Estados Financieros

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Santiago, Chile
30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre 2012 y 30 de septiembre de 2012

Indice

Página

Contenido

Estados de Situación Financiera....3
Estados de Resultados por Función....5
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto....6
Estados de Flujo de Efectivo....8
Nota 1 - Información General....9
Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables....9
2.1) Bases de preparación....9
2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes....12
2.3) Efectivo y efectivo equivalente....15
2.4) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar....15
2.5) Impuestos diferidos e impuesto a la renta....15
2.6) Propiedades, planta y equipos....16
2.7) Activos intangibles distintos de la plusvalía....17
2.8) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar....18
2.9) Propiedades de inversión....18
2.10) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros....18
2.11) Beneficios a los empleados....19
2.12) Provisiones....19
2.13) Capital social....19
2.14) Reconocimiento de ingresos....19
2.15) Dividendo mínimo....20
2.16) Utilidad por acción....20
2.17) Corrientes y no corrientes....21
Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno....21
Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo....26
Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar....27
Nota 6 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta....28
Nota 7 - Otros Activos no Financieros....30
Nota 8 - Propiedades, Plantas y Equipos....30
Nota 9 - Propiedades de Inversión....31
Nota 10 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas....32
Nota 11 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corrientes....35
Nota 12 - Otras Provisiones, Corrientes....36
Nota 13 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes....36
Nota 14 - Beneficios a los Empleados....37
Nota 15 - Patrimonio....38

Nota 16 - Utilidad por acción 40
Nota 17 - Ingresos de Actividades Ordinarias 41
Nota 18 - Otras Ganancias 42
Nota 19 - Costo de Ventas 42
Nota 20 - Gastos de Administración por su Naturaleza 43
Nota 21 – Juicios y Contingencias 43
Nota 22 - Medio Ambiente 44
Nota 23 - Sanciones 44
Nota 24 - Hechos Posteriores 44

M$: Miles de Pesos Chilenos
UF: Unidad de Fomento

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estados de Situación Financiera

30 de septiembre 2013 y 31 de diciembre 2012

Estados de Situación Financiera

		30.09.2013	31.12.2012
ACTIVOS	**Nota**	**M$**	**M$**
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(4)	571.495	416.193
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5)	329.686	766.226
Activo por impuestos, corrientes	(6)	113.316	48.553
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(10)	26.259	24.813
Otros activos no financieros, corrientes	(7)	18.033	21.455
Total activo corriente		1.058.789	1.277.240
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros, no corrientes	(7)	-	26.127
Propiedades, planta y equipos	(8)	687.208	691.997
Propiedades de inversión	(9)	387.405	383.206
Activos por impuestos diferidos	(6)	11.584	13.707
Total activo no corriente		1.086.197	1.115.037
Total Activos		2.144.986	2.392.277

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estados de Situación Financiera

30 de septiembre 2013 y 31 de diciembre 2012

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(11)	50.919	44.598
Otras provisiones, corrientes	(12)	10.925	18.261
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	(10)	-	2.448
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	(14)	57.600	68.219
Otros pasivos no financieros, corrientes	(13)	72.117	130.414
Total pasivo corriente		191.561	263.940
Pasivo no Corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	(6)	69.010	58.383
Otros pasivos no financieros, no corrientes		5.256	5.225
Total pasivo no corriente		74.266	63.608
Patrimonio			
Capital pagado	(15)	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	(15)	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	(15)	815.296	1.000.866
Total patrimonio		1.879.159	2.064.729
Total Pasivos y Patrimonio		2.144.986	2.392.277

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estado de Resultados por Función

Por los periodos comprendidos entre el 30 de septiembre 2013 y el 30 de septiembre 2012

Estados de Resultados por Función

	Nota	01.01.2013 30.09.2013 M$	01.01.2012 30.09.2012 M$	01.07.2013 30.09.2013	01.07.2012 30.09.2012
Ingresos de actividades ordinarias	(17)	1.484.531	1.305.458	453.537	532.482
Costos de ventas	(19)	(930.462)	(951.290)	(327.743)	(300.079)
Ganancia bruta		554.069	354.168	125.794	232.403
Gastos de administración	(20)	(175.672)	(214.901)	(55.761)	(49.183)
Otras ganancias	(18)	58.221	54.135	19.462	18.624
Ingresos financieros		14.134	2.294	1.369	1.922
Costos financieros		(1.131)	(1.034)	(91)	(96)
Resultados por unidades de reajuste		7.581	31.053	4.461	3.347
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		10.499	-	2.465	-
Ganancia antes de impuesto		467.701	225.715	97.699	207.017
Impuesto a las ganancias	(6)	(94.316)	(36.051)	(15.504)	(28.213)
Ganancia del ejercicio		373.385	189.664	82.195	178.804

B. Estado de otros resultados integrales

	M$	M$	M$	M$
Utilidad del ejercicio	373.385	189.664	82.195	178.804
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Total resultado integral	373.385	189.664	82.195	178.804

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

30 de septiembre 2013 y 30 de septiembre 2012

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Cambios en otras reservas al 30.09.2013	**Cambios en otras reservas**				
	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 01.01.2013	1.090.460	(26.597)	1.000.866	2.064.729	2.064.729
Ganancia del ejercicio	-	-	373.385	373.385	373.385
Pago de dividendos	-	-	(558.955)	(558.955)	(558.955)
Reverso Provisión dividendos mínimos	-	-	-	-	-
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(185.570)	(185.570)	(185.570)
Saldo final período actual 30.09.2013	1.090.460	(26.597)	815.296	1.879.159	1.879.159

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

30 de septiembre 2013 y 30 de septiembre 2012

Cambios en otras reservas al 30.09.2012	**Cambios en otras reservas**				
	Capital pagado	**Otras reservas**	**Ganancias (pérdidas) acumuladas**	**Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**	**Patrimonio total**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**	**M$**
Saldo inicial período actual 01.01.2012	1.090.460	(26.597)	358.815	1.422.678	1.422.678
Cambios en patrimonio			(1.670)	(1.670)	(1.670)
Ganancia del ejercicio	-	-	189.664	189.664	189.664
Pago de dividendos	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	84.880	84.880	84.880
Total de cambios en el patrimonio	-	-	272.874	272.874	272.874
Saldo final período actual 30.09.2012	1.090.460	(26.597)	631.689	1.695.552	1.695.552

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los periodos comprendidos entre el 30 de septiembre 2013 y 30 de septiembre 2012

Estados de Flujo de Efectivo

	01.01.2013 30.09.2013 M$	01.01.2012 30.09.2012 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.320.010	1.736.097
Otros (pagos) cobros por actividades de operación	(10.619)	57.603
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.423.211)	(1.263.438)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5.529)	(21.626)
Intereses recibidos (pagados)	14.134	742
Impuestos a las ganancias (pagados)	(206.557)	(282.548)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**688.228**	**226.830**
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	(558.955)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(558.955)**	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos entidades relacionadas recibidos (otorgados)	33.177	(15.682)
Incorporación de Activos Fijos	(7.150)	(19.363)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**26.027**	**(35.045)**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	155.300	191.785
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	416.195	108.948
Efecto de la inflación sobre el efectivo y efectivo equivalente	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**571.495**	**300.733**

CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

30 de septiembre de 2013, 31 de diciembre 2012 y 30 de septiembre de 2012

Nota 1 - Información General

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. 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 N°070, de fecha 20 de mayo de 1991, por la Superintendencia de Valores y Seguros.

El objeto exclusivo de la sociedad es la administración de uno o más fondos de inversión, la que se ejerce a nombre de éstos, por cuenta y riesgo de los aportantes, de conformidad a la Ley N°18.815, su Reglamento y las demás normas pertinentes.

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

La Sociedad fue constituida como sociedad anónima cerrada y se encuentra fiscalizada por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue aprobada por Resolución Exenta N° 204 de fecha 26 de junio de 2013.

Los Presentes Estados Financieros, al 30 de septiembre de 2013, han sido aprobados por el Directorio con fecha 29 de noviembre 2013.

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 Administradora de Fondos de Inversión S.A., han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 30 de septiembre de 2013, las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

b) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. al 30 de Septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios patrimonio, y los flujos de efectivo, por los ejercicios terminados al 30 de Septiembre de 2013 y al 30 de Septiembre 2012.

c) Moneda funcional y presentación

La moneda funcional de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., 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.

	30.09.2013	**30.09.2012**
	$	**$**
Unidades de fomento	23.091,03	22.591,05

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.1) Bases de preparación (continuación)

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 a 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.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

Las nuevas normas, mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía sólo ha aplicado NIIF 9 en forma anticipada, de conformidad a la Circular 592 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros. Sin embargo, la Administración de la Sociedad, se encuentra efectuando una evaluación de los posibles impactos en los estados financieros, al 30 de Septiembre de 2013, según el siguiente detalle:

Nuevas Normas

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRIC 21	Gravámenes	1 de Enero 2014
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de Enero 2015

IFRIC 21 Gravámenes

IFRIC 21 es una interpretación de IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes que fue emitida en mayo de 2013. IAS 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito de que la entidad debe tener una obligación presente como resultado de un evento pasado. La interpretación aclara que este evento pasado que da origen a la obligación de pago de un gravamen es la actividad descrita en la legislación pertinente que desencadena el pago del gravamen. IFRIC 21 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014

La Compañía aún se encuentra evaluando el/los impactos que podría generar la mencionada norma/modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros, permitiendo su aplicación anticipada. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes (continuación)

entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos, ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro. Su aplicación es efectiva para periodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero 2015, se permite la adopción anticipada.

La Compañía adoptó anticipadamente esta norma.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero 2014
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero 2014
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero 2014
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero 2014
IAS 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014
IAS 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de Enero 2014

IFRS 10 Estados financieros consolidados, IFRS 12 Revelaciones de participación en otras entidades, IAS 27 Estados financieros separados

Las modificaciones a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados, IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y IAS 27 Estados Financieros Separados proceden de propuestas del Proyecto de Norma Entidades de Inversión publicado en agosto de 2011. Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la IFRS 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la IFRS 12 y en la IAS 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el Impacto generado por la mencionada norma/modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros, ya que la administradora no posee subsidiarias.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes (continuación)

IAS 32 Instrumentos Financieros: Presentación

Las modificaciones, emitidas en diciembre 2011, de IAS 32, están destinadas a aclarar diferencias en la aplicación relativa a compensación y reducir el nivel de diversidad en la práctica actual. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2014 y su adopción anticipada es permitida.

La Compañía aún se encuentra evaluando el Impacto que podría generar la mencionada norma/modificación.

IAS 36 Deterioro del Valor de los Activos

Las modificaciones a IAS 36, emitidas en mayo de 2013, están destinadas a la revelación de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si este importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Estas modificaciones están en relación con la emisión de IFRS 13 Medición del Valor Razonable. Las enmiendas deben ser aplicadas retrospectivamente por períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. La aplicación anticipada está permitida cuando la entidad ya ha aplicado IFRS 13.

La Compañía aún se encuentra evaluando el/los impactos que podría generar la mencionada norma/modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

Las modificaciones a IAS 39, emitidas en junio de 2013, proporcionan una excepción al requerimiento de suspender la contabilidad de coberturas en situaciones en los que los derivados extrabursátiles designados en relaciones de cobertura son directamente o indirectamente novados a una entidad de contrapartida central, como consecuencia de leyes o reglamentos, o la introducción de leyes o reglamentos. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía evaluó el impacto generado por la mencionada norma/modificación, concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros, por no contar con instrumentos derivados.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.3) Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo equivalente corresponde a inversiones de corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambio en su valor de vencimiento, el que no supera los 15 días.

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

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y su importe en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuestos aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuestos diferidos se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Con fecha 27 de septiembre de 2012, fue publicada la Ley N° 20.630 que fija como tasa única de impuesto a la renta un 20%.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.5) Impuestos diferidos e impuesto a la renta (continuación)

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 pueden compensar las diferencias temporarias.

2.6) Propiedades, planta y equipos

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

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 de profesionales independientes.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.6) Propiedades, planta y equipos (continuación)

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 (ver nota 2.10).

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) Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles corresponden a derechos de marcas adquiridas, las que se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas. Estos activos intangibles se amortizan linealmente durante la vida útil estimada para cada activo. Las vidas útiles estimadas para estas marcas, es de 10 años.

Al cierre del ejercicio, estos activos intangibles se encuentran totalmente amortizados.

La sociedad no posee activos intangibles con vida útil indefinida.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.8) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, comprenden principalmente, a oficinas que son mantenidas para obtener rentas, las cuales son valorizadas en base al modelo del valor razonable. Los activos clasificados en este rubro son sometidos anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro de valor, según lo descrito en nota 2.10.

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

2.10) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, como por ejemplo, los terrenos, 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.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.11) 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.

2.12) 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.

2.13) 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.

2.14) 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;

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.14) Reconocimiento de ingresos (continuación)

- el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- 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 reconoce los 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.

2.15) 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 Administradora de Fondos Inversión S.A., 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.

2.16) 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. La utilidad diluida por acción es calculada dividiendo la utilidad neta atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la Sociedad entre el número de acciones ordinarias promedio ponderado en circulación durante el ejercicio, más el número promedio ponderado de acciones ordinarias que serían emitidas con la conversión de todas las acciones ordinarias con potencial de dilución. La Sociedad no tiene acciones ordinarias con potencial de dilución.

Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.17) Corrientes y no corrientes

Los activos se clasifican en corrientes y no corrientes, siendo activos 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 no corrientes, a todos aquellos activos que no corresponda clasificar como activos corrientes.

Nota 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.

Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno (continuación)

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

1) Controlar los riesgos a que se enfrenta el negocio de la Compañía.
2) 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.
3) 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 Administradora de Fondos de Inversión S.A., 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:

- Monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.
- 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.
- 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.

Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno (continuación)

Estructura de gestión de riesgos y control interno (continuación)

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:

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

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., ha adoptado algunos lineamientos entregados por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), en lo que se refiere:

1) Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., 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 SVS, en los siguientes tipos:

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

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

Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno (continuación)

Características de los tipos de riesgos del 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.

Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno (continuación)

Riesgo de crédito (continuación)

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

30.09.2013

Activo	**Hasta 90 días**	**Más de 90 días y hasta 1 año**	**Más de 1 año**	**Total**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Deudores por venta	286.336	-	-	286.336
Deudores varios	24.472	18.878	-	43.350
Total	310.808	18.878	-	329.686

31.12.2012

Activo	**Hasta 90 Días**	**Más de 90 Días y hasta 1 Año**	**Más de 1 Año**	**Total**
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Deudores por venta	736.919	-	-	736.919
Deudores varios	6.966	22.341	-	29.307
Total	743.885	22.341	-	766.226

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 30 de septiembre de 2013 y 30 de septiembre de 2012 asciende a M$318.

Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías. El plazo de morosidad de los deudores está presentado en Nota 5.

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.

Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno (continuación)

Riesgo de liquidez (continuación)

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:

	Septiembre 2013	Diciembre 2012
Liquidez corriente	5,53	4,84

Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

a) La composición de este rubro es la siguiente:

	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Saldo en Bancos	71.424	15.941
Fondos Mutuos	500.071	400.252
Total	571.495	416.193

El tipo de moneda del Efectivo y Equivalentes al Efectivo corresponde a pesos chilenos.

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

a) El detalle de este rubro es el siguiente:

	Saldos al	
	30.09.2013	**31.12.2012**
	M$	**M$**
Deudores comerciales	286.654	737.237
Préstamo a empleados	18.878	22.341
Anticipo a proveedores	3.112	4.538
Fondos por rendir	12.546	2.428
Otros	8.814	-
Pérdida por deterioro de deudores	(318)	(318)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	329.686	766.226

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

	Saldos al	
Detalle por plazo de vencimiento	**30.09.2013**	**31.12.2012**
	M$	**M$**
Con vencimiento menor a tres meses	310.808	743.885
Con vencimiento entre tres y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	18.878	22.341
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	329.686	766.226

c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	30.09.2013	**31.12.2012**
	M$	**M$**
Saldo al inicio	(318)	(318)
Deterioro registrado en el período	-	-
Saldo final deterioro deudores	(318)	(318)

Nota 5 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

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

30.09.2013	Menos de 1 año M$	Más de 1 año M$	Total M$
Deudores comerciales	-	318	318

31.12.2012	Menos de 1 año M$	Más de 1 año M$	Total M$
Deudores comerciales	-	318	318

Nota 6 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta

6.1) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 30 de septiembre de 2013, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M$57.426 (M$44.676, al 31 de diciembre de 2012). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	Saldo al	
	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Activo		
Estimación deudores incobrables	64	63
Provisión de vacaciones	11.520	13.644
Total activo	11.584	13.707
Pasivo		
Retasación por Propiedad de Inversión	(840)	(345)
Gastos pagados por anticipado	(2.496)	(3.918)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(65.674)	(54.120)
Total pasivo	(69.010)	(58.383)
Total neto	(57.426)	(44.676)

Nota 6 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta (continuación)

6.2) Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	30.09.2013 M$	30.09.2012 M$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(81.566)	(33.738)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(12.750)	(2.313)
Saldo final	(94.316)	(36.051)

6.3) Activos por impuestos corrientes

	Saldos al	
	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Crédito Sence	1.508	1.075
Pagos Provisionales Mensuales	193.374	179.896
Impuesto Renta	(81.566)	(132.418)
Total	113.316	48.553

Nota 7 - Otros Activos no Financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros Activos no Financieros, corrientes	Saldos al	
	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Gastos anticipados	18.033	21.455
Total	18.033	21.455

Otros Activos no Financieros, no corrientes	Saldos al	
	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Deudores a largo plazo	-	26.127
Total	-	26.127

Nota 8 - Propiedades, Plantas y Equipos

8.1) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Clase	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.799	405.799	(13.993)	(9.329)	(3.498)	(4.665)	388.307	391.805
Maquinarias y equipos	90.855	87.529	(57.776)	(49.816)	(5.984)	(7.960)	27.095	29.753
Muebles y útiles	38.038	34.214	(27.943)	(25.534)	(1.676)	(2.409)	8.419	6.271
Instalaciones	30.500	30.500	(25.056)	(22.474)	(781)	(2.582)	4.663	5.444
Total	823.916	816.766	(124.768)	(107.153)	(11.939)	(17.616)	687.208	691.997

Nota 8 - Propiedades, Plantas y Equipos (continuación)

8.2) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

Los Movimientos para el período Septiembre 2013 y diciembre 2012, de las partidas que integran el rubro son las siguientes:

Movimiento del año 2013	Terrenos	Construcción Piso 5	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Instalaciones	Total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo al 01.01.2013	258.724	391.805	29.753	6.271	5.444	691.997
Adiciones	-	-	3.326	3.824	-	7.150
Depreciación	-	(3.498)	(5.984)	(1.676)	(781)	(11.939)
Saldo al 30.09.2013	**258.724**	**388.307**	**27.095**	**8.419**	**4.663**	**687.208**

Movimiento del año 2012	Terrenos	Construcción Piso 5	Maquinarias y equipos	Muebles y útiles	Instalaciones	Total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo al 01.01.2012	258.724	396.470	33.572	3.644	2.566	694.976
Adiciones	-	-	(2.048)	2.048	-	-
Reclasificación	-	-	6.189	2.988	5.460	14.637
Depreciación	-	(4.665)	(7.960)	(2.409)	(2.582)	(17.616)
Saldo al 31.12.2012	**258.724**	**391.805**	**29.753**	**6.271**	**5.444**	**691.997**

Nota 9 - Propiedades de Inversión

9.1) Composición del saldo

La composición de este rubro es la siguiente:

	Monto bruto	
	30.09.2013 M$	31.12.2012 M$
Terrenos piso 6	154.962	153.282
Construcción piso 6	232.443	229.924
Total saldo inicial	387.405	383.206
Adiciones:	-	-
Saldo final	387.405	383.206

Nota 9 - Propiedades de Inversión (continuación)

Conciliación entre tasación obtenida y tasación ajustada, incluida en los estados financieros.

Clase	Valor Libro		Ajuste a Valor Justo		Valorización Ajustada Incluida en los Estados Financieros	
	01.01.2013	01.01.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Terrenos piso 6	153.282	131.537	1.680	21.745	154.962	153.282
Construcción piso 6	229.924	206.310	2.519	23.614	232.443	229.924
Total	383.206	337.847	4.199	45.359	387.405	383.206

Nota 10 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

10.1) 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	Saldo	
					30.09.2013	31.12.2012
					M$	M$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	26.259	24.813
						-
Total					26.259	24.813

Nota 10 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

10.2) 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	Saldo	
					30.09.2013	31.12.2012
					M$	M$
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Diaz	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	2.448
Total					-	2.448

10.3) Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre del año 2013, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la sociedad fueron de M$ 289.081 (monto Bruto); (M$ 281.614 durante el ejercicio terminado, al 30 de septiembre del año 2012)

Nota 10 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

10.4) 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	
					30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
					M$	M$	M$	M$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso fondos	Directa	Pesos	1.173	15.258	1.173	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A.	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	314.883	481.557	314.883	481.557
96.677.390-1	Asesorías REAM Ltda.	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	10.952	14.063	10.952	14.063
52.005.496-0	Enrique Correa Asesorías EIRL	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	17.785	10.400	4.072
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Diaz	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	6.644	4.148	6.644	4.148
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	14.466	-	14.466
Total					333.652	547.277	344.052	518.306

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

Las transacciones con Empresas Cimenta S.A. corresponden a traspaso de fondos, que no contemplan plazos de vencimiento, por las cuales no existen garantías asociadas, y no están sujetos a intereses ni reajustes. Además, no existen correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro, respecto a estos saldos pendientes de transacciones con partes relacionadas.

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

Las transacciones con Asesorías Ream Ltda., corresponden al pago por asesorías financieras, según contrato firmado entre las partes.

Las transacciones con don Juan Pablo Uriarte D., corresponden a asesorías financieras, recibidas por la administradora.

Nota 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:

11.1) Composición del saldo

Cuentas por Pagar	Saldos al	
	30.09.2013	31.12.2012
	M$	M$
Facturas por pagar	50.919	44.598
Otros	-	-
Total	50.919	44.598

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.

11.2) 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:

	Saldos al	
	30.09.2013	31.12.2012
Detalle por plazo de vencimiento	M$	M$
Con vencimiento menor a tres meses[1]	50.867	47.046
Con vencimiento entre tres y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	52	-
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	50.919	47.046

[1] Este saldo comprende al 31.12.2012 el monto por pagar al Sr. Juan Pablo Uriarte, según lo indicado el nota 10.2

Nota 12 - Otras Provisiones, Corrientes

Las otras provisiones se detallan a continuación:

		Saldos al	
		30.09.2013	**31.12.2012**
		M$	**M$**
Provisión facturas por pagar (*)			
Asesorías	1 Mes	10.725	10.894
Seguros	1 Mes	-	3.283
Servicios Telefónico	1 Mes	-	64
Servicios Varios	1 Mes	200	4.020
Total		10.925	18.261

(*) 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	**30.09.2013**	**31.12.2012**
	M$	**M$**
Saldo inicial	18.261	82.008
Pagos del período	(22.474)	(71.076)
Constitución de provisiones en el año	15.138	7.329
Saldo	10.925	18.261

Nota 13 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	Saldos al	
	30.09.2013	**31.12.2012**
	M$	**M$**
IVA por pagar	53.582	119.657
Otras retenciones	18.535	10.757
Total	72.117	130.414

Nota 14 - Beneficios a los Empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

		Saldo al	
Tipo de beneficio	**Fecha esperada de uso**	**30.09.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2014	57.600	68.219
Total		57.600	68.219

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	**30.09.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Saldo inicial	68.219	59.721
Uso del beneficio	(42.890)	(42.059)
Aumento (disminución) del beneficio	32.271	50.557
Saldo	57.600	68.219

Nota 15 - Patrimonio

15.1) 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 N° 18.815, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 30 de septiembre de 2013, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	30.09.2013 M$
Capital requerido (UF)	10.000
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 N° 18.815.

15.2) Capital suscrito y pagado

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012; el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M$1.090.460.

Movimiento al	**30.09.2013 M$**	**31.12.2012 M$**
Capital Suscrito y Pagado	1.090.460	1.090.460

Nota 15 - Patrimonio (continuación)

15.3) Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 30 de septiembre 2013 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

Al 30 de septiembre de 2013, el capital social está representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal asciende a M$ 8,88 por acción.

	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.

15.4) Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 30 de septiembre de 2013, ascienden a M$815.296.- (M$1.000.866 al 31 de diciembre de 2012)

Nota 15 - Patrimonio (continuación)

15.5) Dividendos

Cimenta Administradora de Fondos Inversión S.A., al 30 de septiembre de 2013, 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.

15.6) Otras reservas varias

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

Nota 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 30 de septiembre de 2013, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	30.09.2013 M$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	373.385
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565
Utilidad Básica por Acción	1,76

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.

Nota 17 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	30.09.2013 M$	30.09.2012 M$
Ingreso por comisiones fijas	960.243	932.021
Ingreso por comisiones variables	524.288	373.437
Total	**1.484.531**	**1.305.458**

La comisión de administración de la Administradora está compuesta por una comisión fija y una variable.

La comisión fija bruta de la Administradora es cobrada al Fondo por mes vencido y se determina mediante el siguiente procedimiento de cálculo:

El último día de cada mes calendario vencido, se determina el valor original de los activos del Fondo, expresados en unidades de fomento, excluidos los ajustes contables que se les pudiese haber efectuado a precios de mercado. Es decir, se determina el costo de las inversiones del Fondo, más sus frutos, rentas e intereses, que se encuentren en el activo, al último día de cada mes vencido, todo ello expresado en unidades de fomento.

Al valor original de los activos señalados en el punto anterior, se le resta el monto total del pasivo exigible, expresado en unidades de fomento, también al último día de cada mes calendario vencido, obteniéndose así, el valor original del patrimonio del Fondo.

Al primer día hábil del mes en curso, la Administradora cobrará al Fondo, una comisión fija máxima ascendente a un 0,0987% mensual, IVA incluido, del valor original del patrimonio, obtenido este valor, de acuerdo a lo señalado en la letra b) precedente.

Esta comisión fija máxima se obtendrá aplicando el IVA vigente, a la comisión de administración fija que cobra la Administradora, que es equivalente al 0,083% mensual, denominada comisión fija neta.

Por su parte, la comisión variable bruta de la Administradora, se determina como sigue:

Se calculan los beneficios netos percibidos por el Fondo en cada ejercicio, antes de deducir esta comisión, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley N° 18.815.

Nota 17 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Al valor resultante en el punto a), se le calcula una comisión variable máxima de un 11,9% anual, incluido IVA.

Esta comisión variable máxima, se obtiene aplicando el IVA vigente, a la comisión de administración variable que la Administradora cobra al Fondo, que es equivalente al 10% anual, denominada comisión variable neta.

La Administradora puede efectuar cobros provisorios, con cargo a la remuneración variable cada tres meses, en base a los resultados incluidos en los estados financieros trimestrales del período respectivo, enviados a la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota 18 - Otras Ganancias

Los principales conceptos que componen la cuenta "otras ganancias" son los siguientes;

Otras ganancias por su naturaleza	**30.09.2013 M$**	**30.09.2012 M$**
Ingresos por arriendo	58.221	54.135
Total	58.221	54.135

Nota 19 - Costo de Ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	30.09.2013 M$	**30.09.2012 M$**
Remuneraciones	570.107	588.224
Honorarios	360.355	363.066
Total	930.462	951.290

Nota 20 - Gastos de Administración por su Naturaleza

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

Gastos de administración por su naturaleza	30.09.2013 M$	30.09.2012 M$
Gastos Oficina	61.674	49.244
Honorarios	47.152	69.154
Otros gastos de administración	31.618	39.363
Viajes y Estadías	4.399	12.251
Gastos Fiscales	13.103	17.877
Capacitación	5.787	13.324
Depreciación	11.939	13.688
Total	**175.672**	**214.901**

Nota 21 – Juicios y Contingencias

Al 30 de septiembre de 2013, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley número 18.045, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 60.000 UF 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.

Nota 22 - 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.

Nota 23 - Sanciones

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota 24 - Hechos Posteriores

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