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	155	306
Propiedades, planta y equipos	9	1.133.280	1.145.061
Total activos no corrientes		1.133.435	1.145.367
Total activos		3.618.278	3.360.445

Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022

	Notas	2023 M\$	2022 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	128.100	114.162
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	175.036	79.530
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	12	112.839	163.487
Otros pasivos no financieros, corrientes	11	63.855	236.766
Total pasivos corrientes		479.830	593.945
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	74.451	59.827
Total pasivos no corrientes		74.451	59.827
Total pasivos		554.281	653.772
Patrimonio neto:			
Capital pagado	13	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	13	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	13	2.000.134	1.642.810
Total patrimonio neto		3.063.997	2.706.673
Total pasivos y patrimonio neto		3.618.278	3.360.445

Estados de Resultados Integrales por Función

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

	Notas	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15	946.359	850.855
Costos de ventas	16	(406.176)	(367.982)
Ganancia bruta		540.183	482.873
Gastos de administración	17	(114.157)	(118.389)
Otras ganancias		4.494	3.743
Ingresos financieros	18	43.006	9.321
Costos financieros		(1.215)	(453)
Resultados por unidades de reajuste		3.760	13.444
Ganancia antes de impuesto		476.071	390.539
Impuesto a las ganancias	7	(118.747)	(98.128)
Ganancia del ejercicio		357.324	292.411

Las Notas adjuntas n°1 a la 23 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero
al 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 01.01.2023	1.090.460	(26.597)	1.642.810	2.706.673	2.706.673
Ganancia del ejercicio			357.324	357.324	357.324
Pago de dividendos			-	-	-
Total de cambios en el patrimonio			357.324	357.324	357.324
Saldo final período actual 31.03.2023	1.090.460	(26.597)	2.000.134	3.063.997	3.063.997

	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

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

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

	2023	2022
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.378.201	1.116.573
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(491.907)	(507.746)
Impuestos reembolsados (pagados)	(425.895)	(273.942)
Otras entradas (salidas) de efectivo	42.457	9.777
<u>Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación</u>	<u>502.856</u>	<u>344.662</u>
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
<u>Incorporación de activos fijos</u>	-	(13.821)
<u>Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión</u>	-	(13.821)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiamiento		
<u>Dividendos pagados</u>	-	-
<u>Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación</u>	-	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	502.856	330.841
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</u>	<u>1.384.907</u>	<u>615.810</u>
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</u>	<u>1.887.763</u>	<u>946.651</u>

INDICE

1	Información general.....	9
2	Resumen de las principales políticas contables.....	10
2.1.	Bases de preparación.....	10
2.2.	Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes	11
2.3.	Efectivo y efectivo equivalente.....	15
2.4.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	15
2.5.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta	15
2.6.	Propiedades, plantas y equipos.....	16
2.7.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16
2.8.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	16
2.9.	Beneficios a los empleados	17
2.10.	Provisiones.....	17
2.11.	Capital social.....	17
2.12.	Reconocimiento de ingresos.....	17
2.13.	Dividendo mínimo	18
2.14.	Utilidad por acción.....	18
2.15.	Corrientes y no corrientes	18
3	Gestión de riesgo y control interno.....	18
4	Cambios contables.....	21
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	22
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	23
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta	23
8	Otros activos no financieros.....	24
9	Propiedades, plantas y equipos.....	25
10	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	26
11	Otros pasivos no financieros, corrientes	26
12	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	26
13	Patrimonio	27
14	Utilidad por acción.....	29
15	Ingresos de actividades ordinarias.....	29
16	Costo de ventas.....	31
17	Gastos de administración por su naturaleza.....	32
18	Ingresos financieros	32
19	Contingencias y juicios.....	32
20	Medio ambiente	33
21	Sanciones.....	33
22	Hechos posteriores.....	33
23	Aprobación estados financieros	33

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2023, 31 de marzo 2022 y 31 de diciembre 2022

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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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 2023 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 2023.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el periodo terminado al 31 de marzo de 2023, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 25 de mayo de 2023.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022.

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.

	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Unidades de fomento \$	35.575,48	35.110,98	31.727,74

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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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.

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2023

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes enmiendas a NIIF 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.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de la estimación contable (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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 estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.

La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que éstas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. La definición anterior de un cambio en la estimación contable especificaba que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores.

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

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

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 Realizar juicios de materialidad, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable.

Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:

- Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"
- Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de éstos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12).

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que reducen el alcance de la excepción de reconocimiento inicial según la NIC 12, de modo que ya no se aplique a transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Las modificaciones aclaran que cuando los pagos que liquidan un pasivo son deducibles para efectos fiscales, es cuestión de juicio (habiendo considerado la legislación fiscal aplicable) si dichas deducciones son atribuibles a efectos fiscales al pasivo reconocido en los estados financieros (y gastos por intereses) o al componente de activo relacionado (y gastos por intereses). Este juicio es importante para determinar si existen diferencias temporarias en el reconocimiento inicial del activo y pasivo.

Asimismo, conforme a las modificaciones emitidas, la excepción en el reconocimiento inicial no aplica a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. Sólo aplica si el reconocimiento de un activo por arrendamiento y un pasivo por arrendamiento (o un pasivo por desmantelamiento y un componente del activo por desmantelamiento) dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles que no son iguales. No obstante, es posible que los activos y pasivos por impuestos diferidos resultantes no sean iguales (por ejemplo, si la entidad no puede beneficiarse de las deducciones fiscales o si se aplican tasas de impuestos diferentes a las diferencias temporarias imponibles y deducibles). En tales casos, una entidad necesitaría contabilizar la diferencia entre el activo y el pasivo por impuestos diferidos en resultados.

La administración estima que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

En 2020 y 2022, el IASB emitió enmiendas a la IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas clarifican acerca de:

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva. La aplicación anticipada está permitida, la cual debe revelarse. Sin embargo, una entidad que aplique las enmiendas de 2020 anticipadamente también está obligada a aplicar las enmiendas de 2022, y viceversa.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

La enmienda aborda los requisitos que utiliza un vendedor-arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.

La enmienda establece que después de la fecha de inicio de una transacción de venta con arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario aplica los párrafos 29 al 35 de IFRS 16 al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento posterior y los párrafos 36 al 46 de IFRS 16 al pasivo por arrendamiento que surge del arrendamiento posterior. Al aplicar los párrafos 36 al 46 de IFRS 16, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” o los “pagos de arrendamiento revisados” de tal manera que el vendedor-arrendatario no reconocería ningún importe de ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que esta conserva. La aplicación de estos requisitos no impide que el vendedor-arrendatario reconozca, en resultados, cualquier ganancia o pérdida relacionada con el cese parcial o total de un arrendamiento, tal cual requiere el párrafo 46(a) de la IFRS 16.

La enmienda no prescribe requisitos de medición específicos para los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior. La medición inicial del pasivo por arrendamiento que surge de un arrendamiento posterior puede dar lugar a que el vendedor-arrendatario determine “pagos por arrendamiento” que son diferentes de la definición general de pagos por arrendamiento en el Apéndice A de IFRS 16. El vendedor-arrendatario deberá desarrollar y aplicar una política contable que da como resultado información que es relevante y confiable de acuerdo con IAS 8.

Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda a los períodos de presentación de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada y ese hecho debe revelarse. Un vendedor-arrendatario aplica la enmienda de forma retroactiva de acuerdo con IAS 8 a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas después de la fecha de aplicación inicial (es decir, la modificación no se aplica a las transacciones de venta con arrendamiento posterior realizadas antes de la fecha de aplicación inicial). La fecha de aplicación inicial es el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que una entidad aplicó por primera vez la norma IFRS 16.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 *Estados Financieros Consolidados* e IAS 28 *Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011)* abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial.

La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración estima que la modificación no tendrá un impacto en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES

2.3. Efectivo y efectivo equivalente

El 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 y depósitos a plazo.

Las cuotas de fondos mutuos y saldos por depósitos a plazo son valorizadas a su valor de rescate, a la fecha de cierre de los estados financieros.

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Como lo establece la ley N°21.420 del 04 de febrero de 2022, 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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

2.6. 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 mantenimientos se cargan en el resultado del ejercicio.

La depreciación se calcula usando el método lineal durante los años de vida útil estimada para cada bien.

Las vidas útiles estimadas, para los bienes del activo inmovilizado son las siguientes:

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

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

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

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

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

de balance, por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida, es revertida 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 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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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 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 Limitada, 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.

2.14. 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 y pasivos 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”, actualizado en diciembre del año 2018 y aprobado en directorio del 30 de enero de 2019.

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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

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 depósitos a plazo de corto plazo y fondos mutuos de renta fija.

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

31.03.2023

Activo	Más de 90 días		Total
	Hasta 90 días	y hasta 1 año	
	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	584.209	-	584.209
Deudores varios	2.079	609	2.688
Total	586.288	609	586.897

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

31.12.2022

Activo	Más de 90 días		Total M\$
	Hasta 90 días M\$	y hasta 1 año M\$	
Deudores por venta	818.826	-	818.826
Deudores varios	8.296	596	8.892
Total	827.122	596	827.718

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 2023	Diciembre 2022
Liquidez corriente	5,18	3,73

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 2023 no presenta cambios contables.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo	4.908	7.315
Fondos mutuos	20.006	77.044
Depósito a Plazo	1.862.849	1.300.548
Total	1.887.763	1.384.907

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

(b) El detalle de Fondos Mutuos es el siguiente:

Instrumento	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota \$	31.03.2023 M\$
Fondo Bci Competitivo Serie Class	Bci Asset Managementt	Pesos	31.534,24	634,4090	20.006
Total					20.006

Instrumento	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota \$	31.12.2022 M\$
Fondos Mutuos	Fondo Bci Competitivo Sc	Pesos	2.505,86	30.745,3901	77.044
Total					77.044

(c) El detalle de Depósitos a plazo es el siguiente:

Instrumento	Institución	31.03.2023 M\$
Depósito a Plazo N° 770650	Banco Itaú	1.025.715
Depósito a Plazo N° 1055400	Banco Itaú	389.991
Depósito a Plazo N° 1079933	Banco Itaú	100.032
Depósito a Plazo N° 1079928	Banco Itaú	347.111
Total		1.862.849

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Instrumento	Institución	31.12.2022 M\$
Depósito a Plazo N° 071010093553	Bci Asset Managementt	300.094
Depósito a Plazo N° 770650	Banco Itaú	1.000.454
Total		1.300.548

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Deudores comerciales	584.209	825.582
Fondos por rendir	1.583	1.171
Préstamos a empleados	609	596
Anticipo a proveedores	496	369
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	586.897	827.718

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

Detalle por plazo de vencimiento	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	586.288	827.122
Con vencimiento entre tres y doce meses	609	596
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	586.897	827.718

(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 2023, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de un pasivo de M\$ 74.451; (M\$ 59.827, al 31 de diciembre de 2022). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activo:		
Provisión de vacaciones	30.467	44.141
Total activo	30.467	44.141

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Concepto	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivo:		
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(104.918)	(103.968)
Total pasivo	(104.918)	(103.968)
Total neto	(74.451)	(59.827)

(b) Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.03.2023 M\$	31.03.2022 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(104.123)	(85.855)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(14.624)	(12.273)
Saldo final	(118.747)	(98.128)

Al 31 de marzo de 2023, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (14.624), los que tienen efecto directo en resultado.

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

(c) Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pagos provisionales mensuales	470.964	380.811
Crédito Sence	3.227	3.195
Impuesto a la renta	(602.291)	(498.168)
Total neto (pasivo) activo	(128.100)	(114.162)

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Gastos anticipados	10.183	2.453
Total	10.183	2.453

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

Otros activos no financieros, no corrientes

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	155	306
Total	155	306

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	
	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.797	405.798	(60.663)	(55.972)	(1.166)	(4.691)	343.969	345.135
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.236	(24.155)	(20.682)	(862)	(3.473)	260.219	261.081
Maquinarias y equipos	252.777	252.300	(192.842)	(161.169)	(7.499)	(31.673)	52.436	59.458
Muebles y útiles	82.379	81.535	(77.397)	(69.290)	(1.953)	(8.107)	3.029	4.138
Instalaciones	40.344	40.344	(13.960)	(8.722)	(1.622)	(5.238)	24.762	26.384
Total	1.515.397	1.514.078	(369.017)	(315.835)	(13.102)	(53.182)	1.133.280	1.145.061

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período marzo 2023 y diciembre 2022, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias	Muebles y			
2023	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	y equipos	útiles	Instalaciones	Total	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2023	258.724	345.133	190.141	261.083	59.458	4.138	26.384	1.145.061	
Adiciones	-	-	-	-	477	844	-	1.321	
Depreciación	-	(1.166)	-	(862)	(7.499)	(1.953)	(1.622)	(13.102)	
Saldo al 31.03.2023	258.724	343.967	190.141	260.221	52.436	3.029	24.762	1.133.280	

Movimiento del año	Terrenos	Construcción	Terrenos	Construcción	Maquinarias y	Muebles y			
2022	Piso 5	Piso 5	Piso 6	Piso 6	equipos	útiles	Instalaciones	Total	
	M\$	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	-	-	-	-	30.700	-	11.729	42.429	
Depreciación	-	(4.691)	-	(3.473)	(31.673)	(8.107)	(5.238)	(53.182)	
Saldo al 31.12.2022	258.724	345.133	190.141	261.083	59.458	4.138	26.384	1.145.061	

10 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	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Facturas por pagar	175.036	79.530
Total	175.036	79.530

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	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	175.036	79.530
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	175.036	79.530

11 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
IVA por pagar	34.202	165.871
Otras retenciones	29.653	70.895
Total	63.855	236.766

12 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	31.03.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Provisión de vacaciones	112.839	163.487
Total	112.839	163.487

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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:

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Movimiento vacaciones al		
Saldo inicial	163.487	119.366
Uso del beneficio	(53.312)	(49.403)
Aumento (disminución) del beneficio	2.664	93.524
Saldo	112.839	163.487

13 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 2023, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	355.755
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 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de marzo 2023 y de diciembre 2022 es la siguiente:

Nombre razón social	RUT	N° 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 Limitada.	76.602.683-4	100.000	50,00%
Total		200.000	100%

Al 31 de marzo de 2023, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal sobre el patrimonio total asciende a \$ 15.319,99 por acción, (\$ 13.533,37 a diciembre 2022).

	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 2023, ascienden a M\$ 2.000.134, (M\$ 1.642.810 al 31 de diciembre de 2022).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de marzo de 2023, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro Limitada, 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.

	29.04.2022	19.05.2021	04.05.2020	02.05.2019	25.04.2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Dividendos	964.690	1.175.336	234.600	1.212.902	1.053.171

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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.

	31.03.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Movimiento al		
Otras Reservas	26.597	26.597

14 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 2023 y 2022, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	01.01.2023	01.01.2022
	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	357.324	292.411
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
Utilidad Básica por Acción	1,79	1,46

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.

15 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	683.483	588.984
Ingreso por comisiones variables	262.876	261.871
Total	946.359	850.855

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

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, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2023 ascendentes a **M\$ 547.113** más IVA por remuneración fija y **M\$ 210.300** más IVA, por remuneración variable, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022, estas fueron de M\$ 471.010 más IVA, por remuneración fija y M\$ 209.498 más IVA, por remuneración variable. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha 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 periodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022, se presentan en el estado de resultados integrales del mismo como “Comisión de administración” y cuyos valores fueron de **M\$ 224.846** IVA incluido y de M\$ 202.713 IVA incluido, respectivamente para cada periodo.

16 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Remuneraciones	273.752	253.649
Honorarios	132.424	114.333
Total	406.176	367.982

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

17 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.03.2023	31.03.2022
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos Oficina	54.905	60.359
Honorarios	28.731	27.565
Depreciación	13.102	13.359
Gastos Fiscales	7.254	6.864
Capacitación	6.179	5.511
Otros gastos de administración	1.714	3.392
Seguros	1.301	473
Viajes y Estadías	971	866
Total	114.157	118.389

18 Ingresos financieros

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, la Sociedad presenta los siguientes ingresos financieros por intereses ganados:

Institución	Instrumento	2023	2022
		M\$	M\$
ITAÚ	Depósitos a plazo	41.503	6.561
BCI	Depósitos a plazo	1.060	1.792
BCI	Fondos Mutuos	443	868
SCOTIAZUL	Fondos Mutuos	-	100
Total		43.006	9.321

19 Contingencias y juicios

(a) Contingencias

Al 31 de marzo de 2023, 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 87.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2024; 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.

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos

(b) Juicios

Demanda interpuesta por Aseguradora Porvenir S.A., en contra de la sociedad Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, e Inmobiliaria Reconquista S.A., por indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, seguida ante el 1° Juzgado Civil de Santiago, ROL C-10891-2022. La demandante exige el pago de \$77.153.526.-

El estado procesal de la causa al 31 de marzo de 2023 es el siguiente: Con fecha 16 de enero de 2023, Cimenta e I. Reconquista contestan demanda. Con fecha 27 de marzo de 2023, el Tribunal fija fecha para audiencia de conciliación para el día 03 de mayo de 2023.

Recurso de apelación interpuesto por “Cimenta”, respecto de excepción dilatoria rechazada por el Tribunal, aún está pendiente de resolución,

Estado: Tramitación.

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 2023, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero, u otras entidades fiscalizadoras.

22 Hechos posteriores

Entre el 01 de abril de 2023 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 25 de mayo de 2023.

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 2023 y 31 de diciembre 2022, son los siguientes:

Activos	<u>31.03.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	2.484.843	68,67%	2.215.078	65,92%
No Corriente	1.133.435	31,33%	1.145.367	34,08%
Total Activos	<u>3.618.278</u>	<u>100,00%</u>	<u>3.360.445</u>	<u>100,00%</u>

Pasivos	<u>31.03.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	479.830	13,26%	593.945	17,67%
No Corriente	74.451	2,06%	59.827	1,78%
Subtotal	554.281	15,32%	653.772	19,45%
Patrimonio	3.063.997	84,68%	2.706.673	80,55%
Total Pasivos y Patrimonio	<u>3.618.278</u>	<u>100,00%</u>	<u>3.360.445</u>	<u>100,00%</u>

b) Análisis utilidades del ejercicio:

La utilidad de la Administradora, al 31 de marzo de 2023 alcanzó los M\$ 357.324, cifra mayor a la obtenida al 31 de marzo de 2022, la cual fue de M\$ 292.411. 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\$ 95.504, lo que se vió en parte contrarrestado, por un aumento en el costo de venta de M\$ (38.194) además, disminuyeron los gastos de administración, a marzo de 2023, en M\$ (4.232) explicado por menor gastos en honorarios, oficina y capacitación, y aumentaron los ingresos financieros en M\$33.685, todo ello derivó en un mayor impuesto a la renta por M\$ (20.619).

c) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividades de la operación

El flujo neto de las actividades de la operación fue de M\$ 502.856, y corresponde, principalmente a la recaudación de comisiones cobradas al Fondo de Inversión Cimenta Expansión y Filiales por M\$ 1.378.201, pagos realizados a proveedores por M\$ (491.907), pago de impuestos por M\$ (425.895) y otras entradas por M\$ 42.457.

Actividades de financiación

No se registro flujo neto por actividades de financiamiento.

Actividades de inversión

No hubo flujo neto por actividades de inversión.

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 2023 y 31 de diciembre 2022 son los siguientes:

		<u>31.03.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Liquidez</u>			
Liquidez corriente (activo corriente / pasivo corriente)	Veces	5,18	3,73
Razón acida (Efectivo y equivalentes al efectivo / pasivo corriente)	Veces	3,93	2,33
<u>Endeudamiento</u>			
Razón de endeudamiento (total pasivo / patrimonio)	%	18,09%	24,15%
Pasivo corriente / pasivo total	%	86,57%	90,85%
Pasivo no corriente / pasivo total	%	13,43%	9,15%
<u>Rentabilidad</u>			
Rentabilidad del patrimonio anualizada (Utilidad (pérdida) neta / patrimonio Inicial)	%	64,21%	119,70%
Valor libro acción	\$	15.319,99	13.533,37
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.