



# Memoria Anual

---

ADMINISTRADORA  
GENERAL DE FONDOS



# ÍNDICE

0.1

## CARTA DEL PRESIDENTE

4 - 7

0.2

## IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

8 - 9

Antecedentes de la sociedad • Documentos constitutivos  
Misión • Principios de la organización

0.3

## ADMINISTRACIÓN

Directorio • Principales ejecutivos • Remuneraciones

10 - 11



0.4

## INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

12 - 13

Historia de la sociedad ▪ Propiedades de la sociedad  
Información de dividendos ▪ Transacciones de acciones ▪ Equipo

0.5

## CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

14 - 15

Mercado sociedades administradoras ▪ Actividades y negocios  
Políticas de inversión y financiamiento ▪ Información de dividendos

0.6

## INFORMACIÓN FINANCIERA

16 - 49

0.1

# CARTA DEL PRESIDENTE

*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 2023.*

La economía del país logró evitar la contracción de la actividad económica durante 2023, exhibiendo un crecimiento anual de un 0,2% en el Producto Interno Bruto (PIB). La contracción en el consumo de los hogares, de un -5,2%, incidió en que la demanda interna retrocediera 4,2%. Las mayores contribuciones al crecimiento del PIB se registraron en electricidad, gas, agua, servicios personales y transporte. El sector construcción, en particular, disminuyó un 0,2%, como consecuencia del desempeño de las actividades especializadas.

En términos del mercado inmobiliario, en el año, se observaron diversas tendencias en la evolución de los indicadores de producción, absorción y vacancia en las diferentes categorías de activos destinados a la renta. Es así como, según los informes de la empresa CBRE, en el sector de oficinas, ingresaron 51.157 m<sup>2</sup> a la oferta, lo que representa una disminución del 33,4%, respecto al año anterior. De esta cifra, el 54% corresponde a edificios Clase A, y el 46% restante, a edificios Clase B. Por su parte, la absorción neta fue positiva en ambas categorías, alcanzando los 63.672 m<sup>2</sup>, superando la nueva producción.



Como consecuencia de lo anterior, la vacancia total se redujo de un 12,57%, al cierre de 2022, a un 12,15%, a fines de 2023, baja que se explica por el buen desempeño de los edificios Clase A, producto de una demanda concentrada en edificios de alta calidad, en ubicaciones privilegiadas, y del retorno al mercado de arrendatarios corporativos en busca de espacios superiores a 1.000 m<sup>2</sup>. Actualmente, hay aproximadamente 222.622 m<sup>2</sup> de oficinas en construcción, a pesar de lo cual se espera que la vacancia no se vea alterada, particularmente en edificios Clase A.

En cuanto a los centros de bodegaje, el aumento en el desempleo, unido a un consumo debilitado, han tenido un impacto directo en el sector logístico y de almacenamiento, que han sido reflejo de una reducción de inventarios y control del exceso de stock en el sector minorista, provocando un aumento en la vacancia. Según los informes de CBRE, en 2023, la absorción neta en este mercado alcanzó los 189.942 m<sup>2</sup>, un 63% menos que la del año anterior. El ingreso de nueva superficie a la oferta, concentrado principalmente en el segundo semestre del año, totalizó 387.429 m<sup>2</sup>, un 21% menos que la producción del año 2022. La tasa de vacancia cerró el año en 3,66%, mostrando un incremento respecto al mínimo histórico alcanzado doce meses antes, que fue del 0,25%. Las tarifas de arrendamiento promedio, por su parte, cerraron el año en 0,157 UF/m<sup>2</sup>, con una disminución de un 7% en un año. En términos de producción futura, se espera que, entre 2024 y 2025, ingresen al mercado alrededor de 657.000 m<sup>2</sup>, por lo que, sin duda, éste enfrentará un futuro desafiante en los próximos dos años.

De acuerdo con el informe del mercado inmobiliario elaborado por TOCTOC.com, en el período enero–diciembre de 2023, la venta total de viviendas en el Gran Santiago alcanzó a 22.688 unidades, lo que representa un aumento de un 16,6%, en términos de unidades, con respecto al año anterior. No obstante, si se excluyen aquellas viviendas comercializadas con subsidio del Estado, dicha diferencia se reduce a sólo un 3,3%, con un comportamiento muy dispar entre departamentos y casas. Mientras que, en los primeros, la venta aumentó en un 5,5%, en las segundas, se observó una baja de un 9,2%. Así, las expectativas del mercado sin subsidio, para el año 2024, no son muy auspiciosas pues, por una parte, el nivel de stock en oferta es históricamente alto, particularmente en unidades con entrega inmediata, y por otra, nada permite vislumbrar una reducción significativa en las tasas de créditos hipotecarios y el desempleo, lo cual

también redundará en una mayor precaución y restricción crediticia, por parte de las entidades financieras.

Bajo el escenario general descrito, en el ejercicio 2023, el Fondo Cimenta-Expansión reportó una utilidad de \$ 29.759 millones, un 35,7% por debajo del periodo anterior. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, alcanzó un 5,2%, lo que supone un aumento en comparación con el 4,5% obtenido en 2022. La notable disminución en el resultado del ejercicio se explica, principalmente, por el impacto contable de la disminución de la inflación en la revalorización de los activos y pasivos del Fondo y sus filiales, de acuerdo con las normas IFRS. Sin embargo, esta situación, no afecta la rentabilidad real del patrimonio, lo que la hace ser un mejor indicador de la gestión del Fondo.

En términos estrictamente relacionados a los negocios del Fondo, el resultado operacional consolidado, expresado en términos reales, fue un 8,3% superior al del año 2022. Este mejor desempeño tiene su explicación central en la inauguración y puesta en marcha de dos importantes proyectos desarrollados íntegramente por Cimenta, el Hotel NH Iquique Pacífico y el Centro Industrial Lo Boza II.

El Hotel NH Iquique Pacífico, se encuentra emplazado en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, de dicha ciudad, y consta de 134 habitaciones, además de un importante y moderno equipamiento. En su primer año de funcionamiento continuo alcanzó una ocupación promedio de 76,9%, superando todas las expectativas en términos del tiempo necesario para alcanzar una madurez operacional.

Por su parte, el Centro Industrial Lo Boza II, se encuentra ubicado en la comuna de Pudahuel, aledaño al Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez. Este centro de bodegaje consta de 62.710 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, y es el más grande hasta ahora desarrollado por el Fondo, y también uno de los más exitosos. Prueba de ello fue su rápida colocación, que lo llevó a concluir el año con una ocupación superior al 97%.

En general, el desempeño de los activos inmobiliarios del Fondo tuvo un dispar comportamiento a través del año, según el área de negocio en la que se insertan.

De acuerdo con el Departamento de Estudios de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, las ventas presenciales minoristas en la Región Metropolitana

cerraron el año 2023, con una baja real de un 10% en doce meses. En parte, ello se explica por una elevada base de comparación, tras los históricos niveles de ventas obtenidos por el sector durante 2021, y parte de 2022. Sin embargo, la debilidad en el consumo, producto del severo ajuste impuesto por el Banco Central para normalizar la economía, afectó más decisivamente las ventas del sector. Aun en este adverso contexto, las unidades de negocio del Fondo asociadas al retail, correspondientes a los locales comerciales y Strip Centers®, finalizaron el año con vacancias inferiores al 5%, superando su desempeño económico respecto de 2022, y llegando a representar un 27,5% del resultado operacional consolidado del Fondo.

Por su parte, el área industrial, cuyo foco principal es la inversión en centros de bodegaje de gran tamaño, experimentó una desaceleración importante en la demanda por espacios, con el correr de los meses, lo que hizo elevar su vacancia hacia fines de año, situación que ha mejorado, paulatinamente, con posterioridad. Con todo, los resultados de esta unidad de negocio superaron a los del año anterior, en parte, producto del éxito alcanzado con el Centro Industrial Lo Boza II, en su primer año de operación. Fue así como el área industrial pudo aportar con el 23,4% del resultado operacional consolidado del Fondo.

Dentro de la misma área industrial, no se puede dejar de destacar el término de las obras de reconstrucción de la nave que resultara siniestrada en un incendio, a fines de 2021, en el Centro Industrial San Bernardo. La recepción final municipal de estas obras, que comprenden 8.900 m<sup>2</sup> de superficie, se obtuvo en marzo 2024, y hoy se encuentra en comercialización.

Asimismo, y en línea con la estrategia de crecimiento en esta unidad de negocios, que permitirá posicionar a Cimenta como un actor relevante dentro de este mercado, a mediados de año, se adquirió un terreno de 36.468 m<sup>2</sup>, en la comuna de San Bernardo, contiguo al Centro Industrial Las Acacias. Esta compra permitirá ampliar la oferta de dicho proyecto en cerca de un 90%, con bodegas de alto estándar.

En un mercado de oficinas en Santiago, en el cual sólo los edificios clase A fueron recuperando niveles de ocupación, esta unidad de negocios del Fondo concluyó el año con una ocupación de un 80%, lo que representa un aumento de 10 p.p. en un año. Todo ello redundó en que el aporte

del área al resultado operacional consolidado del Fondo se elevara a un 22,6%. Los ingresos generados por el edificio Santiago Downtown 4, que representa casi el 50% del total de metros cuadrados de oficinas del Fondo, y cuya ocupación ha permanecido en niveles cercanos a un 90%, son los que aportaron de manera más significativa al rendimiento de esta unidad de negocio.

El negocio de viviendas, Paso Alto, en la comuna de Puente Alto, es el único proyecto que el Fondo, a través de sus filiales, se encuentra desarrollando en estos momentos. Con 1.289 casas construidas y comercializadas, a diciembre de 2023, de un total 1.900 unidades que contempla esta iniciativa, en el año se escrituraron 88 operaciones de venta, en su gran mayoría, de la duodécima etapa del proyecto, con un precio promedio de UF 3.861. Así, esta unidad de negocios aportó un 13,5% del resultado operacional consolidado.

Las residencias para la tercera edad de Senior Suites®, por su parte, continuaron mejorando su nivel de ocupación, destacando entre ellas el desempeño de los centros de Las Encinas y Los Domínicos, este último inaugurado a fines de 2022. En cuanto al aporte de esta unidad de negocios al resultado operacional consolidado del Fondo en 2023, éste alcanzó a un 11,5%.

En cuanto al desarrollo de la residencia Senior Suites® El Rodeo, ubicada en la comuna de Lo Barnechea, las obras de construcción se encuentran concluidas y se está solicitando la recepción final definitiva, por parte de la Dirección de Obras de Lo Barnechea. El edificio consta de 8 pisos y 2 subterráneos, y contará con 142 habitaciones y 60 estacionamientos, y se estima que entrará en operación en el tercer trimestre de 2024.

Dentro de los proyectos que se encuentran en etapa de desarrollo, el centro gastronómico y cultural ubicado en el barrio Bellavista, en la comuna de Providencia, es uno muy relevante. Sin embargo, a pesar de tener un 85% de su superficie total colocada, ha visto retrasada su puesta en operación, debido a la demora en la tramitación de los trabajos de habilitación de los restaurantes, con los cuales ya se ha firmado contrato de arriendo. No obstante, se espera poder abrir a público hacia fines de 2024.

En los tiempos de inestabilidad económica e incertidumbre que están afectando a nuestro país, la diversificación

de activos y un moderado nivel de deuda han sido fundamentales en el buen desempeño del Fondo. Ello, ha fortalecido su posición y resguardado el retorno de sus inversiones. Mantenerse alerta frente a los cambios en los mercados y a los riesgos asociados seguirá siendo una prioridad. El compromiso de la Administradora es proteger los intereses de todos los stakeholders y tomar decisiones de inversión cuidadosamente ponderadas.

Por último, en representación del Directorio, me gustaría expresar nuestro sincero agradecimiento a todos nuestros accionistas, clientes y proveedores por la confianza depositada en Cimenta S.A. AGF, durante sus 32 años de trayectoria. Asimismo, reconocer y agradecer a todos los colaboradores que forman parte de nuestra empresa, cuyo compromiso y dedicación han hecho posible todos los logros alcanzados.



**Cristian Arnolds Reyes**  
Presidente del Directorio



## 0.2

# IDENTIFICACIÓN BÁSICA

### RAZÓN SOCIAL DE LA ADMINISTRADORA

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

### E-MAIL

info@cimenta.cl

### DOMICILIO LEGAL

Santiago

### SITIO WEB

www.cimenta.cl

### DIRECCIÓN

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

### RUT ADMINISTRADORA

96.601.710-4

### TELÉFONO

(56 2) 2947 0600

### AUDITORES EXTERNOS

EY Audit SpA

### CÓDIGO POSTAL

755-0147

### NÚMERO DE EMPLEADOS

18



## Documentos constitutivos

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

Por resolución 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**

# 0.3

## ADMINISTRACIÓN

### 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 Auditoría y Contabilidad

#### Fiscal

*ALVARO MATURANA SALAS*  
Abogado

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

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

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

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

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

La 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

Durante el ejercicio, Cimenta S.A. Administradora General de Fondos pagó remuneraciones a sus Directores por un monto de UF 1.328.

Por su parte, la remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad ascendió a UF 26.863 anuales.

## 0.4

# INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

## Historia de la sociedad

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

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

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



## Propiedades de la sociedad

NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	Nº Acciones	Participación %
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39,46%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	10,54%
Gestión y Rentas CMNT Limitada	77.777.266-k	100.000	50,00%
<b>TOTAL</b>		<b>200.000</b>	<b>100%</b>

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.

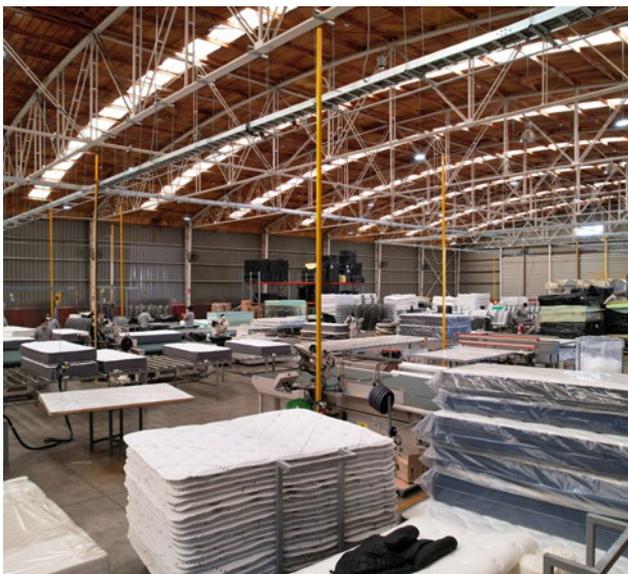


## Transacciones de acciones

Durante el ejercicio 2023, no se han realizado transacciones de acciones.

## Equipo

Los equipos con que cuenta Cimenta, Administradora General de Fondos S.A., incluyen 55 computadores y 39 servidores (entre físicos y virtuales).



0.5

# CIMENTA S.A.

## ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

### Mercado sociedades administradoras

El mercado de Fondos de Inversión inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2023, tiene activos administrados, por las sociedades participantes en su conjunto, que ascienden a MUF 183.210, de los cuales MUF 13.747 son administrados por Cimenta Administradora de Fondos de Inversión, lo que corresponde a un 7,50% 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 2023, las comisiones netas cobradas por la Administradora al Fondo alcanzaron UF 26.462.

En relación con los nuevos hitos emprendidos durante el año 2023, cabe mencionar: la venta del terreno de San José de la Mariquina, el inicio de la etapa de Concept Design del proyecto de Huechuraba con la oficina de arquitectura internacional Broadway Malyan, la compra del terreno "Las Acacias 2" aledaño a una de nuestras propiedades industriales, y la entrada en operación del centro industrial Lo Boza 2.

Durante el 2024, se espera terminar la construcción del Senior Suite La Dehesa y la entrada en operación del Centro Gastronómica Bellavista.



## Políticas de inversión y financiamiento

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, está regulada por la ley 20.712 y por la normativa vigente al 31 de Diciembre de 2023. La sociedad registra pasivos por UF 17.158 los que corresponden a un 28,45% de su patrimonio. Del total de activos de la sociedad que ascienden a UF 77.466 de los que un 60,50% corresponden a activos corrientes y un 39,50% activos no corrientes.



## Información de dividendos

AÑO	Mes	Tipo de Dividendo	N°	Monto por acción \$
2013	Abril	Definitivo	14	2.700
2014	Abril	Definitivo	15	6.144
2015	Abril	Definitivo	16	933
2016	Abril	Definitivo	17	1.838
2017	Abril	Definitivo	18	2.763
2018	Abril	Definitivo	19	4.978
2019	Mayo	Definitivo	20	5.733
2020	Mayo	Definitivo	21	1.173
2021	Mayo	Definitivo	22	5.877
2022	Abril	Definitivo	23	4.823
2023	Abril	Definitivo	24	7.898



0.6

# INFORMACIÓN FINANCIERA

*Cimenta S.A. Administradora General de Fondos.*

*Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022.*





# Informe del Auditor Independiente



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

## Señores Accionistas y Directores Cimenta Administradora General de Fondos S.A.

### Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Cimenta Administradora General de Fondos S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta Administradora General de Fondos S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Cimenta Administradora General de Fondos S.A. y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los 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.

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Cimenta Administradora General de Fondos S.A. para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

## Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Cimenta Administradora General de Fondos S.A.. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Cimenta Administradora General de Fondos S.A. para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



**Eduardo Rodríguez B.**  
**EY Audit Ltda.**

Santiago, 19 de marzo de 2024

# Estados de situación financiera clasificados

al 31 de diciembre de

ACTIVOS	NOTAS	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	653.223	1.384.907
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	950.237	827.718
Activo por impuestos, corrientes	7	103.168	-
Otros activos no financieros, corrientes	8	17.697	2.453
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.724.325</b>	<b>2.215.078</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	2.863	306
Propiedades, planta y equipos	9	1.122.754	1.145.061
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.125.617</b>	<b>1.145.367</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.849.942</b>	<b>3.360.445</b>

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

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	-	114.162
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	299.559	79.530
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	161.100	163.487
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	105.250	236.766
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>565.909</b>	<b>593.945</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	7	65.350	59.827
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>65.350</b>	<b>59.827</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>631.259</b>	<b>653.772</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.154.820	1.642.810
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.218.683</b>	<b>2.706.673</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.849.942</b>	<b>3.360.445</b>

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 al 31 de diciembre de

	NOTAS	2023 M\$	2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	4.077.534	4.278.262
Costos de ventas	17	(2.190.526)	(1.969.426)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>1.887.008</b>	<b>2.308.836</b>
Gastos de administración	18	(532.613)	(495.287)
Otras ganancias		19.870	33.208
Ingresos financieros	19	85.443	59.603
Costos financieros		(2.997)	(2.926)
Resultados por unidades de reajuste		5.545	43.668
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>1.462.256</b>	<b>1.947.102</b>
Impuesto a las ganancias	7	(370.646)	(472.431)
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>1.091.610</b>	<b>1.474.671</b>

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

# Estados de cambios en el patrimonio

al 31 de diciembre de

Cambios en Patrimonio					
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Patrimonio total
2023	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01.01.2023</b>	<b>1.090.460</b>	<b>(26.597)</b>	<b>1.642.810</b>	<b>2.706.673</b>	<b>2.706.673</b>
Ganancia del ejercicio	-	-	1.091.610	1.091.610	1.091.610
Pago de dividendos	-	-	(1.579.600)	(1.579.600)	(1.579.600)
<b>TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(487.990)</b>	<b>(487.990)</b>	<b>(487.990)</b>
<b>SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2023</b>	<b>1.090.460</b>	<b>(26.597)</b>	<b>1.154.820</b>	<b>2.218.683</b>	<b>2.218.683</b>

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

Las Notas adjuntas n°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 al 31 de diciembre de

	2023	2022
	M\$	M\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.762.214	4.949.804
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.351.278)	(2.068.310)
Impuestos pagados	(1.625.691)	(1.121.242)
Otras entradas (salidas) de efectivo	83.766	24.026
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>869.011</b>	<b>1.784.278</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incorporación de activos fijos	(21.095)	(50.491)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(21.095)</b>	<b>(50.491)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Dividendos pagados	(1.579.600)	(964.690)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(1.579.600)</b>	<b>(964.690)</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(731.684)	769.097
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>1.384.907</b>	<b>615.810</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>653.223</b>	<b>1.384.907</b>

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 2023, 31 de diciembre 2022

## 1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 2023 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2023.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 19 de marzo de 2024.

### b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

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

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

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

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

### c) Moneda funcional y presentación

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

### d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
Unidades de Fomento	36.789,36	35.110,98

### 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 2023

Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de la estimación contable (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Reforma fiscal internacional - Reglas del Modelo del Segundo Pilar (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 estimó que la modificación no tiene un impacto en los estados financieros.

#### Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar (enmiendas a NIC 12).**

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la NIC 12, que introducen una excepción obligatoria acerca del reconocimiento y revelación de activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias de las Reglas del

Modelo del Segundo Pilar. Las enmiendas aclaran que la NIC 12 aplica a los impuestos a las ganancias que surgen de la ley fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las Reglas del Modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), incluida la ley tributaria que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales calificados. Dicha ley tributaria, y los impuestos a las ganancias derivados de la misma, se denominan "legislación del Segundo Pilar" e "impuestos a las ganancias del Segundo Pilar", respectivamente.

Las enmiendas requieren que una entidad revele que ha aplicado la exención para reconocer y revelar información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. En este sentido, se requiere que una entidad revele por separado su gasto (beneficio) por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar, en los períodos en que la legislación esté vigente.

Asimismo, las enmiendas requieren, para períodos en los que la legislación del Segundo Pilar esté (sustancialmente) promulgada pero aún no sea efectiva, la revelación de información conocida o razonablemente estimable que ayude a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad que surge de los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar. Para cumplir con estos requisitos, se requiere que una entidad revele información cualitativa y cuantitativa sobre su exposición a los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar al final del período sobre el que se informa.

La exención temporal del reconocimiento y revelación de información sobre impuestos diferidos y el requerimiento de revelar la aplicación de la exención, aplican inmediatamente y retrospectivamente a la emisión de las enmiendas.

La revelación del gasto por impuestos corrientes relacionado con los impuestos a las ganancias del Segundo Pilar y las revelaciones en relación con los períodos anteriores a la entrada en vigencia de la legislación se requieren para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, pero no se requieren para ningún período intermedio que termine el o antes del 31 de diciembre de 2023.

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

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 7 y NIC 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de intercambiabilidad (enmienda a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
NIIF 10 y NIC28 Estados Financieros Consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

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

1. Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación.
2. Que debe existir un derecho a aplazar al final del período sobre el que se informa.
3. Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de aplazamiento.
4. Que sólo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

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

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

## NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior

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

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

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

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

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

## NIIF 7 y NIC 7 Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores

En mayo de 2023, el Consejo emitió enmiendas a la IAS 7 *Estado de Flujos de Efectivo* y la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar*. Las enmiendas especifican los requisitos de información a revelar para mejorar los requisitos actuales, que tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las enmiendas aclaran las características de los acuerdos de financiación de proveedores. En estos acuerdos, uno o más proveedores de servicios financieros pagan cantidades que una entidad adeuda a sus proveedores. La entidad acuerda liquidar esos montos con los proveedores de servicios financieros de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos, ya sea en la misma fecha o en una fecha posterior a la que los proveedores de servicios financieros pagan a los proveedores de la entidad.

Las enmiendas requieren que una entidad proporcione información sobre el impacto de los acuerdos de financiación de proveedores sobre los pasivos y los flujos de efectivo, incluidos los términos y condiciones de dichos acuerdos, información cuantitativa sobre los pasivos relacionados con dichos acuerdos al principio y al final del período sobre el que se informa y el tipo y el efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de esos acuerdos. Se requiere que la información sobre esos acuerdos se presente en forma agregada a menos que los acuerdos individuales tengan términos que no son similares entre sí o que son únicos. En el contexto de las revelaciones cuantitativas de riesgo de liquidez requeridas por la IFRS 7, los acuerdos de financiación de proveedores se incluyen como un ejemplo de otros factores que podrían ser relevantes para revelar.

Las enmiendas entrarán en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Las enmiendas brindan algunas exenciones de transición con respecto a la información comparativa y cuantitativa al comienzo del período de informe anual y las revelaciones en la información financiera intermedia.

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

## Falta de Intercambiabilidad (enmienda a NIC21)

Las enmiendas a IAS 21 *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio* especifican cómo una entidad debe evaluar si una moneda es intercambiable y cómo debe determinar un tipo de cambio spot cuando falta intercambiabilidad.

Se considera que una moneda es intercambiable por otra moneda cuando una entidad puede obtener la otra moneda en un plazo administrativo normal y a través de un mercado o mecanismo cambiario donde una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Si una moneda no es intercambiable por otra moneda, se requiere que una entidad estime el tipo de cambio spot en la fecha de medición. El objetivo de esta estimación es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción de intercambio a la fecha de medición entre participantes del mercado bajo condiciones económicas prevalecientes. Las enmiendas señalan que una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio spot porque una moneda no es intercambiable por otra moneda, debe revelar información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo este hecho afecta, o se espera que afecte, el desempeño financiero, situación financiera y flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su adopción anticipada, pero la misma deberá ser revelada. Al aplicar las enmiendas, una entidad no puede re expresar información comparativa

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

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

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

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

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

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

## POLITICAS CONTABLES

### 2.3. Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

## 2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Corresponden básicamente a remuneraciones por cobrar al Fondo de Inversión administrado y filiales, establecidas según Reglamento Interno del Fondo.

El deterioro de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se basa en un modelo de pérdidas crediticias esperadas de acuerdo a lo requerido en NIIF 9. El modelo de pérdidas crediticias esperadas exige que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La sociedad definió un enfoque simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, como es requerido por NIIF 9. Las provisiones para cubrir riesgos de los activos han sido constituidas de acuerdo con análisis sobre la cartera Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, teniendo en cuenta factores tales como morosidad, entre otros. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen ajustes por concepto de deterioro.

## 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: Gestión y Rentas CMNT 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.

Por su parte, el Gerente General es el responsable de elaborar las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contiene el Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno, 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, designa 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 remuneraciones 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.

31.12.2023

ACTIVO	Hasta 90 días	Más de 90 días y hasta 1 año	Total
	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	942.341	-	942.341
Deudores varios	6.508	1.388	7.896
<b>TOTAL</b>	<b>948.849</b>	<b>1.388</b>	<b>950.237</b>

31.12.2022

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

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 2023	Diciembre 2022
Liquidez corriente	3,05	3,73

## 4. Cambios contables

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2023 no presenta cambios contables.

## 5. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Efectivo	2.873	7.315
Fondos mutuos	-	77.044
Depósito a Plazo	650.350	1.300.548
<b>TOTAL</b>	<b>653.223</b>	<b>1.384.907</b>

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\$
Fondos Mutuos	Fondo Bci Competitivo Serie Class	Pesos	2.505,86	30.745,3901	77.044
<b>TOTAL</b>					<b>77.044</b>

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

			31.12.2023
INSTRUMENTO	Institución	Vencimiento	M\$
Depósito a Plazo N° 1963665	Banco Itaú	13-03-24	77.466
Depósito a Plazo N° 1985898	Banco Itaú	04-01-24	60.140
Depósito a Plazo N° 1985905	Banco Itaú	10-01-24	236.551
Depósito a Plazo N° 2006003	Banco Itaú	17-01-24	276.193
<b>TOTAL</b>			<b>650.350</b>

			31.12.2022
INSTRUMENTO	Institución	Vencimiento	M\$
Depósito a Plazo N° 071010093553	Bci Asset Managementt	11-01-23	300.094
Depósito a Plazo N° 770650	Banco Itaú	19-04-23	1.000.454
<b>TOTAL</b>			<b>1.300.548</b>

## 6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Deudores comerciales	945.386	825.582
Fondos por rendir	3.094	1.171
Préstamos a empleados	1.388	596
Anticipo a proveedores	369	369
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>950.237</b>	<b>827.718</b>

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

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	948.849	827.122
Con vencimiento entre tres y doce meses	1.388	596
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>950.237</b>	<b>827.718</b>

(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 2023, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de un pasivo de M\$ 65.350; (M\$ 59.827, al 31 de diciembre de 2022). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

ACTIVO	Saldo	Variación	Saldo
	31.12.2023		inicial
Provisión Vacaciones	43.497	(644)	44.141
AF Tributario	196.138	(9.060)	205.198
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>239.635</b>	<b>(9.704)</b>	<b>249.339</b>

PASIVO	Saldo	Variación	Saldo
	31.12.2023		inicial
Gastos amortizables	(1.841)	(1.841)	-
Activo Fijo Financiero	(303.144)	6.022	(309.166)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>(304.985)</b>	<b>4.181</b>	<b>(309.166)</b>

<b>TOTAL NETO</b>	<b>(65.350)</b>	<b>(5.523)</b>	<b>(59.827)</b>
-------------------	-----------------	----------------	-----------------

ACTIVO	Saldo	Variación	Saldo
	31.12.2022		inicial
Provisión Vacaciones	44.141	11.912	32.229
AF Tributario	205.198	10.398	194.800
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>249.339</b>	<b>22.310</b>	<b>227.029</b>

PASIVO	Saldo	Variación	Saldo
	31.12.2022		inicial
Gastos amortizables	0	523	(523)
Activo Fijo Financiero	(309.166)	2.904	(312.070)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>(309.166)</b>	<b>3.427</b>	<b>312.593</b>

<b>TOTAL NETO</b>	<b>(59.827)</b>	<b>25.737</b>	<b>(85.564)</b>
-------------------	-----------------	---------------	-----------------

### (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 2023 y 2022 se compone como sigue:

	2023		2022	
	Base Imponible M\$	Impuesto Tasa 27% M\$	Base Imponible M\$	Impuesto Tasa 27% M\$
<b>CIMENTA AGF</b>				
<b>A partir del resultado financiero antes de impuestos:</b>				
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>1.462.256</b>	<b>(394.809)</b>	<b>1.947.102</b>	<b>(525.718)</b>
Diferencias permanentes	(89.493)	24.163	(197.357)	53.287
Otros	0	0	24	(6)
Corrección monetaria patrimonio tributario	(91.995)	24.839	(201.527)	54.412
Reajuste Art 72 (ajustado)	2.502	(676)	4.146	(1.119)
<b>TOTALES</b>	<b>1.372.763</b>	<b>370.646</b>	<b>1.749.745</b>	<b>472.431</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>		<b>25,35%</b>		<b>24,26%</b>

**(c) Resultado por impuesto a las ganancias**

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(363.169)	(498.168)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(5.523)	25.737
Otros	(1.954)	-
<b>SALDO FINAL</b>	<b>(370.646)</b>	<b>(472.431)</b>

Al 31 de diciembre de 2023, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (5.523), los que tienen efecto directo en resultado.

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

**(d) Activos (Pasivos) por impuestos corrientes**

<b>CONCEPTO</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos provisionales mensuales	442.521	380.811
Crédito por donaciones	20.000	-
Crédito Sence	3.816	3.195
Impuesto a la renta	(363.169)	(498.168)
<b>TOTAL NETO (PASIVO) ACTIVO</b>	<b>103.168</b>	<b>(114.162)</b>

**8. Otros activos no financieros**

La composición de este rubro es la siguiente:

<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos anticipados	17.697	2.453
<b>TOTAL</b>	<b>17.697</b>	<b>2.453</b>

<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Préstamos al personal, largo plazo	2.863	306
<b>TOTAL</b>	<b>2.863</b>	<b>306</b>

## 9. Propiedades, plantas y equipos

### a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

CLASE	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.796	405.796	(60.663)	(55.972)	(4.664)	(4.691)	340.469	345.133
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141
Construcción piso 6	285.238	285.238	(24.155)	(20.682)	(3.447)	(3.473)	257.636	261.083
Maquinarias y equipos	269.760	252.300	(192.843)	(161.169)	(27.945)	(31.673)	48.972	59.458
Muebles y útiles	85.170	81.535	(77.397)	(69.290)	(4.377)	(8.107)	3.396	4.138
Instalaciones	44.009	40.344	(13.960)	(8.722)	(6.633)	(5.238)	23.416	26.384
<b>TOTAL</b>	<b>1.538.838</b>	<b>1.514.078</b>	<b>(369.018)</b>	<b>(315.835)</b>	<b>(47.066)</b>	<b>(53.182)</b>	<b>1.122.754</b>	<b>1.145.061</b>

### b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

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

MOVIMIENTO DEL AÑO 2023	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2023	258.724	345.133	190.141	261.083	59.458	4.138	26.384	1.145.061
Adiciones	-	-	-	-	17.459	3.635	3.665	24.759
Depreciación	-	(4.664)	-	(3.447)	(27.945)	(4.377)	(6.633)	(47.066)
<b>SALDO AL 31.12.2023</b>	<b>258.724</b>	<b>340.469</b>	<b>190.141</b>	<b>257.636</b>	<b>48.972</b>	<b>3.396</b>	<b>23.416</b>	<b>1.122.754</b>

MOVIMIENTO DEL AÑO 2022	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2022	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)
<b>SALDO AL 31.12.2022</b>	<b>258.724</b>	<b>345.133</b>	<b>190.141</b>	<b>261.083</b>	<b>59.458</b>	<b>4.138</b>	<b>26.384</b>	<b>1.145.061</b>

## 10. Saldos y Transacciones con partes relacionadas

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 988.299.- (monto bruto), (M\$ 748.298.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022).

La dieta del directorio, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, fue de M\$ 48.854.- (monto bruto), para el periodo 2022 no existe dieta.

### a. Transacciones con partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
					31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
77.337.517-8	Rentas Inmb.Siracusa S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(623.279)	(380.647)	-	-
77.337.506-2	Inversiones Los Yecos S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(166.521)	(101.698)	-	-
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos	-	(482.345)	-	-
77.777.266-K	Gestión y Rentas CMNT Limitada. (3)	Pago dividendos	Directa	Pesos	(789.800)	-	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(298.238)	(288.095)	(298.238)	(288.095)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (2)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(329.733)	(322.653)	(329.733)	(322.653)

- (1) Las transacciones con Asesorías Tierra del Fuego S.A. corresponden al pago por asesorías legales, según contrato firmado entre las partes.
- (2) Las transacciones realizadas con Ricardo Enrique Ayala Marfil, corresponden a asesorías administrativas y financieras.
- (3) Gestión y Rentas CMNT Limitada se crea de la división de Rentas Barbastro SpA., quedando la nueva sociedad con la propiedad de las acciones de Cimenta S.A. AGF.

## 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

	31.12.2023	31.12.2022
CUENTAS POR PAGAR	M\$	M\$
Facturas por pagar	299.559	79.530
<b>TOTAL</b>	<b>299.559</b>	<b>79.530</b>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Con vencimiento menor a tres meses	299.559	79.530
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NETO)</b>	<b>299.559</b>	<b>79.530</b>

**12. Otros pasivos no financieros, corrientes**

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2023	31.12.2022
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
IVA por pagar	27.465	165.871
Otras retenciones	77.785	70.895
<b>TOTAL</b>	<b>105.250</b>	<b>236.766</b>

**13. Provisiones corrientes por beneficios a los empleados**

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>TIPO DE BENEFICIO</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión de vacaciones	161.100	163.487
<b>TOTAL</b>	<b>161.100</b>	<b>163.487</b>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>MOVIMIENTO VACACIONES AL</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	163.487	119.366
Uso del beneficio	(58.261)	(49.403)
Aumento (disminución) del beneficio	55.874	93.524
<b>TOTAL</b>	<b>161.100</b>	<b>163.487</b>

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

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	367.894
Capital pagado	1.090.460
N° de Acciones	200.000

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

### b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

MOVIMIENTO AL	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

### c. Acciones

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

NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	N° Acciones	Participación %
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39,46%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	10,54%
Gestión y Rentas CMNT Limitada.	77.777.266-K	100.000	50,00%
<b>TOTAL</b>		<b>200.000</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal sobre el patrimonio total asciende a \$ 11.093,42 por acción, (\$ 13.533,37 a diciembre 2022).

	<b>Número de Acciones</b>
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 2023, ascienden a M\$ 1.154.820, (M\$ 1.642.810 al 31 de diciembre de 2022).

#### e. Dividendos

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

	<b>28.04.2023</b>	<b>29.04.2022</b>	<b>19.05.2021</b>	<b>04.05.2020</b>	<b>02.05.2019</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Dividendos	1.579.600	964.690	1.175.336	234.600	1.212.902

#### 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.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>MOVIMIENTO AL</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
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 2023 y 2022, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	<b>01.01.2023</b>	<b>01.01.2022</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	1.091.610	1.474.671
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
<b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN</b>	<b>5,46</b>	<b>7,37</b>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingreso por remuneraciones fijas	2.785.415	2.521.839
Ingreso por remuneraciones variables	1.292.119	1.756.423
<b>TOTAL</b>	<b>4.077.534</b>	<b>4.278.262</b>

### 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 2023 la remuneración fija total recibida por la Administradora ascendió a **M\$ 2.785.415** más IVA y la remuneración variable total a **M\$ 1.292.119** más IVA. De estas remuneraciones, las pagadas por las filiales del Fondo por concepto de remuneración fija ascendieron a **M\$ 2.226.275** más IVA y la remuneración variable total, a **M\$ 1.032.666** más IVA. Mientras que las pagadas por el Fondo fueron **M\$ 665.376** IVA incluido por remuneración fija y **M\$ 308.149** IVA incluido por remuneración variable.

Por su parte, durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022, la remuneración fija total recibida por la Administradora fue de M\$ 2.521.839 más IVA y la remuneración variable total fue de M\$ 1.756.423 más IVA. Las remuneraciones pagas por las filiales del Fondo fueron M\$ 2.017.295 más IVA, por remuneración fija y M\$ 1.405.122 más IVA, por remuneración variable. Mientras que las remuneraciones pagadas por el Fondo ascendieron a M\$ 600.407 IVA incluido la fija y M\$ 418.048 IVA incluido la 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.

## 17. Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.534.423	1.429.503
Honorarios	656.103	539.923
<b>TOTAL</b>	<b>2.190.526</b>	<b>1.969.426</b>

## 18. Gastos de administración por su naturaleza

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

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA:	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Gastos Oficina	222.606	236.565
Honorarios	177.946	160.967
Depreciación	47.066	53.182
Gastos Fiscales	31.478	29.721
Donaciones	20.000	-
Capacitación	11.555	1.392
Viajes y Estadías	9.555	1.279
Otros gastos de administración	8.505	8.832
Seguros	3.902	3.349
<b>TOTAL</b>	<b>532.613</b>	<b>495.287</b>

Al 31 de diciembre de 2023, los honorarios de los auditores externos de los estados financieros reconocidos como gastos por servicios de auditoría fueron de M\$ 6.643.

## 19. Ingresos financieros

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

INSTITUCIÓN	Instrumento	31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
ITAÚ	Depósitos a plazo	83.474	45.931
BCI	Depósitos a plazo	1.154	12.274
BCI	Fondos Mutuos	815	1.298
SCOTIAAZUL	Fondos Mutuos	-	100
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>85.443</b>	<b>59.603</b>

## 20. Contingencias y juicios

### (a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por UF 87.000, con vigencia hasta el 10 de enero de 2024; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la Administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

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

## (b) Juicios

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

Estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente: Con fecha 16 de enero de 2023 Cimenta e I. Reconquista contestan demanda. Con fecha 27 de marzo de 2023, el Tribunal fija fecha para audiencia de conciliación para el día 03/05/23, la cual fue fallida. Con fecha 28 de agosto de 2023, la defensa de Inmobiliaria Reconquista repone y apela en subsidio la resolución que fija los puntos de prueba, el Tribunal resolverá cuando sea notificado el auto de prueba al demandante, gestión a la fecha pendiente.

Recurso de apelación interpuesto por "Cimenta", respecto de excepción dilatoria rechazada por el Tribunal, fue declarado admisible, se espera notificación y fecha para alegatos.

ESTADO: Tramitación.

2.- Demanda interpuesta por Rosa Fabio Riquelme, trabajadora subcontratada, en contra de la sociedad Comercial y Profesional Two Marks Limitada y Ustaritz Inversiones SpA de forma principal, y subsidiariamente contra Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por despido injustificado, cobro de prestaciones laborales y nulidad del despido, seguida ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Puente Alto, Rol O-223-2023. La demandante exige el pago de \$8.492.017.

Estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente: No se ha logrado notificar al demandado principal, se esperan respuestas de oficios.

ESTADO: Tramitación.

## 21. Medio ambiente

Considerando los nuevos requerimientos de la NCG N°461, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluación de los eventuales efectos en materia de sostenibilidad y de los mayores requerimientos de información en el contenido de la Memoria Anual.

## 21. Medio ambiente (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no se ha visto afectada por desembolsos relacionados con el medio ambiente.

## 22. Sanciones

Durante el ejercicio 2023, 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 2024 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 19 de marzo de 2024.

**Edición y Producción General**

*Gerencia de Inversiones y Desarrollo*

**Diseño y Producción**

*Elizabeth Vargas Barham [www.elizabethvargas.cl](http://www.elizabethvargas.cl)*

**Fotografías**

*Cimenta*

0.1  
Carta  
del presidente

---

0.2  
Identificación  
de la sociedad

---

0.3  
Administración

---

0.4  
Información al  
accionista

---

0.5  
Cimenta S.A. Administradora  
General de Fondos

---

0.6  
Información  
financiera

---

[www.cimenta.cl](http://www.cimenta.cl)



**ACAFI**  
Miembro asociado.