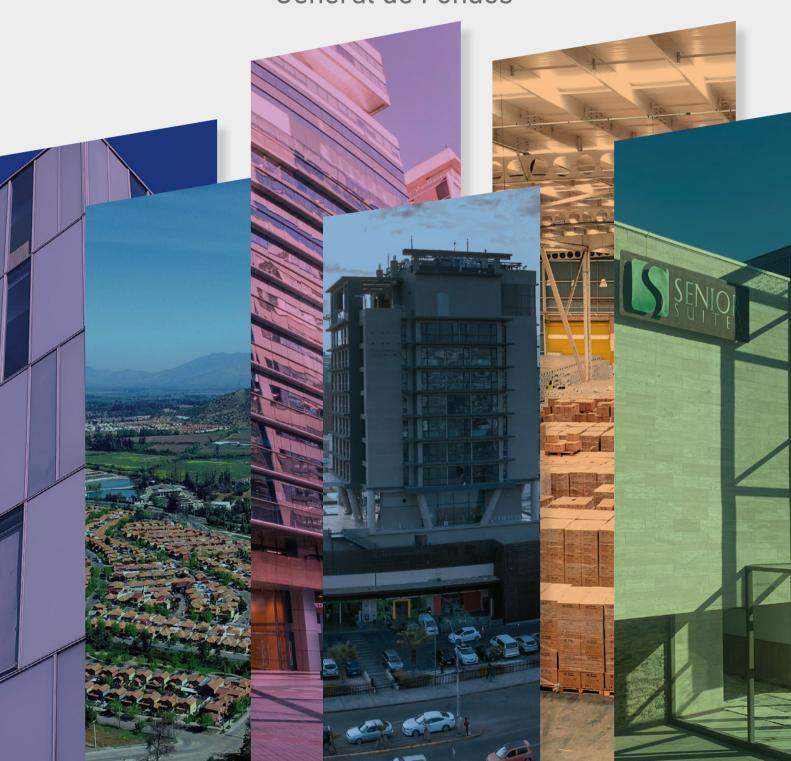


Memoria cimenta Anual 2022

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos







Carta del Presidente

Identificación de la Sociedad

Antecedentes de la sociedad / Documentos Constitutivos / Misión / Principios de la Organización

Administración

Directorio / Principales Ejecutivos / Remuneraciones

Información al Accionista

Historia de la Sociedad / Propiedades de la Sociedad / Transacciones de Acciones /

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

14 - 15 Mercado Sociedades Administradoras / Actividades y Negocios / Políticas de Inversión y Financiamiento / Información de Dividendos

Información /

Informe del Auditor Independiente / Estados de Situación Financiera / Estados de Resultados Integrales / Estados de Cambios en el Patrimonio / Estados de Flujos de Efectivo / Notas de los Estados Financieros





Señores accionistas.

Me es muy grato presentar a ustedes la memoria anual, los estados financieros y hechos más importantes relativos a la gestión y administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, correspondientes al ejercicio 2022.

uego de un año 2021, en que la economía del país presentara un salto importante en su crecimiento (11,7%), el 2022 fue un año de normalización.

Si bien el primer semestre siguió mostrando un aumento en la demanda interna, impulsada por el consumo, ésta tendió a desacelerarse durante el segundo semestre.

En este contexto, el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo un crecimiento anual de un 2,4%, liderado por los servicios personales, empresariales y de transporte. Por otra parte, la producción minera, la industria manufacturera y la actividad comercial exhibieron caídas, siendo las dos primeras las de mayor incidencia en el resultado anual. La construcción, en particular, creció un 0,6%, destacándose en ella la edificación en el segmento habitacional.

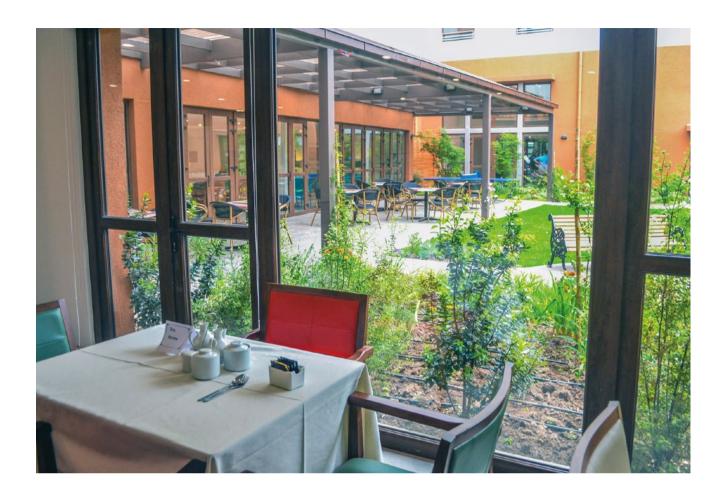
En el año, el desempeño de los mercados de renta inmobiliaria fue bastante disímil. mostrando una evolución distinta en sus niveles de producción y vacancia. En el caso de las oficinas, de acuerdo a los reportes de la empresa CBRE, ingresaron 76.762 m² a la oferta, doce veces más que el año anterior. De éstos, un 40,5% correspondieron a edificios clase A, y un 59,5% a edificios clase B. La absorción neta, por

su parte, a diferencia de lo observado en 2021, fue positiva en ambas clases de edificios, y alcanzó a 24.038 m², lo que no compensó la nueva producción, por lo que la vacancia aumentó de un 11,7%. a un 12,6%, en doce meses. En la actualidad, existen alrededor de 251.082 m² de oficinas en construcción. Si bien se ha observado un mayor dinamismo en los cierres de nuevos contratos, todavía se ven otros que no están siendo renovados.

Por ello, aun cuando se espera que la vacancia disminuya durante 2023, esta mejora no debiera ser muy significativa. Por su parte, los centros de bodegaje, pese a la baja en la actividad comercial y en las ventas de los supermercados. continuaron con una demanda muy dinámica. En 2022, la absorción neta en este mercado fue de 510.708 m^{2,} un 39% por sobre la registrada el año anterior. A su vez, el ingreso de nueva superficie a la oferta se concentró, principalmente, en el segundo semestre del año, y alcanzó a los 491.344 m², un 403% por sobre la producción del año anterior, y el valor más alto desde el año 2015. La tasa de vacancia alcanzó un nuevo mínimo histórico, de un 0,25%, y las tarifas de arriendo promediaron las 0,168 UF/m², cifra inferior a las 0,181 UF/m² que se observó al cierre de 2021. En términos de producción futura, entre 2023 y 2024, se espera que ingresen alrededor de 732.000 m² al mercado, de los cuales una buena parte se encuentra pre colocada, todo lo cual indicaría que los niveles de ocupación se mantendrían por un tiempo.

De acuerdo a estudios realizados por la empresa GfK Adimark, en el período enero-diciembre de 2022, se vendieron 21.597 nuevas viviendas en el Gran Santiago, por un total de MMUF 108,6, lo que representa una disminución de un 30,5%, en términos de unidades, y, de un 28,2%, en ventas valoradas, con respecto al año anterior. Para 2023, bajo el supuesto que la inflación vaya descendiendo y que las tasas de los créditos hipotecarios se mantengan, o bajen levemente, respecto a las observadas los últimos meses de 2022, se prevé que las ventas recién repunten durante la segunda mitad del año.

Bajo este escenario general, en el ejercicio 2022, el Fondo Cimenta-Expansión reportó una utilidad de \$ 46.258 millones, un 70% por sobre la del periodo anterior. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, alcanzó un 4,5%, lo que supone una disminución en comparación con el 4,9% obtenido en 2021. Tanto el considerable aumento en los resultados, como la disminución en la rentabilidad real, tuvieron su principal explicación en el efecto contable que tuvo la elevada inflación observada



durante el año en la corrección de los activos y pasivos del Fondo y sus filiales, de acuerdo a las normas IFRS.

En términos estrictamente operacionales, los resultados consolidados de los negocios del Fondo fueron superiores en un 7%, a los del año 2021, en términos reales.

En 2022, el mercado de oficinas en Santiago continuó deteriorándose en sus niveles de ocupación. No obstante, el aporte de esta unidad de negocios, al resultado consolidado de la operación del Fondo, alcanzó un 23,6%. Este rendimiento se debió, en gran parte, a los ingresos generados por el edificio Santiago Downtown 4, que representa casi el 50% del total de metros cuadrados de oficinas del Fondo, y que finalizó el año con una ocupación del 85%.

Por otra parte, las medidas económicas implementadas por el Banco Central para contener la inflación, fueron deteriorando el dinamismo de la actividad comercial en todo el país. Como consecuencia, disminuyó la contribución que las unidades

de negocio asociadas al retail, correspondientes a los locales comerciales y Strip Centers®, tuvieron en el resultado operacional consolidado, la cual se situó en un 26,2%. Sin embargo, la ocupación de ambas líneas de negocio se mantuvo alta a lo largo del año.

A mediados de octubre pasado, comenzó la operación del hotel NH Iquique Pacífico, emplazado en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, en la ciudad de Iquique. Aun cuando este hotel, de 134 habitaciones, lleva muy poco tiempo en funcionamiento, ha tenido una buena recepción entre los huéspedes que lo han visitado, y ha ido aumentando paulatinamente su ocupación, principalmente en días de semana.

El área industrial, cuyo foco principal de inversión son los centros de bodegaje de gran tamaño, capturó satisfactoriamente el dinamismo que prevaleció en el mercado durante 2022, lográndose mejorar en forma importante las condiciones comerciales, tanto en precio como en plazo, en renovaciones y nuevos contratos.

Al concluir el año, estos centros presentaban una ocupación cercana al 100%, siendo de un 21,2%, el aporte de esta unidad de negocios al resultado operacional consolidado del Fondo.

En relación al incendio que, a fines de 2021, afectara parcialmente a una de las dos naves del Centro Industrial San Bernardo, se tomó la decisión de reconstruir la superficie afectada, de alrededor de 8.900 m², se obtuvieron todos los permisos correspondientes, y las obras se iniciarán el segundo trimestre de 2023.

Con el fin de potenciar esta unidad de negocios, y posicionar a Cimenta como un actor relevante dentro del mercado, a mediados de octubre pasado, se adquirió un terreno de 36 hectáreas en la comuna de Maipú. En éste, se tiene contemplado construir cerca de 135.000 m² arrendables de bodegas, el proyecto de mayor envergadura, tanto en tamaño como en inversión, que haya desarrollado el Fondo, considerando todas sus líneas de negocio.











En términos de viviendas, el único proyecto que el Fondo, a través de sus filiales, se encuentra desarrollando en estos momentos es el de Paso Alto, en la comuna de Puente Alto, Con 1.254 casas construidas y comercializadas, a diciembre de 2022, de las cerca de 1.900 que contempla esta iniciativa, en el año se escrituraron 96 operaciones de venta, 4 de ellas correspondientes a la décima etapa del proyecto, y las 92 restantes a la undécima. El precio promedio de esta última fue de UF 3.610. Así, esta unidad de negocios aportó un 15,5% del resultado operacional consolidado.

La comercialización de la duodécima etapa del proyecto, que consta de 104 viviendas, terminó el año con 56 casas con promesa de compraventa firmada, las que debieran escriturarse durante el año 2023.

Por su parte, las residencias para la tercera edad de Senior Suites® tuvieron una importante recuperación en sus niveles de ocupación, manteniendo la tendencia que empezó a manifestarse en los últimos meses de 2021, y que, en parte, tuvo que ver con una demanda que se acumuló producto de las aprensiones de los apoderados de incorporar a sus familiares durante el período de la pandemia de Covid-19, como de la prohibición por parte de la autoridad, al ingreso de nuevos residentes a los centros, por varios meses. De esta forma, el alza en las utilidades de esta unidad de negocios llevó a que su contribución al resultado operacional consolidado del Fondo registrara un fuerte aumento respecto del año anterior, alcanzando un 12,0%.

Cabe destacar que, en el mes de noviembre, recién pasado, entró en operaciones la residencia Senior Suites® Los Domínicos, ubicada en calle Camino La Fuente, en la comuna de Las Condes. Esta nueva instalación consta de 3 pisos, más un subterráneo, y posee 99 habitaciones más 48 estacionamientos.

Asimismo, el compromiso con el cuidado del adulto mayor, y la motivación a seguir creciendo con nuevas residencias, llevaron a cerrar la compra, en el mes de octubre pasado, de un terreno de poco más de 7.500 m², en la comuna de Peñalolén. En él se está proyectando un edificio de 5 pisos y un subterráneo, que contará con 158 habitaciones.

Dentro de los proyectos en etapa de desarrollo, cabe destacar que, muy próximamente, debiera iniciar sus operaciones el Centro Industrial Lo Boza II, ubicado cerca del Aeropuerto Internacional de Santiago.

Éste, posee 62.700 m² arrendables de bodegas, distribuidos en 4 naves, que cuentan con una cantidad importante de andenes de carga y descarga. Este proyecto ingresará al mercado con un porcentaje importante pre colocado, y se prevé que durante el año alcance su máxima ocupación.

En el área comercial, se estima que el centro gastronómico y cultural ubicado en el barrio Bellavista, en la comuna de Providencia, pueda abrir a público hacia fines de 2023, con la mayoría de sus locales ocupados.

En cuanto al desarrollo de la residencia para la tercera edad de Senior Suites® El Rodeo, ubicada en la comuna de Lo Barnechea, sus obras de construcción han sufrido atrasos, por lo que se estima que puedan concluir, a fines de 2023. El edificio, de 8 pisos y 2 subterráneos, contará con 142 habitaciones y 60 estacionamientos.

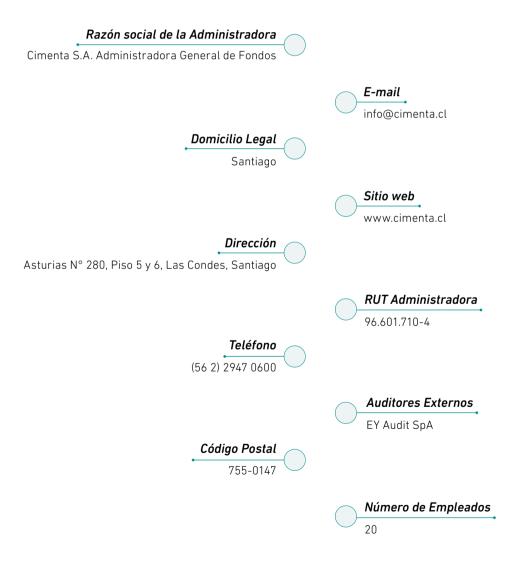
En estos tiempos de turbulencia e incertidumbre económica, ha sido de vital importancia el contar con un portafolio diversificado de activos y un bajo nivel de endeudamiento. Esto nos ha permitido enfrentar la coyuntura de manera más sólida y proteger el retorno de la inversión.

Seguirá estando dentro de nuestras prioridades el mantenernos siempre alertas ante la evolución de los mercados y los riesgos asociados, para cuidar de los intereses de todos los stakeholders y tomar decisiones de inversión muy selectivas.

Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer a todos los accionistas, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en esta Administradora, en sus 31 años de existencia. Asimismo, reconocer y agradecer a todos los colaboradores que forman parte de Cimenta S.A. AGF, los que, con su compromiso y dedicación, han hecho posible todos los logros alcanzados.

CRISTIAN ARNOLDS REYES Presidente del Directorio

102 Identificación de la Sociedad.



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.

or Por resolución N° 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 números 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, todo ello bajo el imperio de la Ley 18.815, que antiguamente regulaba los Fondos de Inversión, la cual requería de la respectiva resolución del órgano fiscalizador.

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 – como única formalidad – con el depósito de él en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante CMF.

El último depósito del Reglamento Interno del Fondo en el registro público que lleva la CMF., se realizó en el mes de febrero de 2021.

Misión

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."

Principios de la Organización

- Honestidad
- Respeto
- Perseverancia



- Solidaridad
- Trabajo en equipo
- Excelencia



Directorio

- Presidente
 CRISTIAN ARNOLDS REYES

 Ingeniero Civil Industrial
- Directores
 ENRIQUE AYALA MARFIL
 Ingeniero Civil Industrial

MATIAS CARDONE ARMENDARIZ Ingeniero Comercial

JOSÉ TOMÁS COVARRUBIAS VALENZUELA Ingeniero Comercial PATRICIO LEWIN CORREA Ingeniero Comercial

JUAN JOSÉ MAC AULIFFE GRANELLO Ingeniero Comercial

PATRICIO MUÑOZ MOLINA Ingeniero Comercial

IGNACIO SILVA LOMBARDI Ingeniero Comercial

Administración

- 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 de Construcción RICARDO MORAGA MEJÍAS Constructor Civil – MBA
- Gerente Inmobiliario
 MATÍAS PRICE GONZALEZ
 Ingeniero Comercial MBA
- Subgerente de Negocios Retail MAURICIO MAUREIRA DI GIOVANNI Ingeniero Comercial
- Subgerente de Negocios Industrial SEBASTIÁN GÁLVEZ RODRÍGUEZ Ingeniero Comercial

- Subgerente de Negocios Oficinas DANIELA ILLANES RIQUELME Ingeniero Comercial
- Subgerente de Finanzas
 PABLO MUÑOZ SAZO
 Ingeniero Comercial Magíster en Finanzas
- Subgerente de Capital Humano y Administración MACARENA JIMÉNEZ IGLESIAS Ingeniero Civil Industrial
- Director de Proyectos RAFAEL CARDONE SOLARI Ingeniero Agrónomo
- Jefa de Cumplimiento y Control Interno MÓNICA LOBOS HERNÁNDEZ
 Contador Auditor - Master en Auditoria y Contabilidad
- Fiscal ALVARO MATURANA SALAS Abogado



imenta 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 Gerencia de Construcción es la cual coordina y supervisa la construcción,

remodelación y mantención de las propiedades del Fondo.

La Jefa 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.

Remuneraciones

Al igual que el ejercicio anterior, Cimenta S.A. Administradora General de Fondos no pagó remuneraciones a sus Directores durante el año 2022.

Por su parte, la remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad ascendió a UF 21.312 anuales.



Historia de la Sociedad

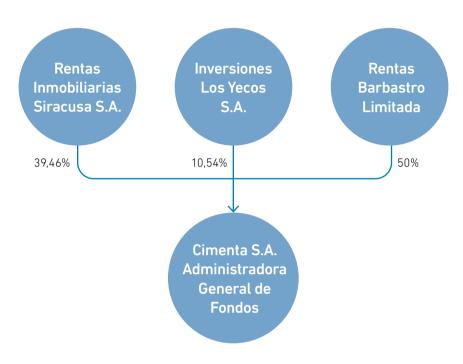
Con fecha 17 de abril de 1991 se constituye Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., con el objeto social exclusivo de administración del Fondo Cimenta-Expansión. Esta sociedad se formó con un total de 100.000 acciones de una misma serie sin valor nominal, de las cuales sólo se suscribieron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

osteriormente, 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.



Transacciones de Acciones

Durante el ejercicio 2022, no se han realizado transacciones de acciones.

Equipo

Los equipos con que cuenta Cimenta, Administradora General de Fondos S.A., incluyen 55 computadores y 33 servidores (entre físicos y virtuales).

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Mercado Sociedades Administradoras

El mercado de Fondos de Inversión inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2022, tiene activos administrados, por las sociedades participantes en su conjunto, que ascienden a MUF 180.302, de los cuales MUF 12.564 son administrados por Cimenta Administradora de Fondos de Inversión, lo que corresponde a un 6,97% del total.



Actividades y Negocios

Los 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 2022, las comisiones netas cobradas por la Administradora alcanzaron UF 29.006.

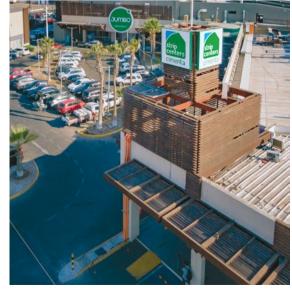
En relación con los nuevos hitos emprendidos durante el año 2022, cabe mencionar la compra de un terreno para el desarrollo de un Senior Suite en Peñalolen y la compra de un terreno industrial en Maipú.

Durante el 2023, se espera terminar la construcción del centro industrial Lo Boza 2 y el Senior Suite La Dehesa. Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, está regulada por la ley 20.712 y por la normativa vigente al 31 de Diciembre de 2022. La sociedad registra pasivos por UF 18.620 los que corresponden a un 24,15% de su patrimonio. Del total de activos de la sociedad que ascienden a UF 95.709 de los que un 65,91% corresponden a activos corrientes y un 34,09% activos no corrientes.





AÑO	Mes	Tipo de Dividendo	N°	Monto Nominal
2012	Mayo	Definitivo	21	483
2013	Mayo	Definitivo	22	695
2014	Mayo	Definitivo	23	281
2015	Mayo	Definitivo	24	467
2016	Mayo	Definitivo	25	250
2017	Mayo	Definitivo	26	358
2018	Mayo	Definitivo	27	573
2019	Mayo	Definitivo	28	1220
2020	Junio	Definitivo	29	527
2021	Mayo	Definitivo	30	634
2022	Mayo	Definitivo	31	831





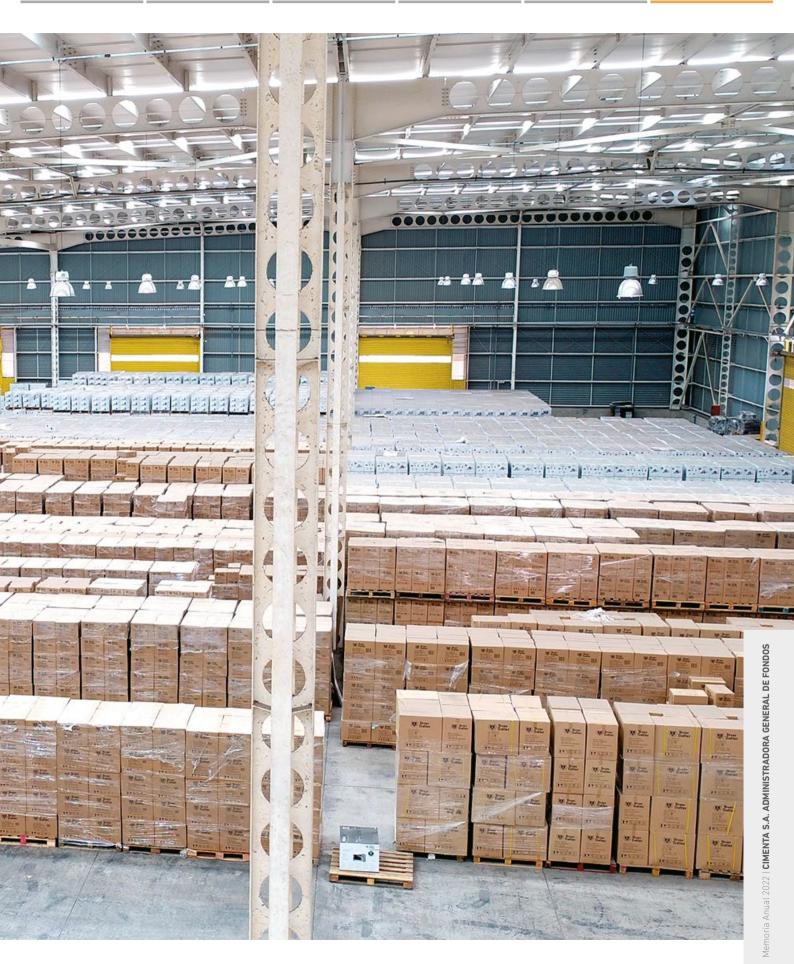












Informe del Auditor Independiente



EY Chile Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4, Las Condes, Santiago Tel: +56 (2) 2676 1000 www.eychile.cl

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Eduardo Rodríguez B.

EY Audit SpA

Santiago, 30 de marzo de 2023

Estados de Situación Financiera Clasificados

al 31 de diciembre de

		31.12.2022	31.12.2021
ACTIVOS	NOTAS	М\$	М\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.384.907	615.810
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	827.718	638.643
Activo por impuestos, corrientes	7	-	259.960
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.453	4.788
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2.215.078	1.519.201
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	306	1.869
Propiedades, planta y equipos	9	1.145.061	1.155.814
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.145.367	1.157.683
TOTAL ACTIVOS		3.360.445	2.676.884

Las Notas adjuntas n°1 a la 24 forman parte integral de los presentes estados financieros











Estados de Situación Financiera Clasificados

al 31 de diciembre de

		31.12.2022	31.12.2021
PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	М\$	М\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	114.162	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	79.530	194.156
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	163.487	119.366
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	236.766	81.106
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		593.945	394.628
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	59.827	85.564
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		59.827	85.564
TOTAL PASIVOS		653.772	480.192
PATRIMONIO NETO:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.642.810	1.132.829
TOTAL PATRIMONIO NETO		2.706.673	2.196.692
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		3.360.445	2.676.884

Las Notas adjuntas n°1 a la 24 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de Resultados Integrales por Función

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

		2022	2021
	NOTAS	М\$	М\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	4.278.262	3.351.995
Costos de ventas	17	(1.969.426)	(1.740.145)
GANANCIA BRUTA		2.308.836	1.611.850
Gastos de administración	18	(495.287)	(449.232)
Otras ganancias		33.208	14.177
Ingresos financieros	19	59.603	5.041
Costos financieros		(2.926)	(36.210)
Resultados por unidades de reajuste		43.668	56.959
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		1.947.102	1.202.585
Impuesto a las ganancias	7	(472.431)	(297.104)
GANANCIA DEL EJERCICIO		1.474.671	905.481

Las Notas adjuntas $n^{\circ}1$ a la 24 forman parte integral de los presentes estados financieros











Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

al 31 de diciembre de

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
2022	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$
SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01.01.2022	1.090.460	(26.597)	1.132.829	2.196.692	2.196.692
Ganancia del ejercicio			1.474.671	1.474.671	1.474.671
Pago de dividendos			(964.690)	(964.690)	(964.690)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO			509.981	509.981	509.981
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2022	1.090.460	(26.597)	1.642.810	2.706.673	2.706.673

	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
2021	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$
SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01.01.2021	1.090.460	(26.597)	1.402.684	2.466.547	2.466.547
Ganancia del ejercicio			905.481	905.481	905.481
Pago de dividendos			(1.175.336)	(1.175.336)	(1.175.336)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO			(269.855)	(269.855)	(269.855)
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2021	1.090.460	(26.597)	1.132.829	2.196.692	2.196.692

Las Notas adjuntas $n^{\circ}1$ a la 24 forman parte integral de los presentes estados financieros

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

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

	2022	2021
	М\$	MS
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.949.804	3.799.023
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.068.310)	(2.283.328
Impuestos reembolsados (pagados)	(1.121.242)	(791.993
Otras entradas (salidas) de efectivo	24.026	(3.583
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.784.278	720.119
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incorporación de activos fijos	(50.491)	(40.495
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(50.491)	(40.495
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas		
Dividendos pagados	(964.690)	(1.175.336
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(964.690)	(1.175.336
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	769.097	(495.712
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	615.810	1.111.522
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1.384.907	615.810

Las Notas adjuntas n°1 a la 24 forman parte integral de los presentes estados financieros

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre 2021

1 Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue depositada en la CMF, el 1 de febrero de 2021, entrando en vigencia el 3 de marzo de 2021.

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

2 Resumen de las principales políticas contables

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

2.1. Bases de preparación

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2022.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 30 de marzo de 2023.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

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

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

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

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

c) Moneda funcional y presentación

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

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	31.12.2022	31.12.2021
	\$	\$
Unidades de Fomento	35.110,98	30.991,74

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- La vida útil y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por venta y cuentas por cobrar a clientes.













- El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos, los que se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros, con los que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles.
- Instrumentos financieros. Los activos financieros, dentro del alcance de la NIIF 9 son clasificados como Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados, activos financieros con efecto en otros resultados integrales, y activos financieros medidos a costos amortizados, según corresponda. Esta entidad administra los activos financieros bajo un modelo de negocio de "mantener para recuperar" y la estructura contractual de los flujos de efectivo satisface el test SPPI (Solo pagos de principal e intereses).

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

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

Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

Las enmiendas deben aplicarse de forma prospectiva.

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

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

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo (PP&E), cualquier producto de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar

de la manera prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos de la venta de dichos elementos y los costos de producción de esos elementos en el resultado del periodo.

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

La administración estima que esta enmienda no tiene un impacto en los estados financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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













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

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
ENMIENDAS A NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de la estimación contable (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

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

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

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

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

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

En junio 2020, el IASB emitió enmiendas a los párrafos 69 al 76 de IAS 1 para especificar los requerimientos para la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Las enmiendas son efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse. En este contexto, es importante resaltar que las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente.

La administración está evaluando el impacto que pudiese tener esta norma en los estados financieros.

Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

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

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

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La administración está evaluando el impacto que pudiese tener esta norma en los estados financieros.

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

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

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

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

Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de éstos.

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. Se permite la aplicación anticipada de las modificaciones a la NIC 1 siempre que se revele este hecho.

La administración ha decidido no adoptar esta modificación en forma anticipada, mientras se evalúa el impacto que pudiese tener en los estados financieros.

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

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

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

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

La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.

La administración está evaluando el impacto que pudiese tener esta norma en los estados financieros.

POLITICAS CONTABLES

2.3. Efectivo y efectivo equivalente

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



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

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

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

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

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

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

2.6. Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. 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

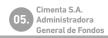
El capital social está representado por acciones ordinarias de una misma serie, sin valor nominal, que dan derecho a un voto por acción.













2.12. Reconocimiento de ingresos

Cimenta S.A. AGF, reconoce los ingresos de las áreas de negocio a medida que se satisfacen las obligaciones de desempeño, es traspasado el control, y que los beneficios económicos que se esperan fluirán a la Sociedad, puedan ser medidos fiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos, basados en la contraprestación especificada en un contrato con un cliente. La Sociedad reconoce ingresos cuando transfiere el control de los servicios al cliente.

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

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

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

2.13. Dividendo mínimo

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

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

2.14. Utilidad por acción

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

2.15. Corrientes y no corrientes

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

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

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

A fin de garantizar el cumplimiento de lo anterior, el directorio, en acta de fecha 11 de diciembre del año 2008, procedió a nombrar al encargado de cumplimiento y control interno y aprobar íntegramente el documento denominado "Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno", actualizado en diciembre del año 2018 y aprobado en directorio del 30 de enero de 2019.

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

El directorio, en función de sus atribuciones, ha procedido a designar al encargado de cumplimiento y control interno, quien es el responsable, entre otras funciones, de monitorear permanentemente el 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 depósitos a plazo de corto plazo y fondos mutuos de renta fija.

Riesgo de crédito

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

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

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

31.12.2022

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

31.12.2021

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

	Diciembre	Diciembre
	2022	2021
Liquidez corriente	3,73	3,85

4 Cambios contables

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

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.12.2022	31.12.2021 M\$
	М\$	
Efectivo	7.315	3.645
Fondos mutuos	77.044	-
Depósito a Plazo	1.300.548	612.165
TOTAL	1.384.907	615.810

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













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

INSTRUMENTO	Institución	Moneda	N° Cuotas	Valor Cuota \$	31.12.2022 M\$
Fondo Bci Competitivo Serie Class	Bci Asset Managementt	Pesos	2.505,86	30.745,3901	77.044
TOTAL					77.044

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

INSTRUMENTO	Institución	М\$
Depósito a Plazo N° 071010093553	Bci Asset Managementt	300.094
Depósito a Plazo N° 770650	Banco Itaú	1.000.454
TOTAL		1.300.548

		31.12.2021
INSTRUMENTO	Institución	М\$
Depósito a Plazo N° 071008832715	Bci Asset Management	50.006
Depósito a Plazo N° 071008832720	Bci Asset Management	460.051
Depósito a Plazo N° 071008816721	Bci Asset Management	102.108
TOTAL		612.165

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.12.2022	31.12.2021
	М\$	М\$
Deudores comerciales	825.582	622.057
Fondos por rendir	1.171	2.270
Préstamos a empleados	596	226
Anticipo a proveedores	369	14.090
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	827.718	638.643

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

	31.12.2022	31.12.2021
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	М\$	М\$
Con vencimiento menor a tres meses	827.122	638.417
Con vencimiento entre tres y doce meses	596	226
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	827.718	638.643

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

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

(a) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de un pasivo de M\$ 59.827; (M\$ 85.564, al 31 de diciembre de 2021). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

ACTIVO	Saldo 31.12.2022	Variación	Saldo Inicial
Provision Vacaciones	44.141	11.913	32.229
AF Tributaio	205.198	10.397	194.800
TOTAL ACTIVO	249.339	22.310	227.029
ACTIVO	Saldo 31.12.2021	Variación	Saldo Inicial
Provision Vacaciones	32.229	(8.570)	40.799
AF Tributaio	194.800	(2.871)	197.671
TOTAL ACTIVO	227.029	(11.441)	238.470
PASIVO	Saldo 31.12.2022	Variación	Saldo Inicial
Gastos amortizables	-	523	(523)
Activo Fijo Financiero	(309.166)	2.904	(312.070)
TOTAL PASIVO	(309.166)	3.427	(312.593)
TOTAL NETO	(59.827)	25.737	(85.564)
PASIVO	Saldo 31.12.2021	Variación	Saldo Inicial
Gastos amortizables	(523)	4.607	(5.130)
Activo Fijo Financiero	(312.070)	6.277	(318.347)
TOTAL PASIVO	(312.593)	10.884	(323.477)
TOTAL NETO	(85.564)	(557)	(85.007)

(b) Reconciliación tasa efectiva

La reconciliación del gasto / beneficio por impuesto a la renta, a la tasa estatutaria respecto de la tasa efectiva, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se compone como sigue:

	20	22	2021	
	Base Imponible	Impuesto tasa 27%	Base Imponible	Impuesto tasa 27%
CIMENTA AGF	M\$		М\$	М\$
A PARTIR DEL RESULTADO FINANCIERO ANTES DE IMPUESTOS:				
Resultado antes de impuesto	1.947.102	(525.718)	1.202.585	(324.698)
Diferencias permanentes	(197.357)	53.287	(102.200)	27.594
Otros	24	(6)	-	-
Corrección monetaria patrimonio tributario	(201.527)	54.412	(102.200)	27.594
Reajuste Art 72 (ajustado)	4.146	(1.119)	-	-
TOTALES	1.749.745	472.431	1.100.385	297.104
TASA EFECTIVA		24,26%		24,71%













(c) Resultado por impuesto a las ganancias

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

	31.12.2022	31.12.2021
CONCEPTO	М\$	М\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(498.168)	(296.547)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	25.737	(557)
SALDO FINAL	(472.431)	(297.104)

Al 31 de diciembre de 2022, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 25.737, los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 diciembre de 2021, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (557), los que tienen efecto directo en resultado.

(d) Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	М\$
Pagos provisionales mensuales	380.811	227.176
Impuesto por recuperar	-	329.331
Crédito Sence	3.195	-
Impuesto a la renta	(498.168)	(296.547)
TOTAL NETO (PASIVO) ACTIVO	(114.162)	259.960

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	М\$	М\$
Gastos anticipados	2.453	4.788
TOTAL	2.453	4.788
	31.12.2022	31.12.2021
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	М\$	М\$
Préstamos al personal, largo plazo	306	1.869
TOTAL	306	1.869

31.12.2021

31.12.2022

9 Propiedades, plantas y equipos

a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

	Monto bruto		Depreciació	Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
CLASE	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724	
Construcción piso 5	405.798	405.796	(55.972)	(51.308)	(4.691)	(4.664)	345.135	349.824	
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141	
Construcción piso 6	285.236	285.238	(20.682)	(17.235)	(3.473)	(3.447)	261.081	264.556	
Maquinarias y equipos	252.300	221.600	(161.169)	(124.684)	(31.673)	(36.485)	59.458	60.431	
Muebles y útiles	81.535	81.535	(69.290)	(60.634)	(8.107)	(8.656)	4.138	12.245	
Instalaciones	40.344	28.616	(8.722)	(5.793)	(5.238)	(2.930)	26.384	19.893	
TOTAL	1.514.078	1.471.650	(315.835)	(259.654)	(53.182)	(56.182)	1.145.061	1.155.814	

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

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

MOVIMIENTO DEL	Terrenos Piso 5	Construcción Piso 5	Terrenos Piso 6	Construcción Piso 6	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Instalaciones	Total
AÑO 2022	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$	М\$
Saldo al 01.01.2022	258.724	349.824	190.141	264.556	60.431	12.245	19.893	1.155.814
Adiciones	-	-	-	-	30.700	-	11.729	42.429
Depreciación	-	(4.691)	-	(3.473)	(31.673)	(8.107)	(5.238)	(53.182)
SALDO AL 31.12.2022	258.724	345.133	190.141	261.083	59.458	4.138	26.384	1.145.061

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

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 748.298.- (Monto bruto), (M\$ 730.465.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021).

a. Transacciones con partes relacionadas

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

					Monto de la	la Transacción Efect		ecto en resultados	
		Descripción de la	Naturaleza de la	Tipo de	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
RUT	Nombre	transacción	Relación	Moneda	М\$	М\$	М\$	М\$	
77.337.517-8	Rentas Inmb.Siracusa S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(380.647)	(463.764)	-	-	
77.337.506-2	Inv.los Yecos S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(101.698)	(123.904)	-	-	
76.602.683-4	Rentas Barbastro Limitada	Pago dividendos	Directa	Pesos	(482.345)	(587.668)	-	-	
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(288.095)	(233.768)	(288.095)	(233.768)	
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (2)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(322.653)	(239.847)	(322.653)	(239.847)	

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
CUENTAS POR PAGAR	М\$	М\$
Facturas por pagar	79.530	194.156
TOTAL	79.530	194.156

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

b. Composición de las facturas por pagar

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

	31.12.2022	31.12.2021
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	М\$	М\$
Con vencimiento menor a tres meses	79.530	194.156
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NETO)	79.530	194.156

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

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	М\$
IVA por pagar	165.871	31.017
Otras retenciones	70.895	50.089
TOTAL	236.766	81.106

13 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

	31.12.2022	31.12.2021
TIPO DE BENEFICIO	М\$	М\$
Provisión de vacaciones	163.487	119.366
TOTAL	163.487	119.366

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

Movimiento de los beneficios a los empleados

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

	31.12.2022	31.12.2021
MOVIMIENTO VACACIONES AL	M\$	М\$
Saldo inicial	119.366	151.107
Uso del beneficio	(49.403)	(64.791)
Aumento (disminución) del beneficio	93.524	33.050
SALDO	163.487	119.366

14 Patrimonio

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

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













La sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2022, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	351.110
Capital pagado	1.090.460
N° de Acciones	200.000

b. Capital suscrito y pagado

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

	31.12.2022	31.12.2021
MOVIMIENTO AL	М\$	М\$
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de diciembre 2022 y de diciembre 2021 es la siguiente:

			Participación
NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	N° Acciones	%
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39,46%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	10,54%
Rentas Barbastro Limitada.	76.602.683-4	100.000	50,00%
TOTAL		200.000	100%

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal sobre el patrimonio total asciende a \$ 13.533,37 por acción, (\$ 10.983,46 a diciembre 2021).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2022, ascienden a M\$ 1.642.810, (M\$ 1.132.829 al 31 de diciembre de 2021).

e. Dividendos

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

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

f. Otras reservas varias

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

	31.12.2022	31.12.2021
MOVIMIENTO AL	M\$	М\$
Otras Reservas	26.597	26.597

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

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
	М\$	М\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	1.474.671	905.481
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN	7,37	4,53

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	M\$	М\$
Ingreso por comisiones fijas	2.521.839	2.180.486
Ingreso por comisiones variables	1.756.423	1.171.509
TOTAL	4.278.262	3.351.995













Remuneración de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A partir de abril del año 2021, las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 ascendentes a M\$ 2.017.295 más IVA por remuneración fija y M\$ 1.405.122 más IVA, por remuneración variable, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021, estas fueron de M\$ 1.323.172 más IVA, por remuneración fija y M\$ 744.122 más IVA, por remuneración variable. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno. El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en el estado de resultados integrales del mismo como "Comisión de administración" y cuyos valores fueron de M\$ 1.018.455 IVA incluido y de M\$ 1.528.795 IVA incluido, respectivamente para cada periodo.

17 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2022	31.12.2021
	М\$	М\$
Remuneraciones	1.429.503	1.265.701
Honorarios	539.923	474.444
TOTAL	1.969.426	1.740.145

18 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.12.2022	31.12.2021
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA:	М\$	М\$
Gastos Oficina	236.565	214.682
Honorarios	160.967	124.679
Depreciación	53.182	56.182
Gastos Fiscales	29.721	25.687
Capacitación	1.392	8.493
Otros gastos de administración	8.832	17.455
Viajes y Estadías	1.279	212
Seguros	3.349	1.842
TOTAL	495.287	449.232

19 Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta los siguientes ingresos financieros por intereses ganados:

INSTITUCIÓN	Instrumento	М\$	М\$
BCI	Depósitos a plazo	12.274	2.135
BCI	Fondos Mutuos	1.298	259
ITAÚ	Depósitos a plazo	45.932	1.530
SCOTIAZUL	Fondos Mutuos	100	1.117
TOTAL		59.604	5.041

20 Contingencias y juicios

(a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 83.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2023; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la Administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

Esta garantía es actualizada el 10 de enero de cada año y es equivalente al mayor valor entre 10.000 UF y el 1% del patrimonio diario del Fondo.

(b) Juicios

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

El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente: Con fecha 7 de diciembre de 2022, interponemos excepción dilatoria, la cual es posteriormente rechazada por el Tribunal; Por tal motivo, interponemos recurso de apelación, cuya resolución aún está pendiente. Estado: Tramitación.

21 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.

22 Sanciones

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero, u otras entidades fiscalizadoras.

23 Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

24 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión de directorio celebrada con fecha 30 de marzo de 2023.

Edición y Producción General

Gerencia de Inversiones y Desarrollo

Diseño y Producción

Elizabeth Vargas Barham www.elizabethvargas.cl

Fotografías

Cimenta

Impresión

Procolor



