



- Carta del Presidente // 4 7
- Identificación de la Sociedad // 8 9
 - a. Antecedentes de la sociedad
 - b. Documentos Constitutivos
 - c. Misión
 - d. Principios de la Organización
- Administración // 10 11
 - a. Directorio
 - b. Principales Ejecutivos
 - c. Remuneraciones
- Información al Accionista // 12 13
 - a. Historia de la Sociedad
 - b. Propiedades de la Sociedad
 - c. Información de Dividendos
 - d. Transacciones de Acciones
 - e. Equipo
- Cimenta S.A. Administradora General de Fondos // 14 15
 - a. Mercado Sociedades Administradoras
 - b. Actividades y Negocios
 - c. Políticas de Inversión y Financiamiento
- 06 - Información Financiera // 16 - 52 Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas de los Estados Financieros

01 — Carta del Presidente

Señores Accionistas:

Me es muy grato presentar a ustedes la memoria anual, los estados financieros y hechos más importantes relativos a la gestión de Cimenta S.A Administradora General de Fondos, correspondientes al ejercicio 2018.

En el ámbito económico nacional, el Producto Interno Bruto (PIB) creció en un 4,0% en el año, ratificando así las buenas expectativas generadas a fines de 2017. Si bien todas las actividades de la economía mostraron variaciones positivas en el periodo, fueron la minería, los servicios personales y el comercio, las que más incidieron en este aumento, el mayor desde 2013. La construcción, en particular, revirtió la caída que tuvo en 2017, mostrando un crecimiento de un 3,2%, en 2018. En este contexto, durante el año se observó una disminución en la vacancia de todos los mercados de renta inmobiliaria, acompañada de disímiles niveles de producción en cada uno de ellos. En el caso de oficinas, de acuerdo a los reportes de la empresa CBRE, durante el año, ingresaron 99.752 m² a la oferta de edificios clase A y B, lo que representa un aumento de un 4,9%, con respecto a 2017. Por su parte, la absorción alcanzó a 163.672 m², muy similar al año anterior. Todo ello, se tradujo en que la vacancia, a fines de año, se redujera desde un 7,9% en 2017, a un 6,8% en 2018. Las expectativas para 2019, prevén que los niveles de vacancia se mantendrán bajos,

aun cuando la producción aumentará. En los centros de bodegaje, por su parte, se observó un renovado dinamismo en el año, con importantes aumentos en la demanda y en la producción. La nueva superficie ingresada a la oferta se concentró, principalmente, en el segundo semestre del año, y alcanzó a 285.290 m², según los mismos reportes de CBRE, más del doble que en 2017. Sin embargo, la absorción neta superó largamente a la producción, llegando a 324.171 m², lo que llevó a una caída de más de un punto porcentual en la vacancia, que alcanzó a un 4,3% a fines de año. Para 2019, se espera que el buen nivel de la actividad industrial se mantenga, lo que se traducirá en una demanda estable, y una producción importante. De acuerdo a la empresa GfK Adimark, en el período Enero-Diciembre de 2018, se vendieron 35.228 nuevas viviendas en el Gran Santiago, por un total de UF 152,3 millones, lo que representa un crecimiento de un 10,3%, en términos de unidades, y de un 9,2% en ventas valoradas, conrespecto a 2017. Bajo este escenario general, el Fondo Cimenta - Expansión reportó una utilidad para el ejercicio 2018 que alcanzó los \$23.101 millones, un 38% superior a la

del ejercicio anterior. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, llegó a un 9,0%, superando notoriamente, al 7,4% obtenido en 2017. Tal como se ha apreciado en los últimos años, las líneas de negocios asociadas al retail, locales comerciales y Strip Centers®, mantuvieron en 2018 altos niveles de ocupación y rentas de arrendamiento en ascenso, lo que las llevó a aportar alrededor del 30% del resultado consolidado de la operación del Fondo, superando con ello a las demás unidades de negocio del Fondo. Adicionalmente, en el transcurso del primer semestre del año, se vendieron dos propiedades comerciales. Una, ubicada en la ciudad de Los Ángeles, y la otra, en Avenida Las Condes, en Santiago. Estas operaciones constituyeron un aporte adicional del área a los resultados del Fondo.

En 2018, la unidad de negocios de oficinas fue la segunda que más contribuyó al resultado consolidado de la operación del Fondo, representando un 27,6% del mismo. Este buen resultado se explica, principalmente, por los cerca de 8.000 m² de superficie que fueron colocados durante el año en el edificio Santiago Downtown 4, ubicado en el centro de Santiago. Esto, unido al buen desempeño que siguieron mostrando los demás edificios pertenecientes a esta línea de negocios, permitió reducir la vacancia de la cartera de oficinas en 17 puntos porcentuales, y terminar el año en un 6,8%. El área industrial, compuesta por diferentes centros de bodegaje de propiedad de filiales del Fondo, comenzó el año con una vacancia cercana al 20%. producto de una situación de arrastre del ejercicio anterior. Sin embargo, a pesar de este desfavorable inicio, en el segundo semestre de 2018, se observó un renovado dinamismo en la demanda de espacios de bodegaje, lo que permitió cerrar el año con una desocupación de un 7,2%, casi un tercio de la existente en un comienzo. En cuanto al negocio de viviendas, cabe mencionar que en 2018 culminó el desarrollo del proyecto Cumbres de La Viña, en la comuna de La Florida, con más de 1.500 casas construidas y vendidas. En éste, durante el año, se escrituraron las últimas 20 casas disponibles, a un valor promedio de UF 6.140 por unidad. Sin embargo, aún restan dos casas por vender en el proyecto, las que aún no han podido obtener su recepción municipal por trabas y lentitud en la solución de las últimas obras de mitigación vial pendientes. Un segundo proyecto de viviendas que desarrolla el Fondo, a través de sus filiales, es el de Paso Alto, en la comuna de Puente Alto, con cerca de 1.000 casas construidas y comercializadas a la fecha. En el año, se escrituraron 92 unidades en esta iniciativa, a un precio promedio de UF 3.140, mayoritariamente pertenecientes a su octava etapa de desarrollo. Estos buenos resultados, llevaron a iniciar la construcción y comercialización de la novena etapa del proyecto, compuesta por 124 casas. De éstas, 62 unidades terminaron con promesa de compraventa firmada. Cabe destacar que, a esta exitosa iniciativa, le restan por desarrollar alrededor de 900 viviendas adicionales, lo que permite asegurar su continuidad por un largo tiempo más. El área de las residencias para la tercera edad no fue la excepción a los buenos resultados obtenidos en el año. En primer lugar, las instalaciones de Senior Suites® San Damián, Providencia y Sebastián Elcano, en conjunto, vieron incrementados sus resultados operacionales en un 37%, con respecto al año 2017. Esta mejora se debió, principalmente, a un proceso permanente de optimización de costos de operación que se viene desarrollando en el área desde hace varios años.

En segundo término, durante el mes de abril pasado, se adquirió de terceros una nueva residencia en operación, mediante un proceso de venta privada. Se trata de Living La Dehesa, ubicada en la calle Robles, en la comuna de Lo Barnechea, que consta de 103 habitaciones, y que además cuenta con gran prestigio en los segmentos de mayores ingresos en comunas del sector oriente de Santiago. En el ejercicio 2018, esta instalación contribuyó de manera importante al desempeño de la unidad de negocios de las residencias para la tercera edad, aportando poco más



del 39% de los resultados de la misma, en el año. En cuanto a nuevas iniciativas en el área, cabe destacar que, en el mes de diciembre recién pasado, quedó terminada, con recepción municipal, una nueva instalación ubicada en la esquina de las calles Exequiel Fernández y Las Encinas, en la comuna de Ñuñoa, la que cuenta con 212 habitaciones. De acuerdo a lo previsto, esta residencia entrará en operaciones a comienzos de mayo de 2019, permitiendo así que la unidad de residencias para la tercera edad alcance un total de 828 habitaciones en operación. Por último, es importante destacar que, al terminar el año, quedó sellada una nueva asociación, en partes iguales, con el grupo francés Orpea, mediante su incorporación a la sociedad matriz de Senior Suites®. Orpea es actualmente el líder en Europa en residencias para la tercera edad, con presencia en 14 países, una red de 950 centros, y alrededor de

96.600 camas. Con esta nueva asociación se espera poder perfeccionar y optimizar la operación de los centros existentes y, a la vez, potenciar un rápido crecimiento del negocio, a partir del desarrollo de nuevas iniciativas. En cuanto a los proyectos que se encuentran en etapa de desarrollo, el más avanzado es un nuevo centro gastronómico y cultural ubicado en el barrio de Bellavista, en la comuna de Providencia, que constará de 4.500 m² arrendables destinados a restaurantes, una gran sala cultural, y cinco niveles de subterráneos para estacionamientos y servicios de apoyo.

Las obras de construcción quedaran terminadas en el transcurso del año 2019, para luego dar paso a las obras de habilitación, que cada locatario interesado contemple, en el restaurante a instalar. Un segundo proyecto en ejecución es un hotel que se emplazará en el Strip Center® que



Extraordinaria de Aportantes, celebrada el 23 de agosto de 2018, de prorrogar el plazo de duración del Fondo, ampliándolo en su vencimiento, desde el 16 de abril de 2021 hasta el 22 de agosto de 2028. Ello permitirá, por una parte, poder seguir avanzando en la búsqueda de atractivas oportunidades de inversión, con el foco en el desarrollo de nuevos proyectos, y por otra, lograr una óptima estructura de financiamiento, que aproveche la favorable coyuntura actual de endeudamiento. Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer

a todos nuestros accionistas, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en esta Administradora y que nos han acompañado en estos 27 años de existencia, y nuestro más profundo reconocimiento a todas las personas que se desempeñan, comprometidamente, en Cimenta S.A. AGF, haciendo posible todos los logros alcanzados.

Enrique Ayala Marfil Presidente del Directorio

el Fondo posee en la ciudad de Iquique, que será operado por una cadena internacional de renombre, con la cual se tiene un contrato firmado. El término de su construcción está previsto dentro del tercer trimestre de 2020. En etapa de obras preliminares de construcción se encuentran dos iniciativas de desarrollo. La primera, es un nuevo edificio de oficinas clase B, ubicado en las inmediaciones de la esquina de avenidas Manquehue y Apoquindo, que tendrá 13 pisos de altura, 6 subterráneos y 156 estacionamientos, con una superficie total arrendable de 6.013 m². La segunda, es un centro industrial vecino al Aeropuerto Internacional de Santiago, que contempla la construcción de 61.050 m² arrendables de bodegas, emplazadas en un terreno de 12,4 hectáreas, de propiedad de una filial del Fondo. Por otro lado, un hito muy importante de destacar en el año, fue el acuerdo adoptado por amplia mayoría, en la Asamblea



02 — Identificación de la Sociedad

a.— Antecedentes de la Sociedad



RAZÓN SOCIAL DE LA ADMINISTRADORA

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos



DIRECCIÓN

Asturias N° 280, Pisos 5 y 6, Las Condes, Santiago



FAX

(56 2) 2207 3815



E-MAIL

info@cimenta.cl



RUT ADMINISTRADORA

96.601.710-4



NÚMERO DE EMPLEADOS

20



DOMICILIO LEGAL

Santiago



TELÉFONO

(56 2) 2947 0600



CÓDIGO POSTAL

755-0147



SITIO WEB

www.cimenta.cl



AUDITORES EXTERNOS

Deloitte Auditores y Consultores Ltda.

Documentos Constitutivos

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, fue constituida el 17 de abril de 1991 por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Félix Jara Cadot.

Por resolución Nº 70, de fecha 20 de mayo de 1991, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Administradora y, a su vez, aprobó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.

Posteriormente, dicho Reglamento Interno fue modificado mediante las resoluciones número 093, 167, 037, 135, 92, 154, 366,

321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 25 de enero de 2011, 20 de junio de 2012 y 26 de junio de 2013, respectivamente.

A contar de Enero de 2015, el Reglamento Interno fue actualizado a las disposiciones de la ley N°20.712, conocida como la Ley Única de Fondos, cumpliendo con el depósito de él en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, antes denominada SVS., dejándose constancia que el último depósito del Reglamento Interno del Fondo se realizó en el mes de octubre de 2018.



La Misión de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos es:

"Ser el principal actor y la más atractiva alternativa de inversión en renta inmobiliaria para nuestros aportantes, procurando ser un aporte a la ciudad y un lugar donde cada uno de nosotros realice contento su trabajo."

d → Principios de la Organización

- HONESTIDAD
- RESPETO
- PERSEVERANCIA

- SOLIDARIDAD
- TRABAJO EN EQUIPO
- EXCELENCIA



a.— Directorio

PRESIDENTE ENRIQUE AYALA MARFIL

Ingeniero Civil Industrial

DIRECTORES

JORGE AYALA MARFIL

Ingeniero Civil Industrial

MATIAS CARDONE ARMENDARIZ

Ingeniero Comercial

ENRIQUE CORREA RÍOS

Licenciado en Filosofía

LUIS GERMÁN EDWARDS RUIZ-TAGLE

Ingeniero Civil en Construcción

PATRICIO MUÑOZ MOLINA

Ingeniero Comercial

NICOLÁS MUÑOZ WACHTENDORFF

Ingeniero Comercial

ANTONIO TUSET JORRATT

Ingeniero Comercial

JUAN PABLO URIARTE DÍAZ

Ingeniero Comercial

♠ Principales Ejecutivos

GERENTE GENERAL FERNANDO RODRÍGUEZ TABORGA

Ingeniero Comercial – MBA

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS LORENA MANRÍQUEZ VILLALOBOS

Ingeniero Comercial

GERENTE DE INVERSIONES Y DESARROLLO EDUARDO PALACIOS YAMETTI

Ingeniero Civil Industrial – MBA

GERENTE INMOBILIARIO CARLOS HOLZMANN KINTNER

Ingeniero Civil

SUBGERENTE DE CONSTRUCCIÓN DIEGO OROZCO MORAGA

Constructor Civil

SUBGERENTE DE NEGOCIOS RETAIL MAURICIO MAUREIRA DI GIOVANNI

Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE NEGOCIOS INDUSTRIALES Y OFICINAS CARLOS ROSENBLUT BINFA

Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE FINANZAS

PABLO MUÑOZ SAZO

Contador Auditor

SUBGERENTE DE ADMINISTRACIÓN

MARITZA BARRIA MENESES

Ingeniero Civil Industrial

DIRECTOR DE PROYECTOS

RAFAEL CARDONE SOLARI

Ingeniero Agrónomo

ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO Y CONTROL INTERNO

MACARENA SALAS VENEGAS

Contador Auditor

FISCAL

ALVARO MATURANA SALAS

Abogado

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos es una organización conformada por profesionales cuya finalidad es implementar y ejecutar las directrices y objetivos que establezca su Directorio. Dentro de éstos, está la búsqueda permanente de nuevas inversiones, y el desarrollar, ejecutar y poner en funcionamiento los proyectos que se emprendan.

A cargo de la organización se encuentra la Gerencia General, que es la responsable de conducir a la Administradora según los lineamientos que trace el Directorio, y que están orientados a maximizar el valor para sus aportantes, y contribuir a la sociedad a través de proyectos sustentables y que tengan un impacto positivo en ésta.

La Gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo la gestión de los recursos financieros, la contabilidad, tesorería, control de gestión, planificación y la administración general, incluida el área de Recursos Humanos de la empresa. Entre sus labores principales está la confección y revisión de los estados financieros del Fondo y sus filiales, la planificación presupuestaria y la generación de reportes de gestión.

La Gerencia de Inversiones y Desarrollo es la responsable de la búsqueda, identificación y cierre de nuevos negocios, tanto en lo relativo a la compra como a la venta de activos, preocupándose asimismo de diversificar adecuadamente el portfolio inmobiliario. Tiene a su cargo el Departamento de Estudios, el que interactúa y presta apoyo a distintas áreas de la empresa, colaborando además en el estudio, evaluación y selección de nuevas alternativas de inversión.

La Gerencia Inmobiliaria está a cargo de la gestión comercial de los activos industriales, de oficinas y comerciales del Fondo, manteniendo la relación con los arrendatarios, negociando los contratos de arriendo y encargándose también de la cobranza.

La Subgerencia de Construcción es la cual coordina y supervisa la construcción, remodelación y mantención de las propiedades del Fondo.

El Encargado de Cumplimiento y Control Interno, quien le reporta directamente al Directorio de la Administradora, es quien debe monitorear y verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.

El departamento de Fiscalía es el encargado de la elaboración de todos los documentos legales que sean requeridos por las distintas áreas de la empresa. Además, presenta asesoría jurídica de manera permanente a la Administradora, el Fondo, sus filiales y coligadas.

c. Remuneraciones

Al igual que el ejercicio anterior, Cimenta S.A. Administradora General de Fondos no pagó remuneraciones a sus Directores durante el año 2018. Por su parte, la remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad ascendió a UF 24.513 anuales.



04 — Información al Accionista

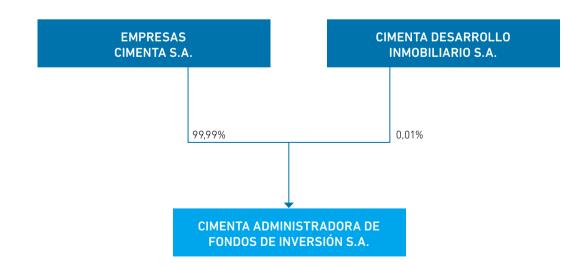
a.— Historia de la Sociedad

Con fecha 17 de abril de 1991 se constituye Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., con el objeto social exclusivo de administración del Fondo Cimenta-Expansión. Esta sociedad se formó con un total de 100.000 acciones de una misma serie sin valor nominal, de las cuales sólo se suscribieron y pagaron 80.000 de ellas.

Posteriormente, con fecha 3 de agosto de 1995, la Junta de Accionistas acordó aumentar el capital social, emitiendo nuevas acciones de pago, nominativas y de una misma serie, por un total de 129.064 acciones, quedando el capital social dividido en 209.064 acciones.

La tercera y última emisión de acciones realizada por la sociedad fue efectuada con fecha 27 de marzo de 2000, fecha en la cual se decide un nuevo aumento de capital quedando formado por un total de 211.565 acciones de pago, nominativas y de una misma serie.

• Propiedades de la Sociedad





Empresas Cimenta S.A., fue creada en el año 1992, cuyo objeto social es la inversión, administración, adquisición, enajenación y explotación de su capital en bienes de renta, sean éstos inmuebles o muebles, créditos, bonos, acciones, valores y demás bienes mobiliarios e inmobiliarios. Sus actuales propietarios son un connotado grupo de empresarios chilenos, que junto con destacarse en el

quehacer nacional, también lo han hecho en el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios.

Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A. se constituye el 11 de enero de 1994, teniendo por objeto social, el desarrollo, promoción, explotación y administración de centros comerciales, ya sea por cuenta propia o de terceros. Dentro de sus propósitos

también se encuentran la adquisición, explotación, arrendamiento, comercialización y enajenación de bienes raíces rurales y urbanos. La entidad también está facultada para la inversión del capital y fondos de que disponga, en toda clase de bienes mobiliarios, tales como créditos, debentures, valores, derechos y acciones.



Durante el ejercicio 2018, no se produjeron transacciones de acciones de la sociedad.



Los equipos con que cuenta Cimenta, Administradora General de Fondos S.A., incluyen 48 computadores y 11 servidores de última generación.

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

a. → Mercado de Administradoras Generales de Fondos

La industria de Fondos de Inversión Inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2018, tiene activos, administrados por las sociedades participantes en su conjunto, que ascienden a MUF 88.690. De estos, MUF 9.597, que representan un 10,82% del total, son administrados por Cimenta Administradora General de Fondos.

♠ Actividades y Negocios

os principales ingresos de la Administradora provienen de la remuneración que cobra al Fondo por la administración de sus bienes, la cual está compuesta por una fija y otra variable. La remuneración fija corresponde a un 0,09877% mensual, incluido I.V.A sobre el valor del patrimonio del Fondo.

La remuneración variable, por su parte equivale a un 11,9 % anual, incluido I.V.A., la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo antes de deducir esta comisión.

Durante el año 2018, las comisiones netas cobradas por la Administradora alcanzaron UF 136.898.

En relación a los nuevos hitos emprendidos durante el año 2018, cabe mencionar la recepción final de Senior Suites® Las Encinas, la asociación con multinacional Orpea®, la venta de dos propiedades comerciales ubicadas en Los Ángeles y Avenida Las Condes, la compra de Living La Dehesa, y la ampliación del plazo del fondo.

Durante el 2019, se espera iniciar la construcción del Centro Industrial Lo Boza II, terminar la construcción del centro gastronómico de Bellavista e iniciar la construcción del edificio de oficinas en Manguehue.





C.— Políticas de Inversión y Financiamiento

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, está regulada por la ley 20.712 y por la normativa vigente al 31 de diciembre de 2018. La sociedad registra pasivos por UF 24.802 los que corresponden a un 28,14% de su patrimonio. Del total de activos de la sociedad que ascienden a UF 112.929 de los que un 60,31% corresponden a activos corrientes y un 39,69% activos no corrientes.

d → Información de Dividendos

AÑO	Mes	Tipo de Dividendo	N°	Monto por Acción
2009	Abril	Definitivo	11	2.152
2010	Abril	Definitivo	12	1.947
2011	Abril	Definitivo	13	2.326
2012	Abril			
2013	Abril	Definitivo	14	2.700
2014	Abril	Definitivo	15	6.144
2015	Abril	Definitivo	16	933
2016	Abril	Definitivo	17	1.838
2017	Abril	Definitivo	18	2.763
2018	Abril	Definitivo	19	4.978

06 — Información Financiera

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión. 31 de diciembre de 2018 y 2017





Informe del Auditor Independiente



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago, Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

A los señores Accionistas y Directores de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Otros asuntos - Estados financieros al 31 de diciembre de 2017

Los estados financieros de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 27 de febrero 2018.

Marzo 13, 2019 Santiago, Chile

Roberto Leiva Casas-Cordero

Rut: 13.262.725-8



Estados de Situación Financiera

al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

		2018	2017
ACTIVOS	NOTAS	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	83.856	583.219
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1.372.711	959.399
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	405.160	104.652
Otros activos no financieros, corrientes	8	15.714	15.406
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.877.441	1.662.676
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	4.688	2.996
Propiedades, planta y equipos	9	1.230.850	1.211.778
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.235.538	1.214.774
TOTAL ACTIVOS		3.112.979	2.877.450



al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

		2018	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	M\$	М\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	122.236	209.654
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	143.724	28.944
Otras provisiones, corrientes	12	-	25.990
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	14	107.650	85.959
Otros pasivos no financieros, corrientes	13	222.584	223.726
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		596.194	574.273
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	87.504	94.693
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		87.504	94.693
TOTAL PASIVOS		683.698	668.966
PATRIMONIO NETO:			
Capital pagado	15	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	15	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	15	1.365.418	1.144.621
TOTAL PATRIMONIO NETO		2.429.281	2.208.484
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		3.112.979	2.877.450

Estados de Resultados Integrales

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

		2018	2017
	NOTAS	М\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	3.773.702	3.140.609
Costos de ventas	18	(1.712.445)	(1.586.201)
GANANCIA BRUTA		2.061.257	1.554.408
Gastos de administración	19	(357.535)	(348.917)
Otras ganancias		9.627	11.263
Ingresos financieros		(219)	4.649
Costos financieros		(1.647)	(2.403)
Resultados por unidades de reajuste		11.491	14.549
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		1.722.974	1.233.549
Impuesto a las ganancias	7	(449.006)	(314.508)
Ganancia del ejercicio		1.273.968	919.041



— Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
	М\$	М\$	М\$	M\$	М\$
CAMBIOS EN OTRAS RESERVAS AL 31.12.2018					
Saldo inicial período actual 01.01.2018	1.090.460	(26.597)	1.144.621	2.208.484	2.208.484
Ganancia del ejercicio	-	-	1.273.968	1.273.968	1.273.968
Pago de dividendos	-	-	(1.053.171)	(1.053.171)	(1.053.171)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	-	-	220.797	220.797	220.797
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2018	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
	M\$	М\$	M\$	M\$	M\$
CAMBIOS EN OTRAS RESERVAS AL 31.12.2017					
Saldo inicial período actual 01.01.2017	1.090.460	(26.597)	810.135	1.873.998	1.873.998
Ganancia del ejercicio	-	-	919.041	919.041	919.041
Pago de dividendos	-	-	(584.555)	(584.555)	(584.555)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	-	-	334.486	334.486	334.486
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2017	1.090.460	(26.597)	1.144.621	2.208.484	2.208.484

Estados de Flujos de Efectivo Directo

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

	2018	2017
	M\$	MS
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.593.279	3.084.624
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.007.049)	(1.633.933)
Otras entradas (salidas) entradas de efectivo	(655.204)	(866.768)
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	931.026	583.923
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamos pagados a entidades relacionadas	(3.000)	(3.456)
Dividendos pagados	(1.053.171)	(584.555)
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1.056.171)	(588.011)
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Préstamos otorgados a entidades relacionadas	(289.145)	(89.538)
Incorporación de activos fijos	(85.073)	(5.594
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(374.218)	(95.132)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(499.363)	(99.220
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	583.219	682.439
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	83.856	583.219



Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

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, Las Condes.

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

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

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

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

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Bases de preparación

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2018 han sido

preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 13 de marzo 2019.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de resultados integrales, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados de flujos de efectivo, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

c) Moneda funcional y presentación

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

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Unidades de Fomento	27.565,79	26.798,14

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

puedan ser medidos fiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2018

Nuevos pronunciamientos contables:

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

NUEVAS NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
ENMIENDAS A NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo disponible durante tres años después de esa fecha.
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

NIIF 9, Instrumentos Financieros

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

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

NIIF 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende

mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas.

La administración de la Sociedad realizó la evaluación del impacto que esta norma pudiese generar, determinando que no existen obligaciones separadas que obliguen a identificar precios individuales y a diferir el ingreso en cuanto se materialice el cumplimento de la obligación.

Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)

El 20 de junio de 2016, el IASB publicó modificaciones finales a la NIIF 2 "Pagos basados en acciones".

Las modificaciones aclararon lo siguiente:

- 1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidable en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidables con acciones.
- 2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación fiscal del empleado para cubrir el pasivo fiscal del empleado que luego será remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una "liquidación neta", dicho acuerdo debe clasificarse como liquidable con acciones en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidable con acciones si el acuerdo no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
- 3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidable en efectivo a la liquidable con acciones se debe registrar de la siguiente manera:
 - a. el pasivo original es dado de baja;
 - b. el pago basado en acciones liquidable de acciones se registra al valor razonable del instrumento de capital otorgado a la fecha de la modificación en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de la modificación; y
 - c. cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de la modificación y el importe reconocido en el capital debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquidan en efectivo o algún acuerdo de retención de impuestos con autoridades tributarias en relación a pagos basados en acciones.

Aplicación NIIF 9 "Instrumentos Financieros" con NIIF 4 "Contratos de Seguro" (enmiendas a NIIF 4)

Las modificaciones proporcionan dos opciones para las entidades que emiten contratos de seguro dentro del alcance de la NIIF 4: (i) una opción permite a las entidades reclasificar, de la utilidad o pérdida de otro resultado integral, algunos de los ingresos o los gastos derivados de los activos financieros designados; este es el llamado enfoque de superposición; y (ii) una exención temporal opcional de la aplicación de la NIIF 9 para las entidades cuya actividad principal consista en la emisión de contratos dentro del alcance de la NIIF 4; este es el llamado enfoque de diferimiento.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no es una entidad que emite contratos de seguros.

Transferencias de Propiedades de Inversión (Enmiendas a NIC 40)

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió "Transferencias de Propiedades de Inversión" (enmiendas a la NIC 40) para aclarar transferencias de propiedades a, o de, propiedades de inversión.

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en proceso de construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que, si bien se mantienen propiedades de inversión dentro de los activos, estos no se han reclasificado hacia o desde otra categoría.

Mejoras anuales Ciclo 2014-2016

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió "Mejoras anuales a las Normas NIIF, ciclo 2014-2016". Las mejoras anuales incluyen modificaciones a NIIF 1 *Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.*

Las modificaciones a NIIF 1 eliminaron las excepciones incluidas en los párrafos E3-E7.

Las modificaciones a NIC 28 aclaran que la opción para una organización de capital de riesgo u otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible de forma separada por cada asociada o negocio conjunto, y la elección debería ser realizada en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión de mantener la medición a valor razonable aplicada por sus asociadas y negocios conjuntos que sean entidades de inversión cuando aplican el método de la participación, las enmiendas hacen una aclaración similar de que esta elección está disponible para cada asociada y negocio conjunto que es una entidad de inversión. Las modificaciones aplican retrospectivamente, se permite la aplicación anticipada.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no es un adoptador por primera vez de las NIIF, así como tampoco es una organización de capital de riesgo. Adicionalmente, la Sociedad no tiene ninguna asociada o negocio conjunto que sean entidades de inversión.

CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago

El 8 de diciembre de 2016, el IASB emitió la CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y consideraciones sobre prepago". La CINIIF 22 establece como determinar la 'fecha de la transacción' para propósitos de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración por ese ítem ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera lo cual resulta en el reconocimiento de un activo no monetario y un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o ingresos diferidos).

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción, es la fecha en la cual la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que se origina del pago o recibo por anticipado de la consideración. Si hay múltiples pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo por anticipado de la consideración.

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto sobre los estados financieros de la Sociedad, dado que la Sociedad no ha pagado ni recibido en forma anticipada transacciones que involucran monedas extranjeras.

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

NUEVAS NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
ENMIENDAS A NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020
NUEVAS INTERPRETACIONES	Fecha de aplicación obligatoria

NIIF 16, Arrendamientos

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

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

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

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

Adicionalmente, NIIF 16 requiere revelaciones más extensas.

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

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

NIIF 17, Contratos de Seguros

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

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

El Modelo General usará supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los tenedores de seguros.

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

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.

Para propósitos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo si el reporte financiero anual en el cual la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente precedente a la fecha de aplicación inicial.

La administración considera que esta norma no tiene impacto en sus estados financieros debido a que no es emisora de seguros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 12 de octubre de 2017, el IASB publicó Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Enmiendas a NIC 28). Las enmiendas aclaran que NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a participaciones de largo plazo. Adicionalmente, al aplicar NIIF 9 a participaciones de largo plazo, una entidad no toma en consideración los ajustes a sus valores

en libros requeridos por NIC 28 (i.e., ajustes al valor en libros de participaciones de largo plazo que se originan de la asignación de pérdidas de la inversión o la evaluación de deterioro en conformidad con NIC 28).

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

La Administración de la Sociedad, evaluó que la aplicación de la enmienda no tendrá un impacto en los estados financieros, dado que la Sociedad, a la fecha de cierre del presente ejercicio, no tiene participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos para las cuales se les aplique el método de la participación.

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

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

NIC 12 Impuesto a las Ganancias

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

NIC 23 Costos de Préstamos

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

NIIF 3 Combinaciones de Negocios

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

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones se aplican prospectivamente, y solamente, a modificaciones al plan, reducciones o liquidaciones que ocurran en o después de los períodos anuales en el cual estas modificaciones sean aplicadas por primera vez. Las modificaciones a NIC19 deben ser aplicadas a períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

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

CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

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

CINIIF 23 exige a una entidad:

- (i) determinar si las posiciones tributarias inciertas son evaluadas de forma separada o como un conjunto;
- (ii) evaluar si es probable que la autoridad fiscal aceptará un incierto tratamiento tributario utilizado, o propuesto a ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:

- a. Si lo acepta, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera consistente con el tratamiento tributario utilizado o planeado a ser utilizado en su declaración de impuestos.
- b. Si no lo acepta, la entidad debe reflejar el efecto de incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES

2.3. Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

2.4. Instrumentos financieros

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

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

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

Con fecha 1 de febrero de 2016 se promulgó la Ley N° 20.899, "Simplifica el Sistema de Tributación a la Renta y Perfecciona Otras Disposiciones Legales Tributarias", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 8 de febrero 2016. Esta Ley, entre otros aspectos, establece una tasa de impuesto a la renta de Primera Categoría de un 25%, a contar del 1 de enero del año 2017 si se opta por el régimen de tributación de la letra A) del artículo N°14 (Sistema de Renta Atribuida). En el caso de las empresas que optan por el régimen de tributación de la letra B) del artículo N°14 (Sistema Semi Integrado), existirá una tasa del 25,5% para el año 2017, quedando definitivamente en un 27%, a contar del año 2018. En el caso de las sociedades del Grupo Cimenta, éstas se regirán por el Sistema Semi Integrado, según lo dispone la Ley (Sociedades Anónimas).

Además, considera otras disposiciones legales tributarias, tales como: Postergación del pago del IVA; IVA en materia Inmobiliaria; Medidas contra la Elusión; FUT Histórico.

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

2.6. Propiedades, planta y equipos

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

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

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

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

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

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

Maquinarias y equipos	3 a 10 años
Muebles y útiles	3 a 10 años
Instalaciones	5 a 10 años
Construcciones	100 años

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

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

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

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

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

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

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.11. Capital social

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

2.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

2.13. Dividendo mínimo

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

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

2.14. Utilidad por acción

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

2.15. Corrientes y no corrientes

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

3 GESTIÓN DE RIESGO Y CONTROL INTERNO

Marco general de administración de riesgo

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

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

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

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

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

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

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

31.12.2018

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

31.12.2017

ACTIVO	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año	Más de 1 año M\$	TOTAL
Deudores por venta	952.190	-	-	952.190
Deudores varios	5.290	1.919	-	7.209
TOTAL	957.480	1.919		959.399

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017asciende a M\$ 318.

Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías. El plazo de morosidad de los deudores está presentado en nota 6.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incapacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones contractuales, por la poca generación de recursos financieros para proceder al pago de ellas.

La Administradora gestiona sus recursos, con el fin de que a ésta le resulten suficientes, con la explotación de su negocio. Se estudia la recuperación del costo del capital, a través de los ingresos que esta misma genera, de manera que sean superiores al monto de dicho costo.

La Administradora toma las decisiones más adecuadas, respecto de las nuevas inversiones. Los proyectos de inversión se aprueban con retornos superiores al costo de capital.

En general, este riesgo no se considera relevante para la Sociedad, ya que su principal acreedor está constituido por proveedores que están bastante diversificados.

Por otra parte, los índices de liquidez de la Administradora son los siguientes:

	Diciembre	Diciembre
	2018	2017
Liquidez corriente	3,15	2,90

4 CAMBIOS CONTABLES

Para todas las materias relacionadas con la presentación de los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, hemos utilizado las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2018.

No se han producido cambios contables en los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2018 y 2017.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Efectivo	5.834	7.859
Fondos mutuos	78.022	575.360
TOTAL	83.856	583.219

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

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

			Valor cuota	31.12.2018
INSTRUMENTO	Institución	N° cuotas	М\$	М\$
Fondos mutuos	BCI ASSET MAN.	5.958,71	13.093,86	78.022
TOTAL				78.022

			Valor cuota	31.12.2018
INSTRUMENTO	Institución	N° cuotas	М\$	М\$
Fondos Mutuos	Banco Estado S.A AGF	298.275,76	1.190,73	355.166
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	17.259,69	12.757,73	220.194
TOTAL				575.360

6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Deudores comerciales	1.356.752	952.508
Anticipo a proveedores	7.378	3.328
Fondos por rendir	1.269	1.962
Préstamo a empleados	7.630	1.919
Pérdida por deterioro de deudores	(318)	(318)
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.372.711	959.399

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses (1)	1.365.081	957.480
Con vencimiento entre tres y doce meses (2)	7.630	1.919
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	1.372.711	959.399

⁽¹⁾ Corresponde a Comisión Fija y Variable de la AGF, Clientes, Documentos por cobrar.

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	М\$
Saldo al inicio	(318)	(333)
Recuperación registrada en el período	-	15
SALDO FINAL DETERIORO DEUDORES	(318)	(318)

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

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

	Menos de 1 año	Más de 1 año	Total
31.12.2017	M\$	М\$	M\$
Deudores comerciales	-	318	318

Los vencimientos de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son los siguientes:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, se han considerado elementos que dan origen a un deterioro de algunas partidas que componen el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar. Sin embargo, este reconocimiento de deterioro no implica renuncia al cobro del valor correspondiente al servicio entregado, como tampoco, una remisión de los mayores costos incurridos en dicho servicio, encontrándose en proceso de evaluación del ejercicio de otras acciones prudenciales de cobro.

Antecedentes para efectos de determinación de Deterioros

Criterios utilizados para determinar monto del deterioro

Cimenta S.A AGF establece una provisión de incobrabilidad que considera las morosidades de los activos financieros. De acuerdo con ello se provisiona el 100% de las cuentas por cobrar cuyas morosidades excedan los 60 días desde la fecha de registro del deudor en la contabilidad de la entidad.

Si bien la norma NIIF 9 requiere de un análisis dinámico que considera tres etapas para los activos financieros en la medición de su deterioro de riesgo crediticio, también genera una simplificación para las entidades en que los activos financieros están constituidos principalmente por cuentas por cobrar. Ese es el caso para esta empresa.

Las incobrabilidades históricas de Cimenta S.A AGF han sido inmateriales desde el punto de vista cuantitativo. Sin embargo, la política contable ha sido conservadora pues se ha provisionado el 100% de de las cuentas por cobrar que superan 60 días de morosidad sin rebajar las garantías recibidas de los clientes. Sin perjuicio de lo anterior la empresa construirá un modelo que determine la incobrabilidad de sus activos financieros de manera más precisa, lo que sin duda gatillará una menor pérdida por incobrabilidad de acuerdo a la historia de la propia entidad.

⁽²⁾ Corresponde a préstamos al personal de corto plazo.

Castigos e incobrabilidades

Para declarar la incobrabilidad del deudor se analiza individualmente el avance de las etapas administrativas y/o judiciales y en virtud del resultado de ellas se realizan actualizaciones de deterioro o castigo de ellos. En tanto no se extingan las instancias administrativas y legales, y mientras no se haya llegado a un acuerdo con el Cliente, la Sociedad se reserva el derecho de realizar todas las acciones necesarias para resarcirse de las cuentas por cobrar, tanto registradas en los Estados Financieros en sus partidas de activo como de aquellas partidas que forman parte del Estado de Resultados.

De acuerdo con lo establecido con la nueva Norma de NIIF 9 esta entidad usa un criterio simplificado para la determinación de la perdida de crédito esperada, pues sus principal activo financiero está constituido por deudores y cuentas por cobrar de cortísimo plazo que la entidad mantiene bajo modelo de negocio de "mantener para recuperar", correspondiendo los flujos solo a pagos de principal e intereses.

7 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LA RENTA

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo neto de la cuenta pasivos por impuestos diferidos asciende a M\$ 87.504; (M\$ 94.693 al 31 de diciembre de 2017). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

CONCEPTO	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO:	M\$	М\$
Estimación deudores incobrables	86	86
Provisión de vacaciones	29.065	23.209
TOTAL ACTIVO	29.151	23.295

CONCEPTO	31.12.2018	31.12.2017
PASIVO:	М\$	М\$
Gastos pagados por anticipado	(1.473)	(3.920)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(115.182)	(114.068)
TOTAL PASIVO	(116.655)	(117.988)
TOTAL NETO	(87.504)	(94.693)

Resultado por impuesto a las ganancias

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

	31.12.2018	31.12.2017
CONCEPTO	M\$	M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(456.195)	(310.598)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	7.189	(3.910)
SALDO FINAL	(449.006)	(314.508)

Al 31 de diciembre de 2018, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 7.189, los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de diciembre de 2017, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (3.910), los que tienen efecto directo en resultado.

b. Pasivos (Activos) por impuestos corrientes

	31.12.2018	31.12.2017
	М\$	М\$
Pagos provisionales mensuales	333.960	95.051
Impuesto por recuperar	-	5.893
Impuesto a la renta	(456.196)	(310.598)
TOTAL NETO (PASIVO) ACTIVO	(122.236)	(209.654)

8 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	M\$	M\$
Gastos anticipados	15.714	15.406
TOTAL	15.714	15.406

	31.12.2018	31.12.2017
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	M\$	М\$
Deudores a largo plazo	4.688	2.996
TOTAL	4.688	2.996

9 PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

	Monto bruto		Depreciación	Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
CLASE	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724	
Construcción piso 5	405.798	405.798	(37.315)	(32.651)	(4.665)	(4.664)	363.818	368.483	
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141	
Construcción piso 6	285.235	285.260	(6.894)	(3.471)	(3.446)	(3.447)	274.895	278.342	
Maquinarias y equipos	160.457	179.870	(36.140)	(102.238)	(21.993)	(15.154)	102.324	62.478	
Muebles y útiles	81.124	111.579	(27.861)	(45.515)	(12.406)	(13.334)	40.857	52.730	
Instalaciones	5.793	31.525	(4.810)	(29.441)	(893)	(1.204)	91	880	
TOTAL	1.387.272	1.462.897	(113.019)	(213.316)	(43.403)	(37.803)	1.230.850	1.211.778	

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período diciembre 2018 y 2017, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

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

MOVIMIENTO DEL AÑO 2017	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2017	258.724	373.147	190.141	281.769	57.919	66.082	2.064	1.229.846
Adiciones	-	-	-	20	20.181	-	20	20.221
Bajas	-	-	-	-	(468)	(18)	0	(486)
Depreciación	-	(4.664)	-	(3.447)	(15.154)	(13.334)	(1.204)	(37.803)
SALDO AL 31.12.2017	258.724	368.483	190.141	278.342	62.478	52.730	880	1.211.778

10 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a. Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas

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

RUT	NOMBRE	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
76.037.792-9	Fondo de Inv. Cimenta-Expansión	Doc. por cobrar	Directa	Pesos	-	2.679
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	398.143	90.130
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	7.017	11.843
TOTAL					405.160	104.652

b. Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 675.728.- (Monto bruto), (M\$ 631.610 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017).

c. Transacciones con partes relacionadas

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

					Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
RUT	NOMBRE	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago por préstamos	Directa	Pesos	3.000	-	-	-
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	105	58	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Pago por préstamos	Directa	UF	-	3.459	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	297.095	89.557	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	1.053.066	584.497	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. ⁽¹⁾	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	209.834	201.328	209.834	201.328
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz ⁽²⁾	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	4.569	4.471	4.569	4.471
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil ⁽³⁾	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	279.897	198.349	279.897	198.349
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos ⁽⁴⁾	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	9.822	16.838	9.822	16.838

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

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

11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

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

a. Composición del saldo

	31.12.2018	31.12.2017
CUENTAS POR PAGAR	M\$	M\$
Facturas por pagar	143.724	54.934
TOTAL	143.724	54.934

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:

	31.12.2018	31.12.2017
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	M\$	М\$
Con vencimiento menor a tres meses	143.724	54.934
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NETO)	143.724	54.934

12 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2018	
	M\$	М\$
IVA por pagar	216.573	175.796
Otras retenciones	6.011	47.930
TOTAL	222.584	223.726

13 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

		31.12.2018	31.12.2017
TIPO DE BENEFICIO	Fecha esperada de uso	M\$	М\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2019 - 2018	107.650	85.959
TOTAL		107.650	85.959

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:

	31.12.2018	31.12.2017
MOVIMIENTO VACACIONES AL	M\$	М\$
Saldo inicial	85.959	88.863
Uso del beneficio	(23.457)	(58.853)
Aumento (disminución) del beneficio	45.148	55.949
SALDO SALDO	107.650	85.959

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 diciembre de 2018, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	275.658
Capital pagado	1.090.460
N° de Acciones	211.565

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

b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$ 1.090.460.

31.12.2018	31.12.2017
MOVIMIENTO AL M\$	М\$
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO 1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de diciembre 2018 y 2017 es la siguiente:

	RUT	N° Acciones	Participación %
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	211.544	99,99
Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	96.691.960-4	21	0,01
TOTAL		211.565	100,00

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a \$11.482,43 por acción, (\$10.438, 80 a diciembre 2017).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018, ascienden a M\$ 1.365.418, (M\$ 1.144.621 al 31 de diciembre de 2017).

e. Dividendos

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

f. Otras reservas varias

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

15 UTILIDAD POR ACCIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	1.273.968	919.041
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN	6,02	4,34

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:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	М\$
Ingreso por comisiones fijas	1.838.950	1.695.821
Ingreso por comisiones variables (*)	1.934.752	1.444.788
TOTAL	3.773.702	3.140.609

(*) El incremento de las comisiones variables al 31 de diciembre de 2018, se debe a la comisión por la venta del 50% de acciones de la sociedad Rentas Senior Suites S.A a Orpea Chile SpA.

Remuneración de Administración.

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

- 1. La remuneración fija bruta de la Administradora será cobrada al Fondo por mes vencido y, se determinará mediante el siguiente procedimiento de cálculo:
 - i) En base a los estados financieros mensuales, se determinará el valor de los activos del Fondo y de sus filiales, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a valor de mercado, expresados en unidades de fomento, al valor de la unidad de fomento del último día del mes.
 - Se entenderá por ajustes contables a la revalorización de los activos, por sobre, o bajo, el reajuste de éstos en unidades de fomento.
 - ii) Al valor calculado en el punto i), anterior, se le restará el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento al cierre del mes, sin considerar la cuenta comisiones por pagar, obteniéndose así el valor original del patrimonio del Fondo.
 - iii) Mensualmente, la Administradora cobrará al Fondo una remuneración fija máxima ascendente a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, del valor original del patrimonio del Fondo, obtenido este valor de acuerdo a lo señalado en el punto ii), precedente.
 - iv) Esta remuneración máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, en adelante la "remuneración fija neta".

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

- 2. La remuneración variable bruta de la Administradora, por su parte, será determinada como sigue:
 - i) En base a los estados financieros anuales, se calcularán los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta remuneración, agregando o deduciendo a éstos, según sea el caso, los correspondientes reajustes de activos, pasivos y patrimonio.

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

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

- ii) Al valor resultante del cálculo descrito en el punto i), se le calculará una remuneración variable máxima de un 11,9% anual, incluido IVA.
- iii) Esta remuneración variable máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración variable que la administradora cobra al Fondo que es equivalente al 10% anual, en adelante, la "remuneración variable neta".

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

17 COSTO DE VENTAS

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2018	
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.171.020	1.141.366
Honorarios	541.425	444.835
TOTAL	1.712.445	1.586.201

18 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

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

	31.12.2018	31.12.2017
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA:	M\$	M\$
Gastos Oficina	114.531	138.525
Honorarios	91.101	77.335
Otros gastos de administración	64.703	65.179
Depreciación	43.404	37.803
Gastos Fiscales	22.202	19.479
Capacitación	11.420	10.596
Seguros	5.778	-
Viajes y Estadias	4.397	-
TOTAL	357.535	348.917

Seguros, la poliza es por 18 meses

19 CONTINGENCIAS Y JUICIOS

(a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 76.000 UF, para el año 2019; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria 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, se amortiza en 18 meses.

(b) Juicios

Al 31 de diciembre de 2018, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, no registra juicios pendientes.

20 MEDIO AMBIENTE

La Sociedad por su naturaleza, no genera operaciones que puedan afectar el medio ambiente, razón por la cual, no ha efectuado desembolsos por este motivo.

21 SANCIONES

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

22 HECHOS POSTERIORES

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

23 APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 13 de Marzo de 2019.

Suscripción de la Memoria

En conformidad con lo dispuesto por las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, la memoria se suscribe por los señores Directores.

ENRIQUE AYALA MARFIL

Presidente

JORGE AYALA MARFIL

Director

MATIAS CARDONE ARMENDARIZ

Director

de la companya della companya della companya de la companya della companya della

ENRIQUE CORREA RÍOS Director

LUIS GERMÁN EDWARDS **RUIZ-TAGLE**

Director

PATRICIO MUÑOZ MOLINA Director

NICOLÁS MUÑOZ **WACHTENDORFF**

Director

ANTONIO TUSET JORRATT

Director

JUAN PABLO URIARTE DÍAZ

Director



Edición y Producción General

Gerencia de Inversiones y Desarrollo

Diseño y Producción

Elizabeth Vargas Barham www.elizabethvargas.cl

Fotografías

Cimenta



Dirección

Asturias 280, Pisos 5 y 6, Las Condes, Santiago.

Teléfono

(56 2) 2947 0600

Web

www.cimenta.cl

