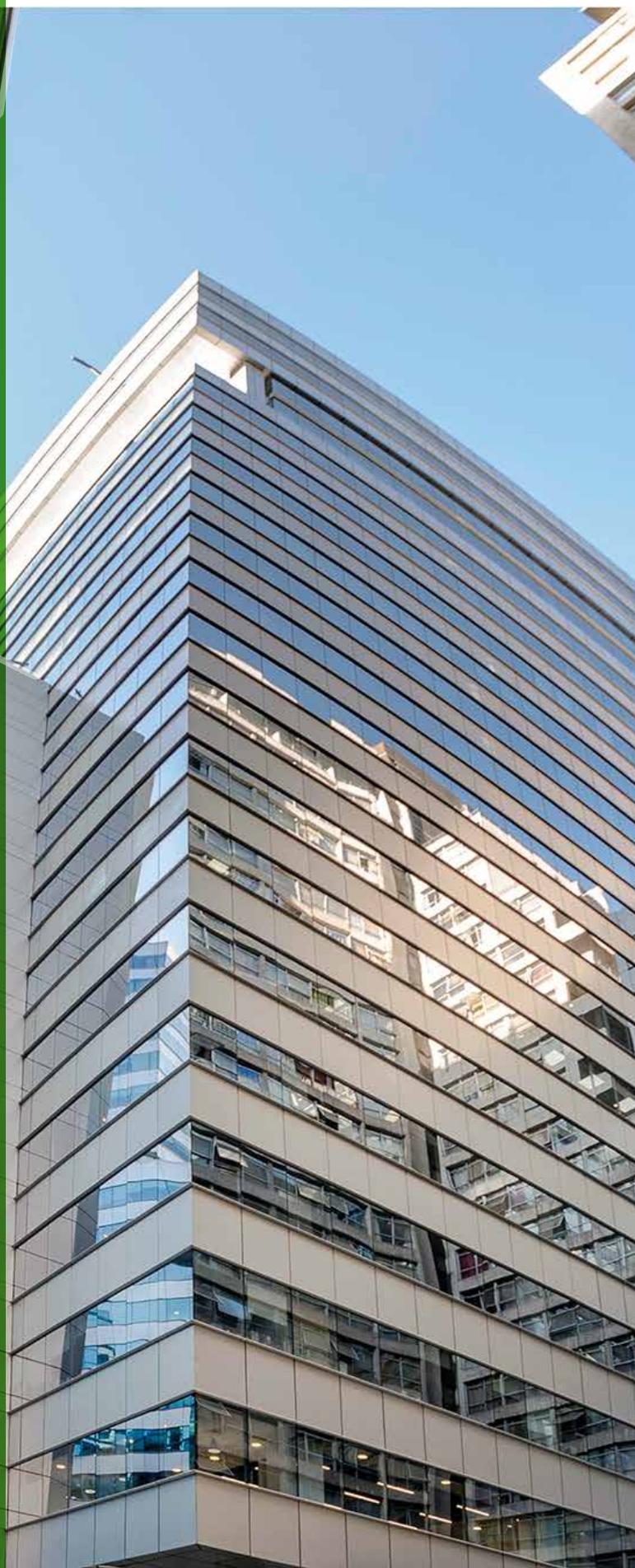


# MEMORIA ANUAL 2021

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

HAZ CLICK EN EL MENÚ PARA NAVEGAR POR LOS CAPÍTULO DE LA MEMORIA ANUAL CIMENTA 2021





## 04.

### Información al Accionista

12 - 13

- A. Historia de la Sociedad
- B. Propiedades de la Sociedad
- C. Transacciones de Acciones
- D. 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



## 06.

### Información Financiera

16 - 49

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

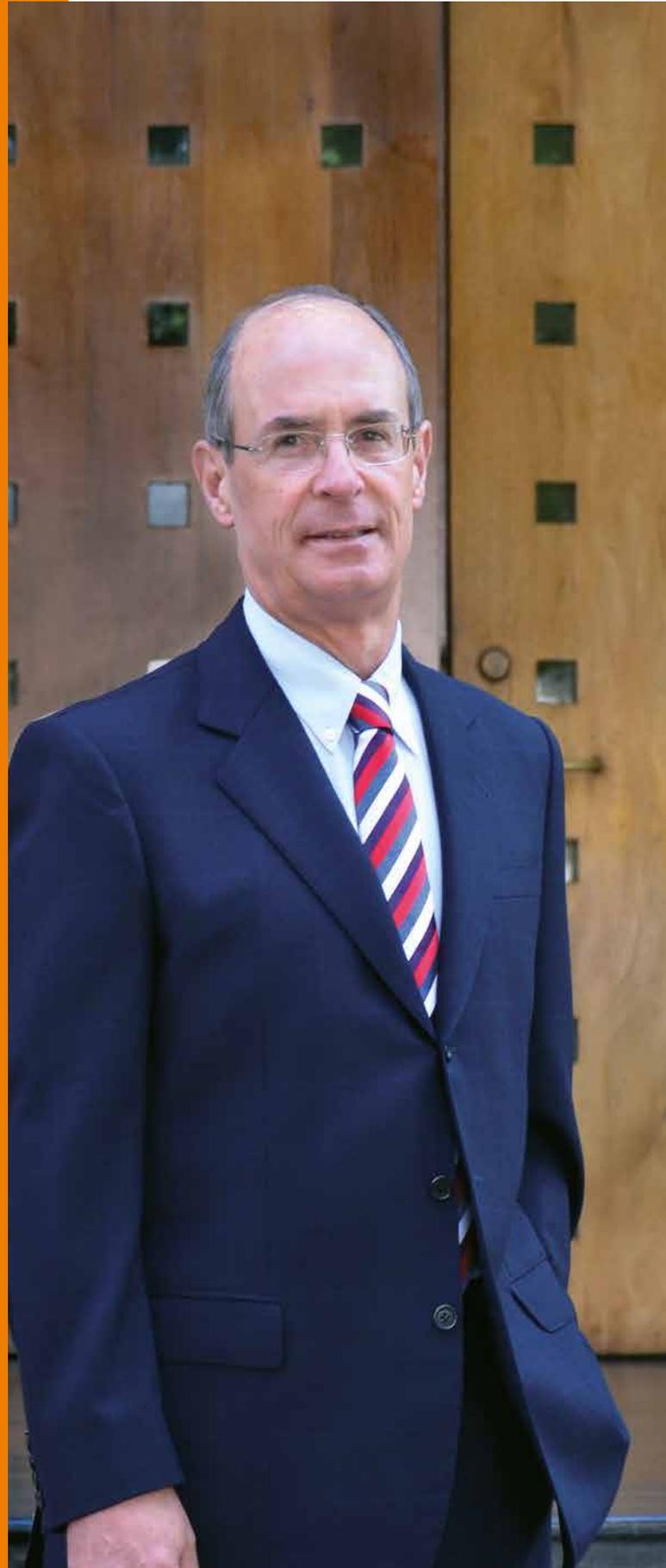


# 01.

## 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 2021.**





*El Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una expansión anual de un 11,7%, que se vio reflejado en positivas cifras de crecimiento en casi la totalidad de las actividades del quehacer nacional, siendo las más incidentes el comercio y los servicios personales.*

Después de un año 2020, que estuvo marcado por los efectos de la pandemia del COVID-19, y los rezagos de las manifestaciones sociales de fines de 2019, todo lo cual impactó fuertemente en la economía, el empleo y en la salud física y mental de la población, en el año 2021 la actividad normal fue retomándose paulatinamente, gracias al exitoso proceso de vacunación de la población. A ello, se le sumó un impresionante plan de estímulos económicos dirigidos directamente a los hogares, y sucesivos retiros de fondos previsionales, todo lo cual llevó a un acelerado aumento de la demanda interna.

En este contexto, el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una expansión anual de un 11,7%, que se vio reflejado en positivas cifras de crecimiento en casi la totalidad de las actividades del quehacer nacional, siendo las más incidentes el comercio y los servicios personales. La construcción, en particular, creció un 13,6%, destacándose en ella la edificación en el segmento habitacional.

En el año, el comportamiento de los mercados de renta inmobiliaria fue dispar, con distintos niveles de producción y vacancia en cada uno de ellos. En el caso de las oficinas, de acuerdo a los reportes de la empresa CBRE, sólo ingresaron 6.220 m<sup>2</sup> a la oferta, todos estos en edificios clase B, lo que representó una caída de un 87% con respecto a 2020. En oficinas clase A, no se incorporó nueva oferta al mercado, acentuando así la tendencia exhibida el año 2020. La absorción fue negativa en ambas clases de edificios, y alcanzó a 132.677 m<sup>2</sup>, por lo que la vacancia aumentó, de un 8,7%, a un 11,7%, en doce meses. Hoy, existen alrededor de 321.500 m<sup>2</sup> de oficinas en construcción lo que, junto a una nula absorción, o negativa, no permite vislumbrar que mejoren los niveles de vacancia de manera significativa, en el corto plazo.

Los centros de bodegaje, por su parte, experimentaron una alta demanda, asociada al crecimiento del consumo

privado y del e-commerce, sumados a la necesidad de las empresas de no exponerse a quiebres de stock, dado los problemas globales observados en las cadenas de suministros. En 2021, la absorción neta en este mercado fue de 367.423 m<sup>2</sup>, prácticamente el doble de la registrada el año anterior, y un 42% por sobre el promedio de los últimos 3 años. A su vez, el ingreso de nueva superficie a la oferta se concentró, principalmente, en el primer semestre del año, y alcanzó a los 97.639 m<sup>2</sup>, un 40,8% por debajo de la producción del año anterior, y el valor más bajo desde que se tiene registro. Así, el aumento de la demanda no suplida por nueva oferta, llevó la vacancia a un mínimo histórico, de un 0,67%, además de presionar fuertemente al alza el valor de los arriendos. En términos de producción futura, entre 2022 y 2023, se espera que ingresen alrededor de 400.000 m<sup>2</sup> al mercado, lo que no debería impactar en los niveles de vacancia, dado el alto nivel de pre colocación que se observa en estos nuevos proyectos.

De acuerdo a estudios de la empresa GfK Adimark, en el período enero-diciembre de 2021, se vendieron 31.091 nuevas viviendas en el Gran Santiago, por un total de MMUF 151,2, lo que representa un aumento de un 83,0% en términos de unidades, y de un 77,9% en ventas valoradas, con respecto al año anterior. Para 2022, se prevé una contracción en la demanda, producto del alza en el valor de las viviendas por un aumento de costos, las mayores restricciones para el acceso al financiamiento hipotecario, y el importante aumento en el valor de la unidad de fomento.

Bajo este escenario general, en el ejercicio 2021, el Fondo Cimenta-Expansión reportó una utilidad de \$27.178 millones, un 43% por sobre la del periodo anterior. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, llegó a un 4,9%, superior al 4,1% obtenido en 2020. Este aumento en resultados se explica, por una parte, por la positiva evolución que tuvo la pandemia de coronavirus, la que incidió en la reapertura de locales, en mayores

aforos permitidos en el comercio, y en el fin de las restricciones impuestas al ingreso de nuevos residentes a las instalaciones de Senior Suites®. Asimismo, el explosivo crecimiento en las ventas del e-commerce, sumado a los mayores requerimientos de almacenaje por parte de los retailers, impactaron de manera positiva en el negocio de los centros industriales.

En 2021, el mercado de las oficinas en Santiago experimentó un fuerte aumento en su vacancia, a pesar de lo cual, fue esta unidad de negocios la que más contribuyó al resultado consolidado de la operación del Fondo, representando un 29,7% del mismo, no obstante haber disminuido su aporte en un 10%, respecto del año anterior. Determinante en este desempeño fue el edificio Santiago Downtown 4, cuyos ingresos por arriendo representan más de un 50% del total de la unidad de negocios, y que terminó el año con una ocupación cercana al 92%. El resto de los edificios, más enfocados a empresas pequeñas y medianas, presentaron vacancias superiores, en línea con la tendencia de mercado.

El fuerte repunte en la actividad comercial a nivel nacional, llevó a que las unidades de negocios asociadas al retail, esto es, locales comerciales y Strip Centers®, tuvieron un sustantivo mejor desempeño que el año anterior, aportando un 29,1% del resultado operacional consolidado. Ambas líneas de negocio mostraron altos niveles de ocupación durante el año.

El área industrial, compuesta principalmente por centros de bodegaje de gran tamaño, tuvo un año muy positivo, en especial en el segundo semestre, el que concluyó con una vacancia de tan sólo un 1,5 %. El aporte de esta unidad de negocios al resultado operacional consolidado del Fondo fue de un 28,9%.

Por ser considerado como prescindible dentro del área industrial, en los meses de mayo y agosto, se materializó la venta de la totalidad de un terreno de 109.150 m<sup>2</sup> de superficie, que el Fondo poseía en la comuna de Quillota, en la V Región.

Un gran aporte a los resultados del área fue que, en el segundo trimestre de 2021, finalizara la reconstrucción de la bodega de mayor tamaño del Centro Industrial Lo Boza, en la comuna de Pudahuel, cuya superficie de almacenamiento supera los 14.500 m<sup>2</sup>, y que se viera afectada por un incendio, en noviembre de 2019.

En el mes de diciembre, el Centro Industrial San Bernardo, en la comuna del mismo nombre, sufrió un incendio que significó la pérdida parcial de una de sus dos naves, resultando dañada una superficie de alrededor de 8.900 m<sup>2</sup>. Este siniestro se encuentra cubierto por las pólizas de seguros contratadas.

Actualmente, se está evaluando si se reconstruirá sólo la parte dañada de la nave, o bien, si ésta se intervendrá en su totalidad, con el fin de mejorar sus características de diseño.

En términos de viviendas, el único proyecto que el Fondo, a través de sus filiales, se encuentra desarrollando en estos momentos es el de Paso Alto, en la comuna de Puento Alto. Con 1.231 casas construidas y comercializadas, a diciembre de 2021, en el año se escrituraron 87 operaciones de venta, todas correspondientes a la décima etapa del proyecto, cuyo precio promedio fue de UF 3.322. Así, esta unidad de negocios aportó un 8,6% del resultado operacional consolidado.

La comercialización de las 95 viviendas con que consta la undécima etapa de Paso Alto, y que actualmente se encuentran en construcción, enfrentaron una alta demanda durante el año. Ello significó que, al cierre, la totalidad de estas unidades se encontraran con promesa de compraventa firmada, a un precio promedio de UF 3.607. Asimismo, la duodécima etapa, con 104 viviendas también en construcción, inició su comercialización el último trimestre de 2021, al final del cual 34 unidades tenían promesa de compraventa firmada, a un precio promedio de UF 3.850. La totalidad de las viviendas de la etapa 11 deberían escriturarse en el transcurso de 2022, mientras que aquellas correspondientes a la etapa 12, lo harán en 2023.

Cabe destacar que, a esta exitosa iniciativa, le restan por desarrollar alrededor de 670 viviendas adicionales, lo que permite asegurar su continuidad por un largo tiempo más.

Por su parte, las residencias para la tercera edad de Senior Suites® fueron recuperando, paulatinamente, la drástica caída en la ocupación que se observara en 2020, producto del lamentable fallecimiento de varios residentes por causa del coronavirus y, también, de la prohibición de ingreso, por varios meses, de nuevos residentes a los Establecimientos de Larga Estadía para el Adulto Mayor (ELEAM). El significativo avance en la lucha contra la pandemia contribuyó a que ingresara una cantidad importante de nuevos residentes a las instalaciones de Senior Suites®, principalmente, hacia los últimos meses del año. De esta forma, fue posible revertir el escenario de pérdidas del ejercicio anterior, y llevar a esta unidad de negocios a contribuir con un 3,7% al resultado operacional consolidado del Fondo.

Con una fuerte convicción en el futuro de esta actividad, en el mes de noviembre pasado, se concretó la compra de una instalación de 3 pisos, más un subterráneo, en calle Camino La Fuente, sector de Los Domínicos, en la comuna de Las Condes. El edificio, de construcción





*Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer a todos los accionistas, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en esta Administradora, en sus 30 años de existencia.*

recién terminada, fue desarrollado para su operación como ELEM. Se encuentra emplazado en un terreno de 5.958 m<sup>2</sup>, y posee 99 habitaciones más 48 estacionamientos. Se espera que esta nueva residencia de Senior Suites® entre en operaciones durante el primer semestre de 2022.

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, del cual se concluyó su construcción y también se obtuvo la recepción municipal definitiva. El proyecto consta de 4.500 m<sup>2</sup> arrendables destinados a restaurantes, una gran sala cultural, que ocupará la Fundación Neruda, y cinco niveles de subterráneos para estacionamientos, y servicios de apoyo. Habiéndose avanzado significativamente en su promoción, actualmente, existen varios locales con contratos de arriendo cerrados y en vías de firmarse, y otros, en una avanzada etapa de negociación con distintos operadores. En cualquier caso, se debe tener presente que, previo a la apertura a público, cada arrendatario deberá solicitar el permiso de obra menor para la habilitación de su local, ejecutar las obras y, luego, obtener la recepción municipal respectiva en la DOM, por lo que es improbable que la operación del centro se inicie antes de un año más.

Por su parte, el proyecto de hotel emplazado en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, en la ciudad de Iquique, se encuentra en proceso de recepción municipal, luego de lo cual se alhajará. Con todo, se prevé comenzar su operación en el segundo semestre de 2022.

Actualmente, se encuentra en proceso de construcción el Centro Industrial Lo Boza II, ubicado próximo al Aeropuerto Internacional de Santiago, y en el cual se contempla levantar 62.000 m<sup>2</sup> arrendables de bodegas, emplazadas en un terreno de 12,4 hectáreas. Éstas contarán con una cantidad importante de andenes de carga y descarga, para satisfacer las cada vez mayores necesidades de rapidez en los despachos que demanda el comercio electrónico. Se tiene previsto que la primera

etapa del centro, con 37.600 m<sup>2</sup> de bodegas, entre en operación hacia fines de 2022, mientras que la segunda etapa, de 24.400 m<sup>2</sup>, lo haga a partir de marzo de 2023.

Otro proyecto que se encuentra en construcción es la residencia para la tercera edad de Senior Suites® El Rodeo, ubicada en Av. La Dehesa esquina El Rodeo, en la comuna de Lo Barnechea. Esta instalación contará con 142 habitaciones y 60 estacionamientos, dispuestos en 8 pisos y 2 subterráneos. Las obras de construcción debieran estar concluidas durante el primer trimestre de 2023.

Dadas las condiciones actuales, y las perspectivas para los próximos años del mercado de oficinas, no se tiene previsto iniciar, en el corto plazo, la construcción del proyecto de edificio clase B, que se emplazará en un terreno de propiedad de una filial del Fondo, ubicado próximo a la esquina de avenidas Manquehue y Apoquindo.

En un contexto de pandemia e incertidumbre general como el vivido en el último tiempo, tanto global como localmente, el contar con un portfolio muy diversificado de activos y un bajo nivel de endeudamiento, le ha permitido al Fondo enfrentar de mejor manera la coyuntura y proteger, asimismo, el retorno para sus aportantes. Seguiremos atentos a la evolución de los distintos mercados y a los riesgos asociados, siempre cuidando de los intereses de todos los stakeholders, y siendo muy selectivos a la hora de tomar decisiones de inversión.

Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer a todos los accionistas, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en esta Administradora, en sus 30 años de existencia. Asimismo, reconocer y agradecer a todos los colaboradores que forman parte de Cimenta S.A. AGF, los que con su compromiso y dedicación han hecho posible todos los logros alcanzados.

**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



CÓDIGO POSTAL  
755-0147



E-MAIL  
info@cimenta.cl



SITIO WEB  
www.cimenta.cl



RUT ADMINISTRADORA  
96.601.710-4



AUDITORES EXTERNOS  
EY Audit SpA



NÚMERO DE EMPLEADOS  
21.



## 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.*



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

Por resolución N° 70, de fecha 20 de mayo de 1991, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Administradora y, a su vez, aprobó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.

Posteriormente, dicho Reglamento Interno fue modificado mediante las resoluciones números 093, 167, 037, 135, 92, 154, 366, 321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 25 de enero de 2011, 20 de junio de 2012 y 26 de junio de

2013, respectivamente, todo ello bajo el imperio de la Ley 18.815, que antiguamente regulaba los Fondos de Inversión, la cual requería de la respectiva resolución del órgano fiscalizador.

A contar de Enero de 2015, el Reglamento Interno fue actualizado a las disposiciones de la ley N°20.712, conocida como la Ley Única de Fondos, cumpliendo – como única formalidad - con el depósito de él en el registro público que lleva la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante CMF.

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

## 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



# 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. ADMINISTRACIÓN

### Gerente General

FERNANDO RODRÍGUEZ TABORGA  
Ingeniero Comercial – MBA

### Gerente de Administración y Finanzas

LORENA MANRÍQUEZ VILLALOBOS  
Ingeniero Comercial

### Gerente de Inversiones y Desarrollo

EDUARDO PALACIOS YAMETTI  
Ingeniero Civil Industrial – MBA

### Gerente de Construcción

RICARDO MORAGA MEJÍAS  
Constructor Civil – MBA

### Subgerente de Negocios Retail

MAURICIO MAUREIRA DI GIOVANNI  
Ingeniero Comercial

### Subgerente de Negocios Industrial

SEBASTIÁN GÁLVEZ RODRÍGUEZ  
Ingeniero Comercial

### Subgerente de Negocios Oficinas

DANIELA ILLANES RIQUELME  
Ingeniero Comercial

### Subgerente de Finanzas

PABLO MUÑOZ SAZO  
Ingeniero Comercial - Magíster en Finanzas

### Subgerente de Administración

MARITZA BARRIA MENESES  
Ingeniero Civil Industrial - MBA

### Director de Proyectos

RAFAEL CARDONE SOLARI  
Ingeniero Agrónomo

### Jefa de Riesgo, Cumplimiento y Control Interno

MÓNICA LOBOS HERNÁNDEZ  
Contador Auditor- Master en Auditoria y  
Contabilidad

### Fiscal

ALVARO MATURANA SALAS  
Abogado



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

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

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

La Gerencia de Inversiones y Desarrollo es la responsable de la búsqueda, identificación y cierre de nuevos negocios, tanto en lo relativo a la compra como a la venta de activos, preocupándose asimismo de

diversificar adecuadamente el portfolio inmobiliario. Tiene a su cargo el Departamento de Estudios, el que interactúa y presta apoyo a distintas áreas de la empresa, colaborando además en el estudio, evaluación y selección de nuevas alternativas de inversión.

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

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

La Jefa de Riesgo, 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 2021.

Por su parte, la remuneración total percibida por los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad ascendió a UF 23.569 anuales.



# 04.

## INFORMACIÓN AL ACCIONISTA

### A. HISTORIA DE LA SOCIEDAD

---

*Con fecha 17 de abril de 1991 se constituye Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., con el objeto social exclusivo de administración del Fondo Cimenta-Expansión.*

Esta sociedad se formó con un total de 100.000 acciones de una misma serie sin valor nominal, de las cuales sólo se suscribieron y pagaron 80.000 de ellas.

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

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



## 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

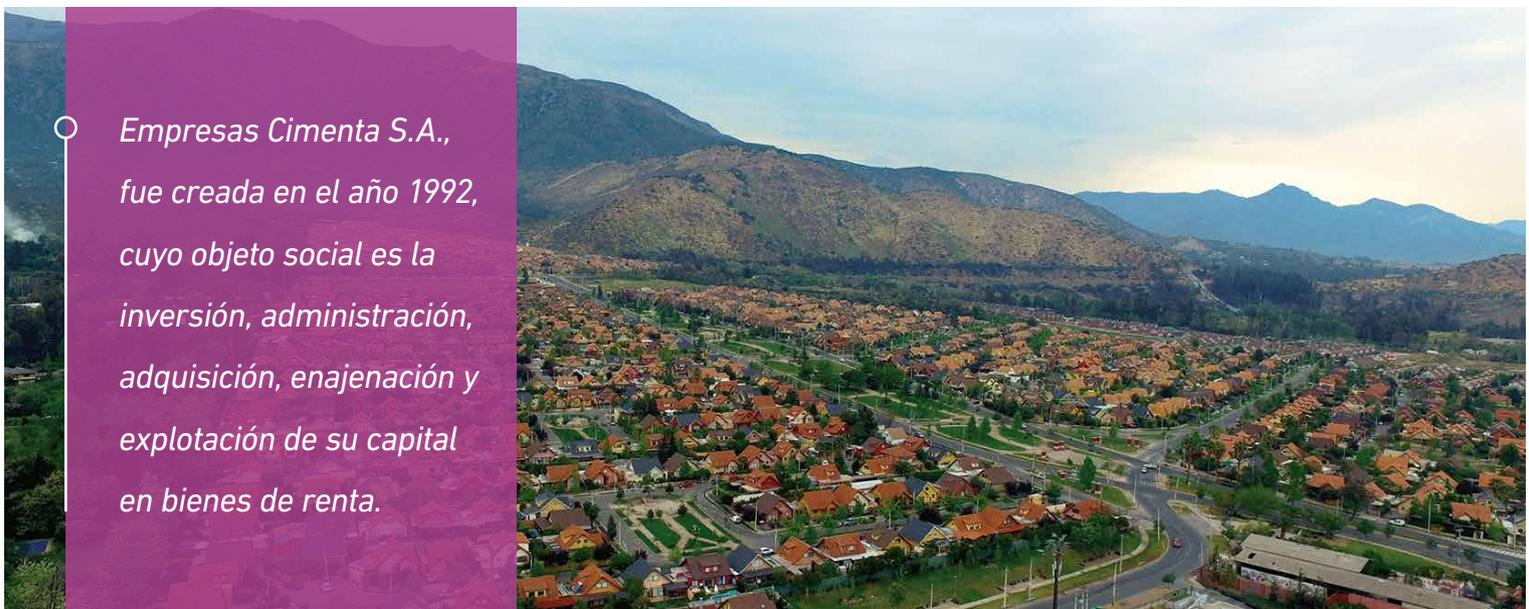
mobiliarios e inmobiliarios. Sus actuales propietarios son un connotado grupo de empresarios chilenos, que junto con destacarse en el quehacer nacional, también lo han hecho en el desarrollo de importantes proyectos inmobiliarios.

## C. TRANSACCIONES DE ACCIONES

Durante el ejercicio 2021, no se han realizado transacciones de acciones.

## D. EQUIPO

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





# 05.

## CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

### A. MERCADO SOCIEDADES ADMINISTRADORAS

---

El mercado de Fondos de Inversión inmobiliaria, al 31 de diciembre de 2021, tiene activos administrados, por las sociedades participantes en su conjunto, que ascienden a MUF 167.426, de los cuales MUF 11.743 son administrados por Cimenta Administradora de Fondos de Inversión, lo que corresponde a un 7,01% 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 2021, las comisiones netas cobradas por la Administradora alcanzaron UF 49.329.

En relación con los nuevos hitos emprendidos durante el año 2021, cabe mencionar la compra de un Senior

Suite en La Fuente en la comuna de Las Condes y la compra de casas comerciales para el área de propiedades comerciales (Vitacura y La Reina).

Durante el 2022, se espera terminar la primera etapa de construcción del Centro Industrial Lo Boza II e iniciar la operación del centro gastronómico de Bellavista.

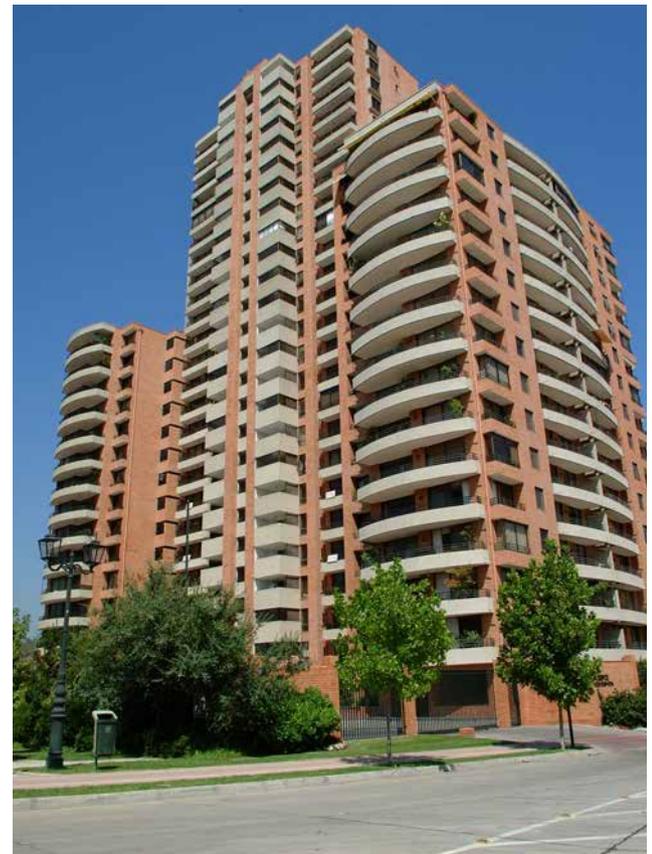
## C. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, está regulada por la ley 20.712 y por la normativa vigente al 31 de Diciembre de 2021. La sociedad registra pasivos por UF 15.494 los que corresponden a un 21,85% de

su patrimonio. Del total de activos de la sociedad que ascienden a UF 86.374 de los que un 56,75% corresponden a activos corrientes y un 43,25% 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
2021	Mayo	Definitivo	30	634





# 06.

## INFORMACIÓN FINANCIERA

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

*Estados financieros por los años  
terminados al 31 de diciembre de  
2021 y 2020 e informe del auditor  
independiente.*





# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



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

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

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

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

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

**Opinión**

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

**Otros Asuntos, Informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2020**

Los estados financieros de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 25 de marzo de 2021.



**Eduardo Rodríguez B.**

**EY Audit SpA**

Santiago, 31 de marzo de 2022

# ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de

ACTIVOS	NOTAS	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	615.810	1.111.522
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	638.643	284.907
Activo por impuestos, corrientes	7	259.960	310.318
Otros activos no financieros, corrientes	8	4.788	19.783
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.519.201</b>	<b>1.726.530</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.869	1.911
Propiedades, planta y equipos	9	1.155.814	1.179.063
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1.157.683</b>	<b>1.180.974</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.676.884</b>	<b>2.907.504</b>

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



# ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de

		31.12.2021	31.12.2020
	Nota	M\$	M\$
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	194.156	86.067
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	119.366	151.107
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	81.106	118.776
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>394.628</b>	<b>355.950</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	7	85.564	85.007
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>85.564</b>	<b>85.007</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>480.192</b>	<b>440.957</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.132.829	1.402.684
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.196.692</b>	<b>2.466.547</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.676.884</b>	<b>2.907.504</b>

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 1 de enero y el 31 de diciembre

	NOTAS	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	3.351.995	2.934.066
Costos de ventas	17	(1.740.145)	(1.659.960)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>1.611.850</b>	<b>1.274.106</b>
Gastos de administración	18	(449.232)	(337.043)
Otras ganancias		14.177	13.068
Costos financieros		(36.210)	(16.376)
Resultados por unidades de reajuste		62.000	24.774
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>1.202.585</b>	<b>958.529</b>
Impuesto a las ganancias	7	(297.104)	(244.976)
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>905.481</b>	<b>713.553</b>

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



# ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS

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

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

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

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

# ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

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

	2021	2020
	M\$	M\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.799.023	4.956.148
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.283.328)	(2.536.598)
Otras salidas (entradas) de efectivo	(3.583)	(4.585)
Impuestos (pagados) reembolsados	(791.993)	(1.287.732)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>720.119</b>	<b>1.127.233</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Incorporación de activos fijos	(40.495)	(37.267)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(40.495)</b>	<b>(37.267)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas	-	-
Dividendos pagados	(1.175.336)	(234.600)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(1.175.336)</b>	<b>(234.600)</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(495.712)	855.366
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>1.111.522</b>	<b>256.156</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>615.810</b>	<b>1.111.522</b>

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 2021 y 2020

## 1 INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

### 2.1. BASES DE PREPARACIÓN

#### a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2021 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 2021.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 31 de marzo de 2022.

#### b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Estados de Resultados Integrales, por los por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Estados de Flujos de Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

#### 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.

	31.12.2021	31.12.2020
	\$	\$
Unidades de Fomento \$	30.991,74	29.070,33

#### e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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



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

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

## NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2021

### 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
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.
Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio 2021	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

### Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).

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.

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.

### Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, posteriores al 30 de junio 2021.

En marzo de 2021, el IASB modificó las condiciones de la solución práctica en la NIIF 16 en relación con la aplicación de la guía de la NIIF 16 sobre modificaciones de alquileres que surgen como consecuencia del Covid-19.

Como solución práctica, un arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de un alquiler relacionado con el Covid-19 de un arrendador es una modificación del arrendamiento. Un arrendatario que realiza esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten del alquiler relacionada con el Covid-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio según la NIIF 16, si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

Asimismo, el expediente práctico aplica ahora a los alquileres en el cual cualquier reducción en los pagos del arrendamiento afecta sólo a los pagos que originalmente vencen en o antes del 30 de junio de 2022, siempre que se cumplan las otras condiciones para aplicar el expediente práctico.

Un arrendatario aplicará esta solución práctica de forma retroactiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial de la enmienda como un ajuste en el saldo inicial de los resultados acumulados (u otro componente del patrimonio, según proceda) al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el cual el arrendatario aplique por primera vez la enmienda. El arrendatario no estará obligado a revelar la información requerida por el párrafo 28 (f) de la IAS 8.

De acuerdo con el párrafo 2 de la NIIF 16, se requiere que un arrendatario aplique la solución de manera consistente a contratos elegibles con características similares y en circunstancias parecidas, independientemente de si el contrato se volvió elegible para la solución práctica antes o después de la modificación.

La administración considera que 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, <i>Contratos de Seguros</i>	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 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (NIIF 10 e NIC 28)	Por determinar.

### NIIF 17, *Contratos de Seguros*.

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

Algunas excepciones dentro del alcance podrán ser aplicadas.

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

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



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

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

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

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

### **Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3).**

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

Las enmiendas serán efectivas para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022 y deben ser aplicadas retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada si, al mismo tiempo o con anterioridad, una entidad aplica también todas las enmiendas contenidas en las enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS emitidas en marzo de 2018.

Las enmiendas proporcionarán consistencia en la información financiera y evitarán posibles confusiones por tener más de una versión del Marco Conceptual en uso.

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

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

La enmienda prohíbe a las entidades deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo, cualquier venta obtenida al llevar ese activo a la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocerá los productos procedentes de la venta de esos elementos, y su costo, en el resultado del periodo, de acuerdo con las normas aplicables.

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente sólo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.

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

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

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

La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente a los contratos existentes al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplique por primera vez la enmienda (fecha de la aplicación inicial). La aplicación anticipada es permitida y debe ser revelada.

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

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.

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

### 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.

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

### 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.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.**

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

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

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

La administración ha decidido no adoptar esta modificación 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 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, PLANTAS Y EQUIPOS**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.12. 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 y pasivos 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 y además por depósitos a plazo, 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

#### 31.12.2021

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

#### 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
<b>TOTAL</b>	<b>282.544</b>	<b>2.363</b>	<b>284.907</b>

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

### Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Liquidez corriente	3,86	4,85

## 4 CAMBIOS CONTABLES

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

La Sociedad al 31 de diciembre de 2021 no presenta cambios contables.

## 5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Efectivo	3.645	32.469
Fondos mutuos	-	1.079.053
Depósito a Plazo	612.165	
<b>TOTAL</b>	<b>615.810</b>	<b>1.111.522</b>

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

(b) El detalle de los Fondos Mutuos y Depósito a Plazo es el siguiente:

INSTRUMENTO	Institución	31.12.2021 M\$
Depósito a Plazo N° 071008832715	Bci Asset Management	50.006
Depósito a Plazo N° 071008832720	Bci Asset Management	460.051
Depósito a Plazo N° 071008816721	Bci Asset Management	102.108
<b>TOTAL</b>		<b>612.165</b>

INSTRUMENTO	Institución	Moneda	N° Cuotas	Valor Cuota \$	31.12.2020 M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	Pesos	229.214,59	1.618,5926	371.005
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	Pesos	437.446,70	1.618,5926	708.048
<b>TOTAL</b>					<b>1.079.053</b>

## 6 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Deudores comerciales	622.057	280.747
Anticipo a proveedores	14.090	-
Fondos por rendir	2.270	1.797
Préstamos a empleados	226	2.363
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>638.643</b>	<b>284.907</b>

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

	31.12.2021	31.12.2020
DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	638.417	282.544
Con vencimiento entre tres y doce meses	226	2.363
<b>TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)</b>	<b>638.643</b>	<b>284.907</b>

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

## 7 IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTOS A LA RENTA

### a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos es de M\$ 85.564; (M\$ 85.007, al 31 de diciembre de 2020). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

ACTIVO	Saldo 31.12.2021	Variación	Saldo Inicial (a)
Provision Vacaciones	119.366	(31.740)	151.106
AF Tributaio	721.482	(10.634)	732.116
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>840.848</b>	<b>(42.374)</b>	<b>883.222</b>

ACTIVO	Saldo 31.12.2020	Variación	Saldo Inicial (a)
Provision Vacaciones	151.106	27.173	123.933
AF Tributaio	732.116	(36.814)	768.930
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>883.222</b>	<b>(9.641)</b>	<b>892.863</b>

PASIVO	Saldo 31.12.2021	Variación	Saldo Inicial (a)
Gastos amortizables	(1.938)	17.062	(19.000)
Activo Fijo Financiero	(1.155.814)	23.249	(1.179.063)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>(1.157.752)</b>	<b>40.311</b>	<b>(1.198.063)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>(316.904)</b>	<b>(2.063)</b>	<b>(314.841)</b>

PASIVO	Saldo 31.12.2020	Variación	Saldo Inicial (a)
Gastos amortizables	(19.000)	(17.267)	(1.733)
Activo Fijo Financiero	(1.179.063)	24.769	(1.203.832)
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>(1.198.063)</b>	<b>7.502</b>	<b>(1.205.565)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>(314.841)</b>	<b>(2.139)</b>	<b>(312.702)</b>

### b. Reconciliación tasa efectiva

La reconciliación del gasto / beneficio por impuesto a la renta, a la tasa estatutaria respecto de la tasa efectiva, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se compone como sigue:

	2021		2020	
	Base Imponible	27%	Imponible	27%
CIMENTA AGF	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>A PARTIR DEL RESULTADO FINANCIERO ANTES DE IMPUESTOS:</b>				
Resultado antes de impuesto	1.202.585	(324.698)	958.529	(258.803)
Diferencias permanentes	(102.200)	27.594	(51.210)	13.827
Corrección monetaria patrimonio tributario	(102.200)	27.594	(51.210)	13.827
<b>TOTALES</b>	<b>1.100.385</b>	<b>297.104</b>	<b>907.319</b>	<b>244.976</b>
<b>TASA EFECTIVA</b>		<b>24,71%</b>		<b>25,56%</b>

### c. Resultado por impuesto a las ganancias

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

CONCEPTO	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	296.547	244.399)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	557	577)
<b>(GASTO) INGRESO POR IMPUESTOS A LA RENTA</b>	<b>297.104</b>	<b>244.976</b>

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Crédito Sence	-	4.999
Pagos provisionales mensuales	227.176	309.045
Impuesto por recuperar	329.331	240.672
Impuesto a la renta	(296.547)	(244.398)
<b>TOTAL NETO (PASIVO) ACTIVO</b>	<b>259.960</b>	<b>310.318</b>

**8 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Gastos anticipados	4.788	19.783
<b>TOTAL</b>	<b>4.788</b>	<b>19.783</b>

Otros activos no financieros, no corrientes

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Préstamos al personal, largo plazo	1.869	1.911
<b>TOTAL</b>	<b>1.869</b>	<b>1.911</b>

**9 PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS****a) Composición del saldo**

La composición de este rubro es la siguiente:

CLASE	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724					258.724	258.724
Construcción piso 5	405.796	405.797	(51.308)	(46.644)	(4.664)	(4.665)	349.824	354.488
Terrenos piso 6	190.141	190.141					190.141	190.141
Construcción piso 6	285.238	285.236	(17.235)	(13.787)	(3.447)	(3.446)	264.556	268.003
Maquinarias y equipos	221.600	211.490	(124.684)	(88.671)	(36.485)	(36.013)	60.431	86.806
Muebles y útiles	81.535	81.535	(60.634)	(51.514)	(8.656)	(9.120)	12.245	20.901
Instalaciones	28.616	5.794	(5.793)	(5.794)	(2.930)	-	19.893	
<b>TOTAL</b>	<b>1.471.650</b>	<b>1.438.717</b>	<b>(259.654)</b>	<b>(206.410)</b>	<b>(56.182)</b>	<b>(53.244)</b>	<b>1.155.814</b>	<b>1.179.063</b>

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

Los movimientos para el período diciembre 2021 y diciembre 2020, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

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

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

## 10 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 730.465.- (Monto bruto), (M\$ 664.759.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020).

### 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	
					31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
77.337.517-8	Rentas Inmb.Siracusa S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(463.764)	-	-	-
77.337.506-2	Inv.los Yecos S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(123.904)	-	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	-	(117.300)	-	-
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos	(587.668)	(117.300)	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(233.768)	(230.568)	(233.768)	(230.568)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(239.847)	(278.708)	(239.847)	(278.708)

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

## 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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
Facturas por pagar	194.156	86.067
<b>TOTAL</b>	<b>194.156</b>	<b>86.067</b>

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

### b. Composición de las facturas por pagar

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

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
<b>DETALLE POR PLAZO DE VENCIMIENTO</b>		
Con vencimiento menor a tres meses	194.156	86.067
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (NETO)</b>	<b>194.156</b>	<b>86.067</b>

## 12 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
IVA por pagar	31.017	71.283
Otras retenciones	50.089	47.493
<b>TOTAL</b>	<b>81.106</b>	<b>118.776</b>

## 13 PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

		31.12.2021	31.12.2020
TIPO DE BENEFICIO	Fecha esperada de uso	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2021 - 2020	119.366	151.107
<b>TOTAL</b>		<b>119.366</b>	<b>151.107</b>

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

## MOVIMIENTO DE LOS BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	31.12.2021	31.12.2020
MOVIMIENTO VACACIONES AL	M\$	M\$
Saldo inicial	151.107	123.933
Uso del beneficio	(64.791)	(24.331)
Aumento (disminución) del beneficio	33.050	51.505
<b>SALDO</b>	<b>119.366</b>	<b>151.107</b>

## 14 PATRIMONIO

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

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

La sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2021, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	309.917
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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	31.12.2021	31.12.2020
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 2021 y de diciembre 2020 es la siguiente:

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%
<b>TOTAL</b>		<b>200.000</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 10.985,18 por acción, (\$ 12.332,74 a diciembre 2020).

	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 2021, ascienden a M\$ 1.132.829, (M\$ 1.402.684 al 31 de diciembre de 2020).

#### e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2021, 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.

	M\$ 19.05.2021	M\$ 04.05.2020	M\$ 02.05.2019	M\$ 25.04.2018	M\$ 02.05.2017
Dividendos	1.175.336	234.600	1.212.902	1.053.171	584.554

#### f. Otras reservas varias

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

	31.12.2021 M\$	31.12.2020 M\$
Otras Reservas	26.597	26.597

## 15 UTILIDAD POR ACCIÓN

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	905.481	713.553
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	200.000
<b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN</b>	<b>4,53</b>	<b>3,57</b>

La sociedad no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la sociedad.

## 16 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	2.180.486	2.040.705
Ingreso por comisiones variables	1.171.509	893.361
<b>TOTAL</b>	<b>3.351.995</b>	<b>2.934.066</b>

### REMUNERACIÓN DE ADMINISTRACIÓN.

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

- 1 La remuneración fija bruta de la Administradora será cobrada al Fondo por mes vencido y, se determinará mediante el siguiente procedimiento de cálculo:
  - i) En base a los estados financieros mensuales, se determinará el valor de los activos del Fondo y de sus filiales, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a valor de mercado, expresados en unidades de fomento, al valor de la unidad de fomento del último día del mes.
 

Se entenderá por ajustes contables a la revalorización de los activos, por sobre, o bajo, el reajuste de éstos en unidades de fomento.
  - ii) Al valor calculado en el punto i), anterior, se le restará el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento al cierre del mes, sin considerar la cuenta comisiones por pagar, obteniéndose así el valor original del patrimonio del Fondo.
  - iii) Mensualmente, la Administradora cobrará al Fondo una remuneración fija máxima ascendente a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, del valor original del patrimonio del Fondo, obtenido este valor de acuerdo a lo señalado en el punto ii), precedente.
  - iv) Esta remuneración máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, en adelante la "remuneración fija neta".



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

**2.** La remuneración variable bruta de la Administradora, por su parte, será determinada como sigue:

**i)** En base a los estados financieros anuales, se calcularán los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta remuneración, agregando o deduciendo a éstos, según sea el caso, los correspondientes reajustes de activos, pasivos y patrimonio.

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

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

**ii)** Al valor resultante del cálculo descrito en el punto i), se le calculará una remuneración variable máxima de un 11,9% anual, incluido IVA.

**iii)** Esta remuneración variable máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración variable que la administradora cobra al Fondo que es equivalente al 10% anual, en adelante, la "remuneración variable neta".

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

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

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

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

A partir de abril del año 2021 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración y cuyo efecto en sus resultados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2021 ascienden a M\$ 1.323.172 y M\$ 744.122 respectivamente. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se han descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

El total de remuneración por administración de cargo del Fondo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presentan en el estado de resultados integrales como "Comisión de administración" y cuyos valores fueron de M\$ 1.528.795 y M\$ 3.491.538 respectivamente.

## 17 COSTO DE VENTAS

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
	M\$	M\$
Remuneraciones	1.265.701	1.150.685
Honorarios	474.444	509.275
<b>TOTAL</b>	<b>1.740.145</b>	<b>1.659.960</b>

## 18 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

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

	31.12.2021	31.12.2020
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Gastos Oficina	214.682	92.843
Honorarios	124.679	82.022
Otros gastos de administración	17.455	71.178
Depreciación	56.182	53.244
Gastos Fiscales	25.687	28.102
Capacitación	8.493	6.506
Seguros	1.842	3.148
Viajes y Estadías	212	0
<b>TOTAL</b>	<b>449.232</b>	<b>337.043</b>

## 19 CONTINGENCIAS Y JUICIOS

### (A) CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021, 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 80.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2022; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la Administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

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

### (B) JUICIOS

Demanda interpuesta por 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° 0-5229-2020. 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 2021, es el siguiente: Con fecha 14 de junio de 2021 el tribunal dictó sentencia, acogiendo la demanda y ordenó a la sociedad demandada pagar las siguientes prestaciones laborales: i. Indemnización sustitutiva del aviso previo por la suma \$1.873.495.- ii. Indemnización por

un año de servicios por la suma \$1.873.495.- iii. Recargo legal del 50% por la suma \$936.747. Con fecha 25 de junio se interpone recurso de nulidad en contra de la sentencia, el cual es acogido a tramitación encontrándose actualmente en la ICA de Santiago, ROL: 2183-2021. La cuantía es de \$4.683.737 y su estimación es posible.

## 20 MEDIO AMBIENTE

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

## 21 SANCIONES

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

## 22 HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

## 23 APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión de directorio celebrada con fecha 31 de marzo de 2022.

## EDICIÓN Y PRODUCCIÓN GENERAL

*Gerencia de Inversiones y Desarrollo*

## DISEÑO Y PRODUCCIÓN

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

## IMPRESIÓN

*Procolor*

## FOTOGRAFÍAS

*Cimenta*







Miembro asociado.

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