

2020

MEMORIA ANUAL

CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA
GENERAL DE FONDOS





ÍNDICE



01. Carta del Presidente	4 - 7
--------------------------	-------



02. Identificación de la Sociedad	8 - 9
-----------------------------------	-------

» A. Antecedentes de la Sociedad » B. Documentos Constitutivos » C. Misión » D. Principios de la Organización



03. Administración	10 - 11
--------------------	---------

» A. Directorio B. » Principales Ejecutivos » C. Remuneraciones



04. Información al Accionista	12 - 13
-------------------------------	---------

» A. Historia de la Sociedad » B. Propiedades de la Sociedad » C. Información de Dividendos
» D. Transacciones de Acciones » E. Equipo



05. Cimenta S.A. Administradora General de Fondos	14 - 15
---	---------

» A. Mercado Sociedades Administradoras » B. Actividades y Negocios »
C. Políticas de Inversión y Financiamiento » D. Información de Dividendos



06. Información Financiera	16 - 49
----------------------------	---------

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



01. CARTA DEL PRESIDENTE



Señores Accionistas:

Me es muy grato presentar a ustedes la memoria anual, los estados financieros y hechos más importantes relativos a la gestión y administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, correspondientes al ejercicio 2020.

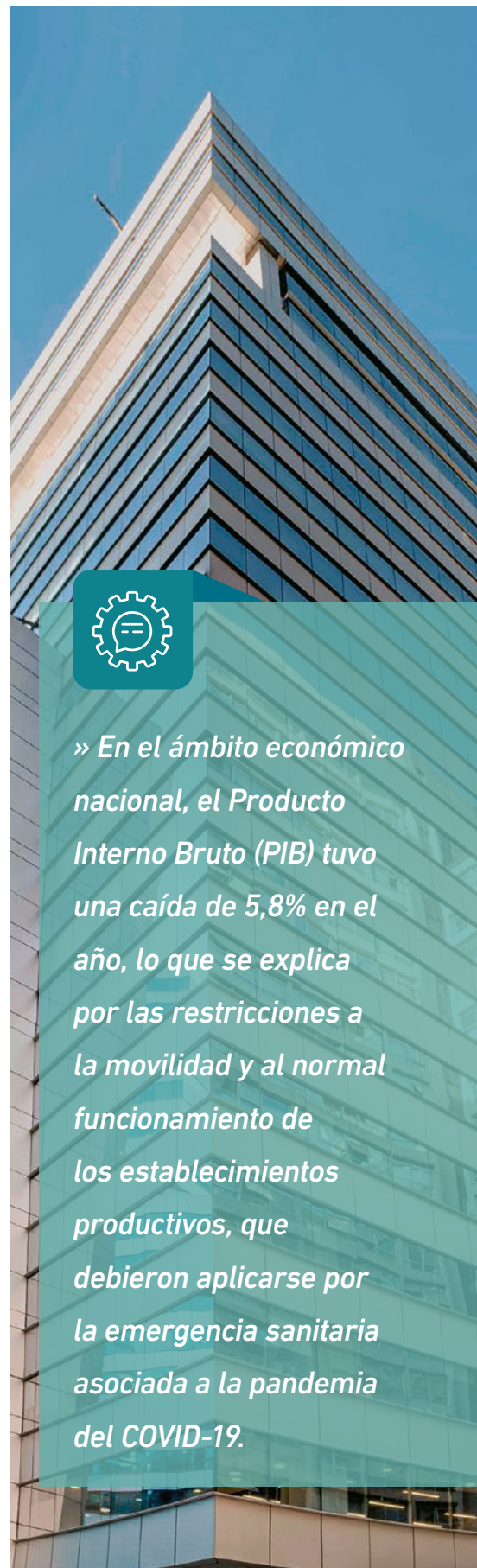
Sin lugar a dudas, 2020 fue un año tremendamente difícil, en el cual pudimos darnos cuenta de cuán vulnerable éramos como país y como personas ante una catástrofe mundial, como lo ha sido la pandemia del COVID-19, la cual ha afectado la economía, el empleo y la salud física y mental de la población. El Fondo también sufrió las consecuencias de este virus, las que se reflejaron en una baja importante en los ingresos por arriendos y, aún más importante, en el lamentable fallecimiento de residentes de nuestros Senior Suites®. Esperamos que el proceso de vacunación que se está llevando a cabo resulte exitoso y pueda conducir a que, en el segundo semestre de 2021, se logre la tan ansiada inmunidad de rebaño, y así puedan retomarse las actividades normalmente.

En el ámbito económico nacional, el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una caída de 5,8% en el año, lo que se explica por las restricciones a la movilidad y al normal funcionamiento de los establecimientos productivos, que debieron aplicarse por la emergencia sanitaria asociada a la pandemia del COVID-19. Este impacto en la actividad económica fue más evidente en el segundo y tercer trimestre, con contracciones de 14,2% y 9,0%, respectivamente. Las actividades que más se vieron afectadas fueron servicios y construcción, destacando en los primeros las caídas en los servicios personales, transporte, restaurantes y hoteles. Durante 2020, las únicas actividades que crecieron fueron administración pública, minería, servicios financieros y comunicaciones y servicios de información. La construcción, en particular, cayó un 14,1% durante el año, liderada por una menor edificación, la cual obedeció a una menor construcción de departamentos en el caso habitacional, y de establecimientos comerciales y educativos en el segmento no habitacional.

En este contexto, durante el año se observó un comportamiento dispar en la vacancia de los mercados de renta inmobiliaria, acompañada, asimismo, de disímiles niveles de producción en cada uno de ellos. De acuerdo a los reportes de la empresa CBRE, en el año ingresaron 47.182 m² de oficinas a la oferta de edificios clase A y B, lo que representa una caída de un 62%

con respecto a 2019 y, de los cuales, un 86% corresponde a edificios clase B. En los edificios clase A, se registró la producción más baja de los últimos 20 años, alcanzando solo 6.540 m². Por su parte, la absorción fue negativa en ambas clases de edificios, alcanzando un total de 91.633 m², lo que se tradujo en que la vacancia, a fines de año, aumentara desde un 5,8% en 2019, a un 8,7% en 2020. Actualmente, existen alrededor de 303.000 m² de oficinas en construcción, de los cuales un 58% corresponde a clase A. Tomando en cuenta esta nueva oferta y considerando la absorción negativa que se ha estado observando, producto tanto de los problemas económicos que han debido enfrentar las diferentes empresas durante esta pandemia, así como del aumento en el teletrabajo, hace suponer que la vacancia en esta clase de activo inmobiliario continuará aumentando en el corto plazo.

En los centros de bodegaje, por su parte, sin bien en el primer semestre se observó una absorción negativa de alrededor de 109.000 m², por el efecto en la economía tanto de los desórdenes sociales de fines de 2019, como de las restricciones a la movilidad impuestas para combatir la pandemia, el segundo semestre estuvo marcado por la recuperación del consumo, el crecimiento de los inventarios del comercio y el fortalecimiento del e-commerce. Todo ello, se tradujo en un importante crecimiento en la demanda, que llevó a que en los últimos seis meses del año se absorbieran cerca de 292.000 m² de bodegas, más que todo el año 2019. Con todo, en 2020 la absorción neta fue de 182.671 m², un 21,9% menos que la registrada el año anterior. Por el lado de la oferta, la nueva superficie ingresada se concentró, principalmente, en el primer semestre del año, y alcanzó los 164.885 m², un 55,1% por debajo de la producción del año anterior, según los mismos reportes de CBRE. Ambos efectos llevaron a una disminución de 5 puntos base en la vacancia, alcanzando un 6,33% hacia fines de año. Para 2021, se espera el ingreso de 388.500 m² de nueva oferta, y que el mercado se mantenga estable producto de la consolidación en los cambios de hábitos de consumo de la población, y el consiguiente crecimiento del e-commerce.



» En el ámbito económico nacional, el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una caída de 5,8% en el año, lo que se explica por las restricciones a la movilidad y al normal funcionamiento de los establecimientos productivos, que debieron aplicarse por la emergencia sanitaria asociada a la pandemia del COVID-19.



» En 2020, la unidad de negocios de oficinas fue la que más contribuyó al resultado consolidado de la operación del Fondo, representando un 42% del mismo.



De acuerdo a la empresa GfK Adimark, en el período enero-diciembre de 2020, se vendieron 16.992 nuevas viviendas en el Gran Santiago, por un total de MUF 84.704, lo que representó una caída de un 48,4%, en términos de unidades, y de un 47,1% en las ventas valoradas, todo con respecto a 2019. Para 2021, las inmobiliarias asociadas a la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) esperan que las ventas se ubiquen en un punto intermedio entre lo que fue el año 2019 y el 2020.

Bajo este escenario general, el Fondo Cimenta-Expansión reportó una utilidad, para el ejercicio 2020, que alcanzó los \$ 14.777 millones, un 23% por debajo de la del ejercicio anterior. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, llegó a un 4,1%, inferior al 6,4% obtenido en 2019. Esta disminución, tanto en la utilidad como en la rentabilidad, se explica por los efectos que tuvo la pandemia en la actividad económica, y que se tradujeron en menores ingresos por renegotiaciones con algunos arrendatarios, disminución en la demanda por espacios comerciales y de oficinas, y una caída en la ocupación de los Senior Suites®, como consecuencia de las restricciones impuestas por la autoridad respecto al ingreso de nuevos clientes a las residencias para la tercera edad.

En 2020, la unidad de negocios de oficinas fue la que más contribuyó al resultado

consolidado de la operación del Fondo, representando un 42% del mismo. Poco más de la mitad del resultado de esta área se explica por el aporte de los arriendos del edificio Santiago Downtown 4, ubicado en el centro de Santiago, el cual terminó el año con una ocupación cercana al 95%. El resto de los edificios, más enfocados en empresas pequeñas y medianas, presentaron vacancias superiores, debido a la desocupación de espacios, producto tanto del impacto de la pandemia como de los cambios en la forma de trabajar en este período.

Al igual que en años anteriores, las unidades de negocios asociadas al retail, locales comerciales y Strip Centers®, volvieron a mostrar altos niveles de ocupación y aportaron alrededor del 36% del resultado operacional consolidado. No obstante, las restricciones a la movilidad, los aforos máximos permitidos y la prohibición del funcionamiento de ciertos tipos de establecimientos, llevaron a revisar y renegociar, temporalmente, las condiciones comerciales con algunos clientes, lo que se tradujo en menores ingresos producto de dichos acuerdos.

Adicionalmente, en el mes de diciembre se vendió parte de un terreno que el Fondo posee en la comuna de Coronel, en la VIII Región, operación que constituyó un aporte adicional del área a los resultados del Fondo.

El área industrial, compuesta principalmente por centros de bodegaje de gran tamaño, tuvo un año positivo. La vacancia promedió en el año un 7,9%. Sin embargo, ésta fue bajando drásticamente en el segundo semestre, terminando 2020 en un 3,4%. El aporte de esta unidad de negocios al resultado operacional consolidado del Fondo fue de un 24%.

Durante 2020, se estuvo trabajando en la reconstrucción de la nave, de poco más de 14.500 m², del Centro Industrial Lo Boza, en la comuna de Pudahuel, que se viera afectada por un incendio en noviembre de 2019, la cual se espera que entre operación a principios del segundo trimestre de 2021. Este siniestro fue cubierto por los seguros contratados por el Fondo.

En cuanto al negocio de viviendas, el único proyecto que actualmente está desarrollando el Fondo, a través de sus filiales, es el de Paso Alto, en la comuna de Puente Alto, con 1.103 casas construidas y comercializadas a diciembre de 2020. En el año, se escrituraron 19 unidades, a un precio promedio de UF 3.230, correspondientes a su novena etapa de desarrollo. La comercialización de su décima etapa, compuesta por 91 casas, también tuvo una alta demanda, terminando el año con la totalidad de sus unidades con promesa de compraventa firmada. Estas 91 viviendas se escriturarán durante el año 2021, lo que

impactará positivamente en el resultado del Fondo.

Cabe destacar que, a esta exitosa iniciativa le restan por desarrollar alrededor de 800 viviendas adicionales, lo que permite asegurar su continuidad por un largo tiempo más.

Las residencias para la tercera edad, por su parte, se vieron muy afectadas por la pandemia de COVID-19. Aun cuando se establecieron estrictos protocolos de cuidado, tanto para los residentes, como para apoderados y personal de Senior Suites®, además de contar, desde muy iniciada la emergencia sanitaria, con todos los elementos de protección personal necesarios, no pudo evitarse que el virus ingresara a las instalaciones. Con profundo pesar, y más aún por las condiciones de distanciamiento y prohibición de visitas establecidas por la autoridad, se tuvo que lamentar la partida de varios residentes. Adicionalmente, durante meses se prohibió el ingreso de nuevos residentes a los Establecimientos de Larga Estadía para el Adulto Mayor (ELEAM). Bajo este escenario, se produjo una importante baja en la ocupación de los distintos centros, con la consiguiente merma en sus ingresos. Ello, sumado a los mayores gastos que hubo que destinar para afrontar adecuadamente la pandemia, llevaron a que esta unidad de negocios presentara una pequeña pérdida durante 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, existe plena confianza en el futuro de esta actividad. Prueba de ello es que, en el mes de noviembre, se concretó la compra de un terreno de 7.836 m², ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz, VIII Región. En él se construirá la primera residencia de Senior Suites® en la zona sur del país.

Dentro de los proyectos en etapa de desarrollo, cabe mencionar, en primer lugar, al centro gastronómico y cultural ubicado en el barrio de Bellavista, en la comuna de Providencia, el cual, a pesar de encontrarse prácticamente terminado, aun no se ha dado inicio a su colocación y puesta en marcha, producto de las restricciones al funcionamiento de restaurantes, y los aforos máximos permitidos en ellos, con

el consecuente impacto en la actividad. El proyecto consta de 4.500 m² arrendables destinados a restaurantes, una gran sala cultural, que ocupará la Fundación Neruda, y cinco niveles de subterráneos para estacionamientos y servicios de apoyo.

Un proyecto que actualmente se encuentra en ejecución, es el hotel emplazado en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, en la ciudad de Iquique, el cual será operado por una prestigiosa cadena internacional. El período de construcción se ha extendido por sobre lo planificado producto de las cuarentenas que se han decretado en la ciudad. No obstante, se espera que esté terminado durante el último trimestre de 2021, y que pueda comenzar su operación el segundo trimestre de 2022.

Por otra parte, se encuentra en proceso de licitación las obras de un centro industrial próximo al Aeropuerto Internacional de Santiago, que contempla la construcción de 62.000 m² arrendables de bodegas, emplazadas en un terreno de 12,4 hectáreas, las que contarán con una cantidad importante de andenes de carga y descarga, para satisfacer las cada vez mayores necesidades de rapidez en los despachos que ha traído consigo el explosivo aumento del e-commerce.

Adicionalmente, se encuentran terminados los proyectos de especialidades de un edificio de oficinas clase B, ubicado próximo a la esquina de avenidas Manquehue y Apoquindo, que tendrá 13 pisos de altura, 6 subterráneos, 156 estacionamientos, y una superficie total arrendable de 6.000

m². Su construcción ha sido pospuesta, por cuanto las condiciones de mercado para este tipo de activos se han estado deteriorando en el último tiempo, y aún no hay claridad respecto a cuándo cambiarán. Bajo el contexto de la pandemia, no está demás resaltar la importancia de tener una cartera muy diversificada de activos y un bajo nivel de compromisos financieros, como hoy exhibe el Fondo. El no tener una alta exposición a una clase de activo determinada y poseer un bajo nivel de endeudamiento, ha permitido poder enfrentar de mejor manera esta coyuntura y proteger el retorno para los aportantes. Mientras tanto, y dado el mayor riesgo de mercado, habrá que seguir siendo cautelosos y selectivos a la hora de tomar decisiones de inversión.

Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, no quisiera concluir sin agradecer a todos los accionistas, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en esta Administradora, acompañándonos en nuestros 29 años de existencia. Asimismo, expresar el más profundo reconocimiento y gratitud a todas las personas que forman parte de Cimenta S.A. AGF, que con su compromiso y dedicación han hecho posible todos los logros alcanzados. Como Administradora, seguiremos trabajando comprometidamente en resguardar y satisfacer los intereses de todos nuestros stakeholders, así como también en velar por el cuidado de nuestros colaboradores y sus familias.

ENRIQUE AYALA MARFIL
Presidente del Directorio





02.

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

A.

ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD



» **RAZÓN SOCIAL DE LA ADMINISTRADORA**
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos



» **DOMICILIO LEGAL**
Santiago



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



» **TELÉFONO**
(56 2) 2947 0600



» **FAX**
(56 2) 2207 3815



» **CÓDIGO POSTAL**
755-0147



» **E-MAIL**
info@cimenta.cl



» **SITIO WEB**
www.cimenta.cl



» **RUT ADMINISTRADORA**
96.601.710-4



» **AUDITORES EXTERNOS**
Deloitte Auditores y Consultores Ltda.



» **NÚMERO DE EMPLEADOS**
4

B. 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 número 093, 167, 037, 135, 92, 154, 366, 321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de

noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 25 de enero de 2011, 20 de junio de 2012 y 26 de junio de 2013, respectivamente, todo ello bajo el imperio de la Ley 18.815, que antiguamente regulaba los Fondos de Inversión.

A contar de Enero de 2015, el Reglamento Interno fue actualizado a las disposiciones de la ley N°20.712, conocida como la Ley Única de Fondos, cumpliendo con el depósito de él en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero. El último depósito del Reglamento Interno del Fondo en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, se realizó en el mes de febrero de 2021.

C. 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.”

D. PRINCIPIOS DE LA ORGANIZACIÓN

- » Honestidad
- » Respeto
- » Perseverancia
- » Solidaridad
- » Trabajo en equipo
- » Excelencia



» El último depósito del Reglamento Interno del Fondo en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, se realizó en el mes de febrero de 2021.



03.

ADMINISTRACIÓN

A.

DIRECTORIO

» Presidente
Enrique Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial

DIRECTORES

» **PATRICIO MUÑOZ MOLINA**
Ingeniero Comercial

» **MATIAS CARDONE ARMENDARIZ**
Ingeniero Comercial

» **IGNACIO SILVA LOMBARDI**
Ingeniero Comercial

» **JUAN JOSÉ MAC AULIFFE GRANELLO**
Ingeniero Comercial

» **PATRICIO LEWIN CORREA**
Ingeniero Comercial

» **JOSÉ TOMÁS COVARRUBIAS VALENZUELA**
Ingeniero Comercial

» **CRISTIÁN ARNOLDS REYES**
Ingeniero Civil Industrial

B.

PRINCIPALES EJECUTIVOS

» Gerente General
FERNANDO RODRÍGUEZ TABORGA
Ingeniero Comercial – MBA

» Gerente de Administración y Finanzas
LORENA MANRÍQUEZ VILLALOBOS
Ingeniero Comercial

» Gerente de inversiones y Desarrollo
EDUARDO PALACIOS YAMETTI
Ingeniero Civil Industrial – MBA

» Gerente Inmobiliario
CARLOS HOLZMANN KINTNER
Ingeniero Civil

» Gerente de Construcción
RICARDO MORAGA MEJÍAS
Constructor Civil – MBA

» Subgerente de Negocios Retail
MAURICIO MAUREIRA DI GIOVANNI
Ingeniero Comercial

» Subgerente de Finanzas
PABLO MUÑOZ SAZO
Ingeniero Comercial – Magíster en Finanzas

» Subgerente de Administración
MARITZA BARRIA MENESES
Ingeniero Civil Industrial – MBA

» Director de Proyectos
RAFAEL CARDONE SOLARI
Ingeniero Agrónomo

» Encargado de Cumplimiento y Control Interno
MACARENA SALAS VENEGAS
Contador Auditor

» Fiscal
ALVARO MATURANA SALAS
Abogado

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

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

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

La Gerencia de Inversiones y Desarrollo es la responsable de la búsqueda, identificación y cierre de nuevos negocios,



tanto en lo relativo a la compra como a la venta de activos, preocupándose asimismo de diversificar adecuadamente el portfolio inmobiliario. Tiene a su cargo el Departamento de Estudios, el que interactúa y presta apoyo a distintas áreas de la empresa, colaborando además en el estudio, evaluación y selección de nuevas alternativas de inversión.

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

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

remodelación y mantención de las propiedades del Fondo.

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

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

C. REMUNERACIONES

Al igual que el ejercicio anterior, Cimenta S.A. Administradora General de Fondos no pagó remuneraciones a sus Directores durante el año 2020.

Por su parte, la remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad ascendió a UF 22.867 anuales.



» *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.*





04. INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

A. HISTORIA DE LA SOCIEDAD

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

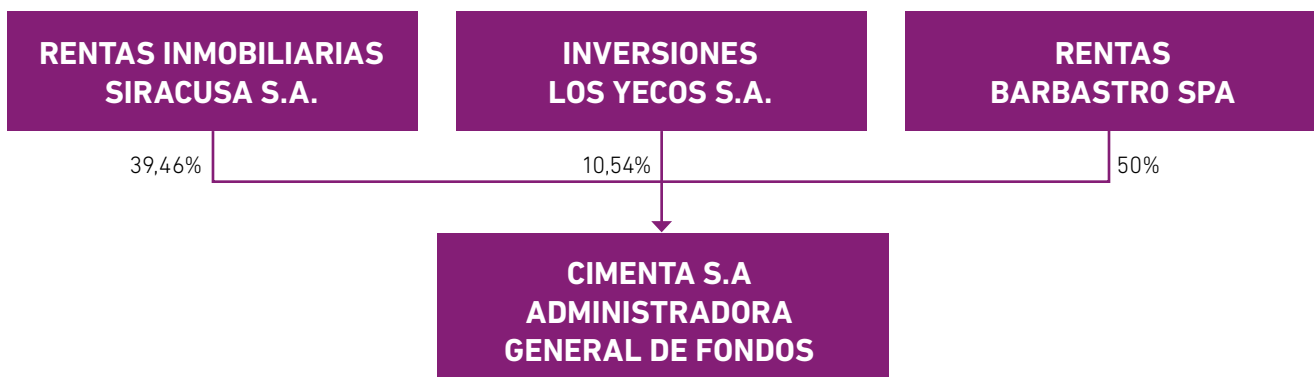
Posteriormente, con fecha 3 de agosto de 1995, la Junta de Accionistas acordó aumentar el capital social, emitiendo nuevas acciones de pago, nominativas y de una misma serie, por un total de

129.064 acciones, quedando el capital social dividido en 209.064 acciones.

La tercera y última emisión de acciones realizada por la sociedad fue efectuada

con fecha 27 de marzo de 2000, fecha en la cual se decide un nuevo aumento de capital quedando formado por un total de 211.565 acciones de pago, nominativas y de una misma serie.

B. PROPIEDADES DE LA SOCIEDAD



Empresas Cimenta S.A., fue creada en el año 1992, cuyo objeto social es la inversión, administración, adquisición, enajenación y explotación de su capital en bienes de renta, sean éstos inmuebles o muebles, créditos, bonos, acciones, valores y demás bienes mobiliarios e

inmobiliarios. Sus actuales propietarios son un connotado grupo de empresarios chilenos, que junto con destacarse en el quehacer nacional, también lo han hecho en el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios.

C. TRANSACCIONES DE ACCIONES

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, celebrada el pasado 08 de enero de 2020, reducida a escritura pública con

esa misma fecha, ante doña Margarita Moreno Zamorano, Notario Público Interino de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, se acordó la modificación de los estatutos de la Administradora,

consistente en la disminución del número de acciones de 211.565 a 200.000 acciones, procediéndose al canje de acciones conforme a la Ley y Reglamento de Sociedades Anónimas.

D. EQUIPO

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



» *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.*





05.

CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

A.

MERCADO

SOCIEDADES ADMINISTRADORAS

El mercado de Fondos de Inversión inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2019, tiene activos administrados, por las sociedades participantes en su conjunto, que ascienden a MUF 132.615, de los cuales MUF 10.601 son administrados por Cimenta Administradora de Fondos de Inversión, lo que corresponde a un 7,99% del total.

B.

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 2019, las comisiones netas cobradas por la Administradora alcanzaron UF 120.106.

En relación con los nuevos hitos emprendidos durante el año 2020, cabe mencionar la compra de un terreno en San Pedro de la Paz, Concepción, para desarrollar un

nuevo Senior Suite y la venta de un terreno en Coronel, Octava Región.

Durante el 2021, se espera iniciar la construcción del Centro Industrial Lo Boza II e iniciar la operación del centro gastronómico de Bellavista. Dadas las circunstancias sanitarias, estos plazos podrían experimentar variaciones.

C. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, está regulada por la ley 20.712 y por la normativa vigente al 31 de Diciembre de 2020. La sociedad registra pasivos por UF 15.168 los que

corresponden a un 17,88% de su patrimonio. Del total de activos de la sociedad que ascienden a UF 100.016 de los que un 59,38% corresponden a activos corrientes y un 40,62% activos no corrientes.

D. INFORMACIÓN DE DIVIDENDOS

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



» *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.*





06. INFORMACIÓN FINANCIERA

*Cimenta S.A. Administradora General de Fondos
Estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre
de 2020 y 2019 e informe del auditor independiente.*





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Deloitte.

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

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos

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

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

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

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

OPINIÓN

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").



Marzo 25, 2021 Santiago, Chile



Roberto Leiva Casas-Cordero
Rut: 13.262.725-8



ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

al 31 de diciembre de

ACTIVOS	NOTAS	2020 M\$	2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.111.522	256.156
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	284.907	773.780
Activo por impuestos, corrientes	7	310.318	232.980
Otros activos no financieros, corrientes	8	19.783	4.063
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.726.530	1.266.979
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.911	4.997
Propiedades, planta y equipos	9	1.179.063	1.203.832
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.180.974	1.208.829
TOTAL ACTIVOS		2.907.504	2.475.808

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

al 31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	86.067	82.398
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	151.107	123.933
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	118.776	197.454
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		355.950	403.785
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	85.007	84.429
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		85.007	84.429
TOTAL PASIVOS		440.957	488.214
PATRIMONIO NETO:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.402.684	923.731
TOTAL PATRIMONIO NETO		2.466.547	1.987.594
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		2.907.504	2.475.808

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de los presentes estados financieros.



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

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

	NOTAS	2020 M\$	2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	2.934.066	3.253.049
Costos de ventas	17	(1.659.960)	(1.807.674)
GANANCIA BRUTA		1.274.106	1.445.375
Gastos de administración	18	(337.043)	(429.277)
Otras ganancias		13.068	9.939
Ingresos financieros			706
Costos financieros		(16.376)	(1.847)
RESULTADOS POR UNIDADES DE REAJUSTE		24.774	16.629
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		958.529	1.041.525
Impuesto a las ganancias	7	(244.976)	(270.311)
GANANCIA DEL EJERCICIO		713.553	771.214

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de los presentes estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS

al 31 de diciembre de

2020	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01.01.2020	1.090.460	(26.597)	923.731	1.987.594	1.987.594
Ganancia del ejercicio			713.553	713.553	713.553
Pago de dividendos			(234.600)	(234.600)	(234.600)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO			478.953	478.953	478.953
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2020	1.090.460	(26.597)	1.402.684	2.466.547	2.466.547

2020	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Patrimonio total M\$
SALDO INICIAL PERÍODO ACTUAL 01.01.2019	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281
Ganancia del ejercicio			771.214	771.214	771.214
Pago de dividendos			(1.212.901)	(1.212.901)	(1.212.901)
TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO			(441.687)	(441.687)	(441.687)
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31.12.2019	1.090.460	(26.597)	923.731	1.987.594	1.987.594

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de los presentes estados financieros.



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO

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

	2020	2019
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.956.148	4.552.121
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.536.598)	(2.189.337)
Otras salidas (entradas) de efectivo	(4.585)	2.253
Impuestos (pagados) reembolsados	(1.287.732)	(1.312.518)
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1.127.233	1.052.519
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incorporación de activos fijos	(37.266)	(74.068)
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(37.266)	(74.068)
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas	-	406.750
Dividendos pagados	(234.600)	(1.212.901)
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(234.600)	(806.151)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	855.367	172.300
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	256.156	83.856
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1.111.523	256.156

Las Notas adjuntas N° 1 a 23 forman parte integral de los presentes estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

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 08 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre de 2018.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. BASES DE PREPARACIÓN

a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2020 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 2020.



Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 25 de marzo 2021.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Resultados Integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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.

	31.12.2020	31.12.2019
VALORES UF	\$	\$
Unidades de Fomento	29.070,33	28.309,94

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

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

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 2020

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros:

ENMIENDAS A NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

Las enmiendas aclaran que mientras los negocios tienen generalmente outputs, los outputs no son requeridos para que un conjunto integrado de actividades y activos califiquen como un negocio. Para ser considerado un negocio, un conjunto de actividades y activos adquiridos debe incluir, como mínimo, un input y un proceso sustantivo que en su conjunto contribuyen significativamente a la capacidad de crear outputs.

Se proporcionan guías adicionales que ayudan a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las enmiendas introducen una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo identificable o grupo de activos similares.

Las enmiendas se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto en los estados financieros, ya que la nueva definición de negocios se encuentra alineada con las operaciones continuas de la entidad.

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

Las enmiendas tienen la intención de hacer más fácil el entendimiento de la definición de material en NIC 1 y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las normas IFRS. El concepto de “ocultar” información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influencia a los usuarios ha cambiado desde “podría influenciar” a “podría razonablemente esperarse influenciar”.

La definición de material en NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en NIC 1. Adicionalmente, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término “material”, para asegurar consistencia.



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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto en los estados financieros, dado que la sociedad presenta toda aquella información que podría influir en las definiciones de los grupos de interés o que podría razonablemente esperarse que influya. Además, Cimenta tiene establecidas políticas estrictas de cumplimiento de las normas aplicables a su negocio.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto significativo en los estados financieros, debido a que sus estados financieros son reportados de acuerdo al marco conceptual definido.

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas cubren los temas que afectan el reporte financiero en el período anterior al reemplazo de una tasa de interés de referencia existente con una tasa de interés alternativa y aborda las implicancias para requerimientos específicos de contabilidad de cobertura en NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, el cual requiere análisis prospectivo. (NIC 39 fue modificada, así como también NIIF 9 dado que las entidades tienen una elección de política contable cuando aplican por primera vez NIIF 9, la cual permite a las entidades continuar aplicando los requerimientos de contabilidad de cobertura de NIC 39). También se realizaron enmiendas a NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones relacionadas con revelaciones adicionales de la incertidumbre originada por la reforma de la tasa de interés de referencia.

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura

asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

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

En opinión de la administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo efecto en los estados financieros, ya que no existen relaciones de cobertura a propósito del cambio que incorpora la norma.

Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)

La pandemia de COVID-19 ha llevado a algunos arrendadores a proporcionar alivio a los arrendatarios al diferirles o liberarles de los importes que de otra forma tienen que pagar. En algunos casos, esto es a través de la negociación entre las partes, pero puede ser consecuencia de un gobierno que alienta o requiere que se brinde la ayuda. Tal alivio está teniendo lugar en muchas jurisdicciones en las que operan las entidades que aplican las NIIF.

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como “un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte de los términos y condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)”.

Las enmiendas a NIIF 16:

- 1- Proporcionan una excepción a los arrendatarios de evaluar si la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 es una modificación del arrendamiento;
- 2- Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción a contabilizar la concesión de arrendamiento relacionada con COVID-19 como si no fuera una modificación al arrendamiento.
- 3- Requiere que los arrendatarios que apliquen la excepción a revelar ese hecho; y
- 4- Requiere a los arrendatarios que apliquen la excepción retrospectivamente en conformidad con NIC 8, pero no requiere que se re-expresen cifras de períodos anteriores.

Las enmiendas no proporcionan un alivio adicional a los arrendadores dado que la situación actual no es igualmente desafiante para ellos y la contabilización requerida no es tan complicada.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020. Se permite su aplicación anticipada, incluyendo en los estados financieros que todavía no han sido autorizados para emisión al 28 de mayo de 2020. La enmienda también está disponible para períodos intermedios.

La administración evaluó que la aplicación de esta norma no tuvo impacto en sus estados financieros, debido a que no es arrendataria.



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

NUEVAS NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
ENMIENDAS A NIIF	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza NIIF 4 Contratos de seguro.

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

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

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2023, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición "Modificaciones a NIIF 17" aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

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

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

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

Las enmiendas proporcionan un enfoque más general para la clasificación de pasivos bajo NIC 1 basado en los acuerdos contractuales existentes a la fecha de reporte. Las enmiendas afectan solamente la presentación de pasivos en el estado de situación financiera – no el importe u oportunidad del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información que las entidades revelan acerca de esos ítems. Las enmiendas:

- i. aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período de reporte y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al “derecho” para diferir la liquidación al menos doce meses y dejar explícito que solo los derechos vigentes “al cierre del período de reporte” deberían afectar la clasificación de un pasivo;
- ii. aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- iii. dejan en claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada.

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

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

Los cambios en las Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3) actualizan NIIF 3 para que haga referencia al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. Adicionalmente, agrega a NIIF 3 un requerimiento que para transacciones u otros eventos dentro del alcance de NIC 37 o CINIF 21 un adquirente aplica NIC 37 o CINIF 1 (en lugar del Marco Conceptual) para identificar pasivos asumidos en una combinación de negocios. Finalmente, agrega una declaración explícita en NIIF 3 de que un adquirente no reconoce activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada, si una entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas conjuntamente con el Marco Conceptual actualizado) en la misma fecha o antes.

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

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

Las enmiendas prohíben la deducción del costo de una partida de propiedad, planta y equipo de cualquier ingreso proveniente de la venta de ítems producidos mientras el activo es llevado a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración. En su lugar, una entidad reconoce los ingresos provenientes de la venta de tales ítems, y el costo de producir esos ítems, en resultados.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad aplica las enmiendas retrospectivamente solamente a partidas de propiedad, planta y equipo que fueron llevadas a la ubicación y condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista por la administración en o después del comienzo del período más reciente en los estados financieros en el cual la entidad aplica por primera vez las modificaciones.

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

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

Las enmiendas especifican que el “costo de cumplir” un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con el contrato pueden ser costos incrementales de cumplir ese contrato (ejemplos serían mano de obra directa, materiales) o una asignación de otros costos que se relacionan directamente para cumplir los contratos (un ejemplo sería la asignación del gasto de depreciación para un ítem de propiedad, planta y equipos usado para cumplir el contrato).



Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

Las entidades aplican las modificaciones a contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al comienzo del período anual de reporte en el cual la entidad aplica por primera vez las enmiendas. Los períodos comparativos no son re-expresados.

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

Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda proporciona una exención adicional a una filial que se convierte en un adoptador por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que usa la excepción en NIIF 1:D16(a) ahora puede elegir medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones extranjeras al importe en libros que habría sido incluido en los estados financieros consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición a las Normas NIIF de la matriz, si no se realizaron ajustes por propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la cual la matriz adquirió a la filial. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10 por ciento” para evaluar si se da de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados o recibidos tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

La enmienda se aplica prospectivamente a modificaciones o intercambios que ocurran en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 Arrendamientos

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de mejoras al bien arrendado. Dado que la enmienda a NIIF 16 solo es respecto a un ejemplo ilustrativo, no se establece una fecha efectiva.

NIC 41 Agricultura

La enmienda elimina el requerimiento en NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable. Esto alinea la medición a valor razonable de IAS 41 con los requerimientos en NIIF 13 Medición a Valor Razonable para internamente usar flujos de caja y tasas de descuentos consistentes y que permita a los preparadores determinar si usar flujos de caja antes de impuestos o después de impuestos y tasas de descuento para la medición de valor razonable más apropiada.

La enmienda se aplica prospectivamente, es decir, para mediciones a valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica por primera vez la enmienda.

La enmienda es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.

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

Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Las enmiendas de la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para modificaciones requeridas por la reforma, aclara que la contabilidad de cobertura no es descontinuada solamente a causa de la reforma IBOR ("Interbank Offered Rates"), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos originados por la reforma IBOR a los cuales la entidad está expuesta y como la entidad administra esos riesgos así como también el progreso de la entidad en la transición de IBOR a tasas de referencia alternativas y como la entidad está administrando esa transición.

Las enmiendas son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite su aplicación anticipada. No se requiere la re-expresión de períodos anteriores, sin embargo, una entidad podría re-expresar el periodo anterior, sí y solo sí, es posible sin el uso de información retrospectiva.

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

POLITICAS CONTABLES

2.2. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

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

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

2.3. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

2.4. IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO A LA RENTA

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

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

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



2.5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

2.7. PÉRDIDAS POR DETERIORO DE VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

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

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

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

2.8. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Vacaciones del personal

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

2.9. PROVISIONES

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.10. CAPITAL SOCIAL

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

2.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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

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

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

2.12. DIVIDENDO MÍNIMO

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10.54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39.46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.



2.13. UTILIDAD POR ACCIÓN

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

2.14. CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

2.15. COVID-19

La pandemia ocasionada por el virus COVID-19, aún mantiene impacto en nuestras actividades, a la fecha de presentación de estos estados financieros. Tales afectaciones se han producido y se continuarán produciendo, ya sea por los efectos directos de la pandemia como por las medidas sanitarias que las autoridades dispongan en el futuro. Se espera que después que el período de vacunación haya concluido, se tienda a la recuperación de una cierta normalidad en lo que respecta a los desplazamientos de las personas y reactivación de los diferentes mercados; sin embargo, esta progresión será más bien lenta.

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

3 GESTIÓN DE RIESGO Y CONTROL INTERNO

Marco general de administración de riesgo

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

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

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

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

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

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

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

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

- (a) Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.
- (b) Proponer cambios en las políticas y/o procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en la medida que identifique situaciones que así lo ameriten.
- (c) Establecer e implementar procedimientos que permitan lograr que el personal, al margen de las funciones que desempeñe o de su jerarquía, esté en conocimiento y comprenda los siguientes elementos:
 - Los riesgos asociados a sus actividades.
 - La naturaleza de los controles definidos para administrar esos riesgos.
 - Sus funciones en la administración y cumplimiento de los controles definidos.
 - Las consecuencias del incumplimiento de los controles definidos o de la presencia de nuevos riesgos.

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

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

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

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



Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

31.12.2020

ACTIVO	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Total M\$
Deudores por venta	280.747		280.747
Deudores varios	1.797	2.363	4.160
TOTAL	282.544	2.363	284.907

31.12.2019

ACTIVO	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días y hasta 1 año M\$	Total M\$
Deudores por venta	735.580		735.580
Deudores varios	32.972	5.228	38.200
TOTAL	768.552	5.228	773.780

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 2020	Diciembre 2019
LIQUIDEZ CORRIENTE	4,85	3,14

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").

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo	32.469	4.074
Fondos mutuos	1.079.053	252.082
TOTAL	1.111.522	256.156

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

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

INSTRUMENTO	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2020 M\$
Fondo Mutuo Scoti Azul Corporativo Serie V	Scoti Azul	Pesos	666.661,2900	1.618,5926	1.079.053
TOTAL					1.079.053

INSTRUMENTO	Institución	Moneda	N° cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2019 M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	Pesos	157.351,16	1.602,0334	252.082
TOTAL					252.082



6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deudores comerciales	280.747	736.995
Anticipo a proveedores		28.546
Fondos por rendir	1.797	3.011
Préstamos a empleados	2.363	5.228
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	284.907	773.780

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

	31.12.2020	31.12.2019
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	282.544	768.552
Con vencimiento entre tres y doce meses	2.363	5.228
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	284.907	773.780

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo al inicio		(318)
Recuperación registrada en el período		318
SALDO FINAL DETERIORO DEUDORES		

7 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LA RENTA

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de M\$ 85.007; (M\$ 84.429, al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
CONCEPTO	M\$	M\$
Activo:		
Provisión de vacaciones	40.799	33.463
TOTAL ACTIVO	40.799	33.463

CONCEPTO	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(5.130)	(468)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(120.676)	(117.424)
TOTAL PASIVO	(125.806)	(117.892)
TOTAL NETO	(85.007)	(84.429)

Resultado por impuesto a las ganancias

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

CONCEPTO	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(244.398)	(273.386)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(578)	3.075
SALDO FINAL	(244.976)	(270.311)

Al 31 de diciembre de 2020, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ (578), los que tienen efecto directo en resultado.

Al 31 de diciembre de 2019, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 3.075, los que tienen efecto directo en resultado.

a. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Crédito Sence	4.999	
Pagos provisionales mensuales	309.045	506.365
Impuesto por recuperar	240.672	
Impuesto a la renta	(244.398)	(273.385)
TOTAL NETO (PASIVO) ACTIVO	310.318	232.980

8 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gastos anticipados	19.783	4.063
TOTAL	19.783	4.063



	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	1.911	4.997
TOTAL	1.911	4.997

9 PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

CLASE	Mont bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724					258.724	258.724
Construcción piso 5	405.797	405.797	(46.644)	(41.979)	(4.665)	(4.665)	354.488	359.153
Terrenos piso 6	190.141	190.141					190.141	190.141
Construcción piso 6	285.236	285.236	(13.787)	(10.341)	(3.446)	(3.446)	268.003	271.449
Maquinarias y equipos	211.490	183.427	(88.671)	(58.133)	(36.013)	(30.537)	86.806	94.757
Muebles y útiles	81.535	81.124	(51.514)	(40.267)	(9.120)	(11.249)	20.901	29.608
Instalaciones	5.794	5.793	(5.794)	(5.702)		(91)		
TOTAL	1.438.717	1.410.242	(206.410)	(156.422)	(53.244)	(49.988)	1.179.063	1.203.832

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período diciembre 2020 y diciembre 2019, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

	Terrenos Piso 5	Construcción Piso 5	Terrenos Piso 6	Construcción Piso 6	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Instalaciones	Total
MOVIMIENTO DEL AÑO 2020	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2020	258.724	359.153	190.141	271.449	94.757	29.608		1.203.832
Adiciones					28.062	413		28.475
Depreciación		(4.665)	-	(3.446)	(36.013)	(9.120)		(53.244)
SALDO AL 31.12.2020	258.724	354.488	190.141	268.003	86.806	20.901		1.179.063

	Terrenos Piso 5	Construcción Piso 5	Terrenos Piso 6	Construcción Piso 6	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Instalaciones	Total
MOVIMIENTO DEL AÑO 2019	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2019	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850
Adiciones					22.970			22.970
Depreciación		(4.665)		(3.446)	(30.537)	(11.249)	(91)	(49.988)
SALDO AL 31.12.2019	258.724	359.153	190.141	271.449	94.757	29.608		1.203.832

10 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 664.759.- (Monto bruto), (M\$ 689.465.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019).

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	
					31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos		(120)		
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF		406.752		
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(117.300)	(1.212.783)		
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos				
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(230.568)	(280.136)	(230.568)	(280.136)
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos		(5.115)		(5.115)
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos		(10.078)		(10.078)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(278.708)	(314.678)	(278.708)	(314.678)

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Facturas por pagar	86.067	82.398
TOTAL	86.067	82.398



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:

	31.12.2020	31.12.2019
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	86.067	82.398
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NETO)	86.067	82.398

12 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
IVA por pagar	71.283	145.186
Otras retenciones	47.493	52.268
TOTAL	118.776	197.454

13 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

		31.12.2020	31.12.2019
TIPO DE BENEFICIO	Fecha esperada de uso	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2021 - 2020	151.107	123.933
TOTAL		151.107	123.933

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:

	31.12.2020	31.12.2019
MOVIMIENTO VACACIONES AL	M\$	M\$
Saldo inicial	123.933	107.650
Uso del beneficio	(24.331)	(35.088)
Aumento (disminución) del beneficio	51.505	51.371
SALDO	151.107	123.933

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 2020, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	290.703
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	200.000

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

b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.12.2020	31.12.2019
MOVIMIENTO AL	M\$	M\$
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de diciembre 2020 y 2019 es la siguiente:

2020			
NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	Nº Acciones	Participación %
Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A.	77.337.517-8	78.916	39,46%
Inversiones Los Yecos S.A.	77.337.506-2	21.084	10,54%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	100.000	50,00%
TOTAL		200.000	100%

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, celebrada el pasado 08 de enero de 2020, reducida a escritura pública con esa misma fecha, ante doña Margarita Moreno Zamorano, Notario Público Interino de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, se acordó la modificación de los estatutos de la Administradora, consistente en la disminución del número de acciones de 211.565 a 200.000 acciones, procediéndose al canje de acciones conforme a la Ley y Reglamento de Sociedades Anónimas.



2019 NOMBRE RAZÓN SOCIAL	RUT	N° Acciones	Participación %
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	105.783	50,00%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	105.782	50,00%
TOTAL		211.565	100%

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 12.332,74 por acción, (\$ 9.394,72 a diciembre 2019).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2020, ascienden a M\$ 1.402.684, (M\$ 923.731 al 31 de diciembre de 2019).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2020, es una sociedad cuya propiedad se encuentra radicada en tres accionistas, con las siguientes participaciones: Rentas Barbastro SpA., con un 50%; Inversiones Los Yecos S.A., con un 10.54% y, por último, Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A., con un 39.46%. Por lo tanto, la decisión de repartir o no dividendos se debe acordar por mayoría simple, en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

f. Otras reservas varias

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

15 Utilidad por acción

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	713.553	771.214
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	211.565
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN	3,57	3,65

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:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	2.040.705	1.949.905
Ingreso por comisiones variables	893.361	1.303.144
TOTAL	2.934.066	3.253.049

Remuneración de Administración.

La remuneración de 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.

17 COSTO DE VENTAS

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.150.685	1.177.484
Honorarios	509.275	630.190
TOTAL	1.659.960	1.807.674

18 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

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

	31.12.2020	31.12.2019
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA:	M\$	M\$
Gastos Oficina	92.843	135.674
Honorarios	82.022	112.373
Otros gastos de administración	71.178	75.577
Depreciación	53.244	49.988
Gastos Fiscales	28.102	27.497
Capacitación	6.506	20.768
Seguros	3.148	4.346
Viajes y Estadías		3.054
TOTAL	337.043	429.277

19 CONTINGENCIAS Y JUICIOS

(a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020, 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 78.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2021; 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

Juicio laboral, consistente en una demanda interpuesta por la Sra. Jessica Núñez Vidal en contra de esta Sociedad, por despido improcedente y declaración de relación laboral continua, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, RIT N° O-5229-2020. La ex trabajadora demanda a la empresa por la cantidad de \$4.683.737. El estado procesal de la causa al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente: Con fecha 21 de agosto de 2020 el tribunal tiene por interpuesta la demanda otorgando traslado a la demandada, se contestó la demanda dentro de plazo y se efectuó la audiencia preparatoria con fecha 16 de noviembre, por su parte la audiencia de juicio quedó fijada para el 6 de mayo de 2021 a las 10:30 horas., para absolver posiciones. La cuantía es de \$4.683.737 y su estimación es posible.

20MEDIO AMBIENTE

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

21SANCIONES

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

22HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros anuales, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

23APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 25 de marzo de 2021.



» Edición y Producción General
Gerencia de Inversiones y Desarrollo

» Diseño y Producción
Elizabeth Vargas Barham www.elizabethvargas.cl

» Impresión
Procolor

» Fotografías
Cimenta

www.cimenta.cl



Miembro asociado.