Estados Financieros Consolidados

CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2017 y 2016

EY
Building a better working world

EY Chile
Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Building a better
working world

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 2017 y 2016, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Eduardo Rodríguez B.

EY Audit SpA

Santiago, 27 de febrero de 2018

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera clasificados

Estados de resultados integrales por función

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo método directo

Notas a los estados financieros

Estados Financieros

CIMENTA S.A. ADMINISTRADORA GENERAL DE FONDOS

31 de diciembre de 2017 y 2016

Estados de situación financiera

al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	Notas	**2017** **M$**	2016 M$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	**583.219**	682.439
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	**959.399**	233.171
Activo por impuestos, corrientes	7	**-**	69.013
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	**104.652**	11.644
Otros activos no financieros, corrientes	8	**15.406**	10.342
Total activos corrientes		**1.662.676**	1.006.609
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	**2.996**	6.462
Propiedades, planta y equipos	9	**1.211.778**	1.229.846
Total activos no corrientes		**1.214.774**	1.236.308
Total activos		**2.877.450**	2.242.917

Estados de situación financiera

al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	Notas	**2017** **M$**	2016 M$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos, corrientes	7	**209.654**	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	**28.944**	39.358
Otras provisiones, corrientes	12	**25.990**	40.792
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	10	**-**	3.459
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	14	**85.959**	88.863
Otros pasivos no financieros, corrientes	13	**223.726**	105.664
Total pasivos corrientes		**574.273**	278.136
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	**94.693**	90.783
Total pasivos no corrientes		**94.693**	90.783
Total pasivos		**668.966**	368.919
Patrimonio neto:			
Capital pagado	15	**1.090.460**	1.090.460
Otras reservas	15	**(26.597)**	(26.597)
Ganancias acumuladas	15	**1.144.621**	810.135
Total patrimonio neto		**2.208.484**	1.873.998
Total pasivos y patrimonio neto		**2.877.450**	2.242.917

Estados de resultados integrales

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de Diciembre de

	Notas	**2017** **M$**	2016 M$
Ingresos de actividades ordinarias	17	**3.140.609**	2.527.019
Costos de ventas	18	**(1.586.201)**	(1.458.651)
Ganancia bruta		**1.554.408**	1.068.368
Gastos de administración	19	**(348.917)**	(445.548)
Otras ganancias		**11.263**	10.988
Ingresos financieros		**4.649**	4.425
Costos financieros		**(2.403)**	(2.573)
Resultados por unidades de reajuste		**14.549**	(3.425)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros clasificados medidos a valor razonable		**-**	3.393
Ganancia antes de impuesto		**1.233.549**	635.628
Impuesto a las ganancias	7	**(314.508)**	(180.063)
Ganancia del ejercicio		**919.041**	455.565

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

Estados de cambios en el patrimonio neto

al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

	Cambios en Patrimonio				
Cambios en otras reservas al 31.12.2017	Capital pagado M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo inicial período actual 01.01.2017	**1.090.460**	**(26.597)**	**810.135**	**1.873.998**	**1.873.998**
Ganancia del ejercicio	**-**	**-**	**919.041**	**919.041**	**919.041**
Pago de dividendos	**-**	**-**	**(584.555)**	**(584.555)**	**(584.555)**
Total de cambios en el patrimonio	**-**	**-**	**334.486**	**334.486**	**334.486**
Saldo final período actual 31.12.2017	**1.090.460**	**(26.597)**	**1.144.621**	**2.208.484**	**2.208.484**

	Cambios en Patrimonio				
Cambios en otras reservas al 31.12.2016	Capital pagado M$	Otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M$	Patrimonio total M$
Saldo inicial período actual 01.01.2016	1.090.460	(26.597)	743.426	1.807.289	1.807.289
Ganancia del ejercicio	-	-	455.565	455.565	455.565
Pago de dividendos	-	-	(388.856)	(388.856)	(388.856)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	66.709	66.709	66.709
Saldo final período actual 31.12.2016	1.090.460	(26.597)	810.135	1.873.998	1.873.998

Estados de flujos de efectivo directo

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero al 31 de Diciembre de

	2017	2016
	M$	M$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	**3.084.624**	3.247.842
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	**(1.633.933)**	(1.660.330)
Otras entradas (salidas) entradas de efectivo	**(866.768)**	(865.000)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	**583.923**	722.512
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Préstamos pagados a entidades relacionadas	**(3.456)**	(190.000)
Dividendos pagados	**(584.555)**	(388.855)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	**(588.011)**	(578.855)
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Préstamos otorgados a entidades relacionadas	**(89.538)**	-
Incorporación de activos fijos	**(5.594)**	(64.436)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	**(95.132)**	(64.436)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**(99.220)**	79.220
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	**682.439**	603.219
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**583.219**	682.439

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

INDICE

1 Información general 10

2 Resumen de las principales políticas contables 11

2.1. Bases de preparación 11
2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes 12
2.3. Efectivo y efectivo equivalente 17
2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 17
2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta 18
2.6. Propiedades, planta y equipos 18
2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar 19
2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros 19
2.9. Beneficios a los empleados 19
2.10. Provisiones 19
2.11. Capital social 20
2.12. Reconocimiento de ingresos 20
2.13. Dividendo mínimo 20
2.14. Utilidad por acción 20
2.15. Corrientes y no corrientes 20

3 Gestión de riesgo y control interno 21

4 Cambios contables 24

5 Efectivo y equivalentes al efectivo 24

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 25

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta 26

8 Otros activos no financieros 27

9 Propiedades, plantas y equipos 28

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas 29

11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes 31

12 Otras provisiones, corrientes 31

13 Otros pasivos no financieros, corrientes 32

14 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados 32

15 Patrimonio 33

16 Utilidad por acción 34

17 Ingresos de actividades ordinarias 35

18 Costo de ventas 36

19 Gastos de administración por su naturaleza 36

20 Contingencias y juicios 37

21 Medio ambiente 37

22 Sanciones 37

23 Hechos posteriores 37
24 Aprobación estados financieros 37

Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

1 Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue depositada en la CMF, el 05 de enero de 2015, entrando en vigencia el 05 de febrero de 2015.

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 2017 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 2017.

Los Estados Financieros de la Sociedad, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados re-adoptando IFRS sin uso de las exenciones permitidas por la norma.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 27 de febrero de 2018.

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Estados de resultados integrales, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Estados de flujos de efectivo, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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.

	31.12.2017	31.12.2016
Unidades de fomento $	**26.798,14**	26.347,98

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- La vida útil y valores residuales de las propiedades, plantas y equipos.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de deterioro de deudores por venta y cuentas por cobrar a clientes.
- Determinación de los valores justos de ciertos activos fijos e inversiones en propiedades, para lo cual se han utilizado tasaciones efectuadas por profesionales independientes.
- 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.

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

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 01 DE ENERO DE 2017

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía ha aplicado estas normas concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017

NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS (NORMAS, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS) CONTABLES CON APLICACIÓN EFECTIVA PARA PERIODOS ANUALES INICIADOS EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2018

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

IFRS 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

La compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con múltiples elementos. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018.

La compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRIC 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, pasivo, ingreso o gasto relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos, la fecha de la transacción corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

La compañía evaluó el impacto que podría generar la mencionada norma, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IFRS 16 Arrendamientos

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, IAS 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación anticipada se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRIC 23 Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos a las Ganancias cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 17 Contratos de Seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la IFRS 17 Contratos de Seguros, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la 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.

La IFRS 17 es efectiva para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique IFRS 9 e IFRS 15.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 3	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IFRS 2 Pagos basados en acciones

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto a la renta
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 4 Contratos de seguros

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguro. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39, Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando.

IAS 40 Propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deberán aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 3 Combinaciones de negocios

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 9 Instrumentos financieros – Pagos con compensación negativa

Un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado, costo o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las modificaciones a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio solo pagos de principal más intereses independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las modificaciones a la IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las modificaciones aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 12 Impuestos a las Ganancias

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los propietarios. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 de enero de 2019.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 23 Costo por Préstamos

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 de enero de 2019.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 28 Inversiones en Asociadas

Las modificaciones aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019 con aplicación anticipada está permitida.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos e IFRS 10 Estados Financieros Consolidados

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 bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

2.3. Efectivo y efectivo equivalente

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

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

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

2.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y, posteriormente, por su costo amortizado, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos su deterioro de valor, si es que hubiese. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

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

Con fecha 26 de diciembre de 2014, se promulgó la Ley 20.780, "Reforma Tributaria que modifica el sistema de Tributación de la Renta e introdujo diversos ajustes en el sistema tributario", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre 2014. Esta Ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta de Primera Categoría, para los años comerciales 2014, 2015 y 2016 (a un 21%, 22,5% y 24%, respectivamente), quedando definitivamente en un 25%, el año 2017, si se opta por el régimen de tributación de la letra A) del artículo 14. En el caso de las empresas que optan por el régimen de tributación de la letra B) del artículo 14, existirá un aumento transitorio de la tasa de impuesto, para los años comerciales 2014, 2015, 2016 y 2017 (a un 21%, 22,5%, 24% y 25,5%, respectivamente), quedando definitivamente en un 27%, el año 2018.

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

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

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

2.6. Propiedades, planta y equipos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.11. Capital social

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

2.12. Reconocimiento de ingresos

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

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

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

Dichas remuneraciones se reconocen sobre base devengada, y conforme a lo estipulado en el correspondiente Reglamento Interno del Fondo.
La Sociedad también reconoce ingresos por arriendo de inmuebles sobre base devengada, de acuerdo a los respectivos contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se presentan en el rubro Otras ganancias.

2.13. Dividendo mínimo

De acuerdo a lo establecido por la Ley de Sociedades Anónimas, y en virtud de los estatutos sociales, la Junta de Accionistas podrá acordar distribuir o no las utilidades del ejercicio equivalente a un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta en el ejercicio, excepto en el caso que la Sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.
Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

2.14. Utilidad por acción

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

2.15. Corrientes y no corrientes

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

3 Gestión de riesgo y control interno

Marco general de administración de riesgo

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

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

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

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

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

(a) Controlar los riesgos a que se enfrenta el negocio de la Compañía.

(b) Establecer marcos de conducta dentro de la Empresa, que minimicen o anulen la probabilidad de incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y administrativas, que a ésta le son propias.

(c) Como una forma de reducir la probabilidad de ocurrencia, establecer controles para los riesgos de los ciclos principales definidos y sus subprocesos, así como los dueños de dichos controles y la identificación de la evidencia que respalda el control.

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

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

(a) Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.

(b) Proponer cambios en las políticas y/o procedimientos de gestión de riesgos y control interno, en la medida que identifique situaciones que así lo ameriten.

(c) Establecer e implementar procedimientos que permitan lograr que el personal, al margen de las funciones que desempeñe o de su jerarquía, esté en conocimiento y comprenda los siguientes elementos:

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

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

(a) Realizar el seguimiento necesario, a fin de verificar la resolución adecuada de los incumplimientos de límites, de los controles y su debida documentación.

(b) Crear e implementar procedimientos destinados a comprobar, en forma periódica, si las políticas de gestión de riesgos y control interno están siendo aplicados por el personal a cargo y, si las acciones adoptadas ante el incumplimiento de límites y controles, se ajustan a los procedimientos definidos.

(c) Informar al Directorio y a la Gerencia General, de manera inmediata, sobre incumplimientos significativos en los límites y controles y, en forma trimestral, para el resto de los incumplimientos.

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

(a) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, ha identificado diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los inversionistas, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la CMF, en los siguientes tipos:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

(b) Cimenta S.A., Administradora General de Fondos ha agrupado estos riesgos de acuerdo con las funciones de mayor relevancia en la Administración de Fondos, los cuales fueron definidos por la CMF, en base a tres Ciclos; Ciclo de Inversión, Ciclo de Aportes y Rescates y Ciclo de Contabilidad y Tesorería.

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

31.12.2017

Activo	Hasta 90 días M$	Más de 90 días y hasta 1 año M$	Más de 1 año M$	Total M$
Deudores por venta	**952.190**	**-**	**-**	**952.190**
Deudores varios	**5.290**	**1.919**	**-**	**7.209**
Total	**957.480**	**1.919**	**-**	**959.399**

31.12.2016

Activo	Hasta 90 días M$	Más de 90 días y hasta 1 año M$	Más de 1 año M$	Total M$
Deudores por venta	211.466	-	-	211.466
Deudores varios	15.785	5.920	-	21.705
Total	227.251	5.920	-	233.171

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2017 asciende a M$ 318 y la pérdida por deterioro de deudores comerciales, al 31 de diciembre 2016, asciende a M$ 333.

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 2017	Diciembre 2016
Liquidez corriente	**2,90**	3,62

4 Cambios contables

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	31.12.2017 M$	31.12.2016 M$
Saldo en bancos	**7.859**	14.914
Fondos mutuos	**575.360**	667.525
Total	**583.219**	682.439

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

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

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota $	**31.12.2017 M$**
Fondo Mutuo	Banco Estado S.A. AGF	**298.275,76**	**1.190,73**	**355.166**
Fondo Mutuo	Bci Asset Management	**17.259,69**	**12.757,73**	**220.194**
Total				**575.360**

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2016 M$
Fondos Mutuos	BBVA Asset Management	258.447,69	1.472,00	380.435
Fondos Mutuos	BBVA Asset Management	195.033,68	1.472,00	287.090
Total				667.525

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Deudores comerciales	**952.508**	211.799
Anticipo a proveedores	**3.328**	12.370
Fondos por rendir	**1.962**	3.415
Préstamo a empleados	**1.919**	5.920
Pérdida por deterioro de deudores	**(318)**	(333)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**959.399**	233.171

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

Detalle por plazo de vencimiento	**31.12.2017**	31.12.2016
	M$	M$
Con vencimiento menor a tres meses	**957.480**	227.251
Con vencimiento entre tres y doce meses	**1.919**	5.920
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	**959.399**	233.171

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Saldo al inicio	**(333)**	(1.573)
Recuperación registrada en el período	**15**	1.240
Saldo final deterioro deudores	**(318)**	(333)

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

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

31.12.2016	Menos de 1 año M$	Más de 1 año M$	Total M$
Deudores comerciales	15	318	333

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M$ 94.693; (M$ 90.783, al 31 de diciembre de 2016). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Activo:		
Estimación deudores incobrables	**86**	80
Provisión de vacaciones	**23.209**	21.327
Total activo	**23.295**	21.407

Concepto	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	**(3.920)**	(1.257)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	**(114.068)**	(110.933)
Total pasivo	**(117.988)**	(112.190)
Total neto	**(94.693)**	(90.783)

Resultado por impuesto a las ganancias
A continuación, se detalla la composición del resultado por impuestos:

Concepto	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	**(310.598)**	(140.575)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	**(3.910)**	(39.488)
Saldo final	**(314.508)**	(180.063)

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

Al 31 de diciembre de 2016, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M$ (3.299), los que tienen efecto directo en resultado.

b. Pasivos (Activos) por impuestos corrientes

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Pagos provisionales mensuales	**95.051**	142.604
Impuesto por recuperar	**5.893**	8.942
Impuesto a la renta	**(310.598)**	(82.533)
Total neto (pasivo) activo	**(209.654)**	69.013

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Gastos anticipados	**15.406**	10.342
Total	**15.406**	10.342

Otros activos no financieros, no corrientes

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Deudores a largo plazo	**2.996**	6.462
Total	**2.996**	6.462

9 Propiedades, plantas y equipos

a) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	31.12.2017	31.12.2016	**31.12.2017**	31.12.2016	**31.12.2017**	31.12.2016	**31.12.2017**	31.12.2016
Clase	**M$**	M$	**M$**	M$	**M$**	M$	**M$**	M$
Terrenos piso 5	**258.724**	258.724	**-**	-	**-**	-	**258.724**	258.724
Construcción piso 5	**405.798**	405.798	**(32.651)**	(27.986)	**(4.664)**	(4.665)	**368.483**	373.147
Terrenos piso 6	**190.141**	190.141	**-**	-	**-**	-	**190.141**	190.141
Construcción piso 6	**285.260**	285.240	**(3.471)**	-	**(3.447)**	(3.471)	**278.342**	281.769
Maquinarias y equipos	**179.870**	160.157	**(102.238)**	(86.612)	**(15.154)**	(15.626)	**62.478**	57.919
Muebles y útiles	**111.579**	111.597	**(45.515)**	(36.366)	**(13.334)**	(9.149)	**52.730**	66.082
Instalaciones	**31.525**	31.504	**(29.441)**	(28.119)	**(1.204)**	(1.321)	**880**	2.064
Total	**1.462.897**	1.443.161	**(213.316)**	(179.083)	**(37.803)**	(34.232)	**1.211.778**	1.229.846

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los movimientos para el período diciembre 2017 y diciembre 2016, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

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

Movimiento del Año 2016	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 01.01.2016	258.724	377.812	190.141	285.240	66.347	19.025	2.381	1.199.670
Adiciones	-	-	-	-	7.198	56.206	1.004	64.408
Depreciación	-	(4.665)	-	(3.471)	(15.626)	(9.149)	(1.321)	(34.232)
Saldo al 31.12.2016	258.724	373.147	190.141	281.769	57.919	66.082	2.064	1.229.846

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

a. Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
76.037.792-9	Fondo de Inv. Cimenta-Expansión	Doc. por cobrar	Directa	Pesos	**2.679**	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	**90.130**	-
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Traspaso fondos	Directa	UF	**11.843**	11.644
Total					**104.652**	11.644

b. Saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la Transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	**-**	3.459
Total					**-**	3.459

c. Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M$ 631.610.- (Monto bruto), (M$ 641.681 durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016).

d. Transacciones con partes relacionadas

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

					Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	**58**	38	**-**	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Pago por préstamos	Directa	UF	**3.459**	-	**-**	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	**89.557**	190.000	**-**	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	**584.497**	388.818	**-**	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	**201.328**	218.518	**201.328**	218.518
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	**4.471**	3.988	**4.471**	3.988
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	**198.349**	210.643	**198.349**	210.643
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	**16.838**	29.989	**16.838**	29.989

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

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

11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes

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

a. Composición del saldo

Cuentas por pagar	**31.12.2017** **M$**	31.12.2016 M$
Facturas por pagar	**28.944**	39.358
Total	**28.944**	39.358

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:

Detalle por plazo de vencimiento	**31.12.2017** **M$**	31.12.2016 M$
Con vencimiento menor a tres meses	**28.944**	39.358
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	**28.944**	39.358

12 Otras provisiones, corrientes

Las otras provisiones se detallan a continuación:

	Plazo	**31.12.2017** **M$**	31.12.2016 M$
Provisión facturas por pagar (*):			
Gastos computacionales	1 Mes	**18.590**	154
Asesorías	1 Mes	**4.106**	26.732
Servicios varios	1 Mes	**2.628**	8.469
Servicio telefónico	1 Mes	**666**	284
ACAFI	1 Mes	**-**	5.153
Total		**25.990**	40.792

(*) Corresponden a servicios por concepto de asesorías, mantenciones e insumos prestados a la Sociedad, que ya fueron devengados por ésta, pero aún no se recibe la documentación de pago.

El movimiento de las otras provisiones, es el siguiente:

Movimiento del año	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Saldo inicial	**40.792**	149.395
Pagos del período	**(40.792)**	(149.395)
Constitución de provisiones en el año	**25.990**	40.792
Saldo	**25.990**	40.792

13 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	31.12.2017 M$	31.12.2016 M$
IVA por pagar	**175.796**	55.979
Otras retenciones	**47.930**	49.685
Total	**223.726**	105.664

14 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2018 - 2017	**85.959**	88.863
Total		**85.959**	88.863

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:

Movimiento vacaciones al	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Saldo inicial	**88.863**	83.285
Uso del beneficio	**(58.853)**	(34.569)
Aumento (disminución) del beneficio	**55.949**	40.147
Saldo	**85.959**	88.863

15 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 2017, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M$
Capital requerido (UF 10.000)	267.981
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	211.565

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

b. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M$1.090.460.

Movimiento al	**31.12.2017 M$**	31.12.2016 M$
Capital suscrito y pagado	**1.090.460**	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a $ 19.969,19 por acción, ($ 8.857,79 a diciembre 2016).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017, ascienden a M$ 1.144.621, (M$ 810.135 al 31 de diciembre de 2016).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 31 de diciembre de 2017, es una Sociedad cuya propiedad se encuentra concentrada en una entidad, por lo tanto, la decisión de reparto de dividendo se efectúa en la Junta de Accionistas, momento en que nace la obligación.

f. Otras reservas varias

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

16 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 2017 y 2016, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	**919.041**	455.565
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	**211.565**	211.565
Utilidad Básica por Acción	**4,34**	2,15

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.

17 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Ingreso por comisiones fijas	**1.695.821**	1.624.574
Ingreso por comisiones variables	**1.444.788**	902.445
Total	**3.140.609**	2.527.019

Remuneración de Administración.

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

1 La remuneración fija bruta de la Administradora será cobrada al Fondo por mes vencido y, se determinará mediante el siguiente procedimiento de cálculo:
i) En base a los estados financieros mensuales, se determinará el valor de los activos del Fondo y de sus filiales, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a valor de mercado, expresados en unidades de fomento, al valor de la unidad de fomento del último día del mes.
Se entenderá por ajustes contables a la revalorización de los activos, por sobre, o bajo, el reajuste de éstos en unidades de fomento.
ii) Al valor calculado en el punto i), anterior, se le restará el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento al cierre del mes, sin considerar la cuenta comisiones por pagar, obteniéndose así el valor original del patrimonio del Fondo.
iii) Mensualmente, la Administradora cobrará al Fondo una remuneración fija máxima ascendente a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, del valor original del patrimonio del Fondo, obtenido este valor de acuerdo a lo señalado en el punto ii), precedente.
iv) Esta remuneración máxima se obtendrá aplicando el I.V.A. vigente a la remuneración de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, en adelante la "remuneración fija neta".
Para el caso que la unidad de fomento fuera eliminada o reemplazada por otro mecanismo de reajustabilidad, o alterada su equivalencia en moneda nacional, el valor de las inversiones deberá transformarse al valor en pesos que tenga la unidad de fomento, el último día de vigencia de dicho sistema y, desde esa fecha, en adelante, el valor de las inversiones se reajustará de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor fijado por la autoridad económica correspondiente, o el mecanismo que lo reemplace o haga sus veces.

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

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

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

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

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

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

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

18 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2017	31.12.2016
	M$	M$
Remuneraciones	**1.141.366**	1.017.386
Honorarios	**444.835**	441.265
Total	**1.586.201**	1.458.651

19 Gastos de administración por su naturaleza

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

	31.12.2017	31.12.2016
Gastos de administración por su naturaleza:	**M$**	M$
Gastos Oficina	**138.525**	185.877
Honorarios	**77.335**	131.630
Otros gastos de administración	**65.179**	63.892
Depreciación	**37.803**	34.232
Gastos Fiscales	**19.479**	18.872
Capacitación	**10.596**	3.580
Viajes y Estadias	**-**	7.465
Total	**348.917**	445.548

20 Contingencias y juicios

(a) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2017, 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 72.000 UF, para el año 2018; 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

Al 31 de diciembre de 2017, Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, no registra juicios pendientes.

21 Medio ambiente

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

22 Sanciones

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Comisión para el Mercado Financiero.

23 Hechos posteriores

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

24 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 27 de Febrero de 2018.