

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Estados Financieros Intermedios al 30 de Junio de 2020 (no auditado), 31 de Diciembre de 2019 y 30 de Junio de 2019 (no auditado).

INFORME DE REVISION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”), que comprende el estado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2020, los estados intermedios de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019, los estados intermedios de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y sus correspondientes notas a los estados financieros intermedios.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros intermedios

La Administración de la Administradora es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno suficiente para proporcionar una base razonable para la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de acuerdo con el marco de preparación y presentación de información financiera aplicable.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es realizar una revisión de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile aplicables a revisiones de estados financieros intermedios. Una revisión de los estados financieros intermedios consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos contables y financieros. Es substancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados financieros. Por lo tanto, no expresamos tal tipo de opinión.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera hacerse a los estados financieros intermedios, mencionados en el primer párrafo, para que estén de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera Intermedia”, incorporada en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019

Con fecha 20 de abril de 2020, emitimos una opinión sin modificaciones sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la Administradora en los cuales se incluye el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, que se presenta en los estados financieros intermedios adjuntos, además de sus correspondientes notas.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script font.

Agosto 18, 2020
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roberto Leiva Casas".

Roberto Leiva Casas – Cordero
RUT: 13.262.725-8

Contenido

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios
Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo Intermedios
Notas a los Estados Financieros Intermedios

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios al 30 de junio de 2020 (no auditado) y 31 de diciembre de 2019

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	581.605	256.156
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	656.120	773.780
Activo por impuestos, corrientes	7	68.292	232.980
Otros activos no financieros, corrientes	8	2.254	4.063
Total activos corrientes		1.308.271	1.266.979
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	2.925	4.997
Propiedades, planta y equipos	9	1.184.897	1.203.832
Total activos no corrientes		1.187.822	1.208.829
Total activos		2.496.093	2.475.808

Estados de Situación Financiera Clasificados Intermedios al 30 de junio de 2020 (no auditado) y 31 de diciembre de 2019

	Notas	2020 M\$	2019 M\$
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	11	81.380	82.398
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	13	122.846	123.933
Otros pasivos no financieros, corrientes	12	132.013	197.454
Total pasivos corrientes		336.239	403.785
Pasivos no corrientes:			
Pasivos por impuestos diferidos	7	86.272	84.429
Total pasivos no corrientes		86.272	84.429
Total pasivos		422.511	488.214
Patrimonio neto:			
Capital pagado	14	1.090.460	1.090.460
Otras reservas	14	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas	14	1.009.719	923.731
Total patrimonio neto		2.073.582	1.987.594
Total pasivos y patrimonio neto		2.496.093	2.475.808

Estados de Resultados Integrales por Función Intermedios

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 30 de junio de 2020 y 2019 (no auditado)

	Notas	Acumulado		Trimestral	
		01.01.2020	01.01.2019	01.04.2020	01.04.2019
		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
		M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	1.416.267	1.388.661	685.206	709.287
Costos de ventas	17	(808.455)	(819.830)	(445.180)	(480.882)
Ganancia bruta		607.812	568.831	240.026	228.405
Gastos de administración	18	(187.708)	(234.453)	(92.118)	(132.737)
Otras ganancias		6.280	4.835	3.280	2.383
Ingresos financieros		-	2.927	2.355	(1.097)
Costos financieros		(4.485)	(867)	(3.968)	(446)
Resultados por unidades de reajuste		6.737	7.928	(3.787)	7.517
Ganancia antes de impuesto		428.636	349.201	145.788	104.025
Impuesto a las ganancias	7	(108.048)	(88.261)	(37.721)	(22.063)
Ganancia del ejercicio		320.588	260.940	108.067	81.962

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedios al 30 de junio de 2020 y 2019 (no auditado)

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2020	1.090.460	(26.597)	923.731	1.987.594	1.987.594
Ganancia del ejercicio	-	-	320.588	320.588	320.588
Pago de dividendos	-	-	(234.600)	(234.600)	(234.600)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	85.988	85.988	85.988
Saldo final período actual 30.06.2020	1.090.460	(26.597)	1.009.719	2.073.582	2.073.582

	Cambios en Patrimonio				
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2019	1.090.460	(26.597)	1.365.418	2.429.281	2.429.281
Ganancia del ejercicio	-	-	260.940	260.940	260.940
Pago de dividendos	-	-	(1.212.901)	(1.212.901)	(1.212.901)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(951.961)	(951.961)	(951.961)
Saldo final período actual 30.06.2019	1.090.460	(26.597)	413.457	1.477.320	1.477.320

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo Intermedios

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero
al 30 de junio de 2020 y 2019 (no auditado)

	2020 M\$	2019 M\$
Flujos de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.030.738	2.597.696
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(879.919)	(1.015.185)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(583.579)	(796.637)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de operación	567.240	785.874
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de inversión		
Préstamos recibidos (otorgados) a entidades relacionadas	-	406.750
Incorporación de activos fijos	(7.191)	(55.571)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(7.191)	351.179
Flujo de efectivo procedente de (utilizado en) actividades de financiación		
Dividendos pagados	(234.600)	(1.212.901)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	(234.600)	(1.212.901)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	325.449	(75.848)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	256.156	83.856
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	581.605	8.008

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	13
2.3.	Efectivo y efectivo equivalente	19
2.4.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	19
2.5.	Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	20
2.6.	Propiedades, planta y equipos.....	20
2.7.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21
2.8.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	21
2.9.	Beneficios a los empleados	21
2.10.	Provisiones	21
2.11.	Capital social	22
2.12.	Reconocimiento de ingresos.....	22
2.13.	Dividendo mínimo	22
2.14.	Utilidad por acción.....	23
2.15.	Corrientes y no corrientes.....	23
3	Gestión de riesgo y control interno	23
4	Cambios contables	26
5	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	27
6	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	27
7	Impuestos diferidos e impuestos a la renta.....	28
8	Otros activos no financieros.....	29
9	Propiedades, plantas y equipos.....	30
10	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	31
11	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes.....	33
12	Otros pasivos no financieros, corrientes	33
13	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados.....	34
14	Patrimonio	34
15	Utilidad por acción.....	37
16	Ingresos de actividades ordinarias.....	37

17	Costo de ventas	39
18	Gastos de administración por su naturaleza.....	39
19	Contingencias y juicios.....	39
20	Medio ambiente.....	40
21	Sanciones.....	40
22	Hechos posteriores.....	40
23	Aprobación estados financieros	40

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio de 2020 y 2019

1 Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos administra, en la actualidad, un solo fondo de inversión denominado Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, cuyo primer Reglamento Interno fue aprobado por la Comisión para el Mercado Financiero por Resolución N° 070, de fecha 20 de mayo de 1991. La última modificación a dicho Reglamento fue depositada en la CMF, el 08 de octubre de 2018, entrando en vigencia el 23 de octubre de 2018.

2 Resumen de las principales políticas contables

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

2.1. Bases de preparación**a) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros intermedios de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 30 de junio de 2020 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") siguiendo los requerimientos establecidos en la norma internacional de contabilidad (NIC) N°34 Información Financiera Intermedia vigentes.

Los estados financieros de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, por el ejercicio terminado al 30 de junio de 2020, fueron aprobados en sesión de Directorio de fecha 18 de agosto 2020.

b) Período cubierto por los estados financieros intermedios

Los presentes estados financieros intermedios comprenden:

Estados de Situación Financiera, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

Estados de Resultados Integrales, por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

Estados de Flujos de Efectivo, por los periodos terminados al 30 de junio de 2020 y 2019.

c) Moneda funcional y presentación

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

d) Transacciones y saldos moneda extranjera y en unidades reajustables

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Unidades de fomento \$	28.696,42	28.309,94	27.903,30

e) Uso de estimaciones y juicios

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

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

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

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

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 2020

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)

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

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tuvo un efecto en los estados financieros.

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

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

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto en los estados financieros.

Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado

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

El nuevo Marco Conceptual:

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo un efecto significativo en los estados financieros.

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

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

Los cambios en la Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7): (i) modifican requerimientos específicos de contabilidad de cobertura de manera que las entidades apliquen esos requerimientos de contabilidad de cobertura asumiendo que la tasa de interés de referencias sobre la cual los flujos de caja cubiertos y los flujos de caja del instrumento de cobertura están basados no será alterada como resultado de la reforma en la tasa de interés de referencia; (ii) son obligatorios para todas las relaciones de cobertura que sean directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia; (iii) no tienen la intención de entregar una solución de cualquier otra consecuencia originada por la reforma de la tasa de interés de referencia (si una relación de cobertura ya no cumple los requerimientos de contabilidad de cobertura por razones distintas de aquellas especificadas por las enmiendas, la discontinuación de la contabilidad de cobertura es requerida); y (iv) requiere revelaciones específicas acerca del alcance al cual las relaciones de cobertura de las entidades se ven afectadas por las enmiendas.

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

En opinión de la Administración, la aplicación de estas enmiendas no tuvo efecto en los estados financieros.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

NIIF 17, Contratos de Seguros.

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

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

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

NIIF 17 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021, se permite su aplicación anticipada. Se aplicará retrospectivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable. Un borrador de exposición "Modificaciones a NIIF 17" aborda las preocupaciones y desafíos de la implementación que fueron identificados después de que NIIF 17 fuera publicada. Uno de los principales cambios propuestos es el diferimiento de la fecha de aplicación inicial de NIIF 17 en un año para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2022.

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

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros, debido a que no es emisora de seguros.

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

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

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

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

En opinión de la Administración, la aplicación de esta enmienda no tendrá un efecto significativo en los estados financieros.

Referencias al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)

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

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

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

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

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

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

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

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

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

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

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

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

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

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro Normas:

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF

La enmienda permite a una filial que aplica el párrafo D16(a) de NIIF 1 para medir las diferencias de conversión acumuladas usando los importes reportados por su matriz, basado en la fecha de transición a NIIF de su matriz.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La enmienda aclara qué honorarios (“fees”) incluye una entidad cuando aplica la prueba del “10 por ciento” del párrafo B3.3.6 de NIIF 9 al evaluar si da de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solamente los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo los honorarios pagados tanto por la entidad o el prestador en nombre del otro.

NIIF 16 Arrendamientos

Esta enmienda se emitió en mayo de 2020, y se refiere a los beneficios obtenidos por los arrendatarios por reducciones en el pago de cuotas de arrendamientos que ocurran como parte de la pandemia de Covid19. Esta modificación se aplica únicamente a los arrendatarios.

El arrendatario puede optar por no evaluar si el beneficio otorgado por el arrendador corresponde a una modificación de contrato, y así reconocer la diferencia generada de la misma forma en que se instruye hacerlo en NIIF 16 cuando no existe modificación en el contrato de arrendamiento.

La aplicación es retroactiva, con los efectos en el patrimonio de apertura del período de reporte, cuando aplique por primera vez esta enmienda.

Se permite la aplicación anticipada.

NIC 41 Agricultura

La enmienda remueve el requerimiento en el párrafo 22 de NIC 41 para las entidades de excluir los flujos de efectivo de impuesto al medir el valor razonable de un activo biológico usando la técnica del valor presente. Esto asegurará consistencia con los requerimientos en NIIF 13.

Las enmiendas a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 son todas efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. La enmienda a NIIF 16 solamente se refiere a un ejemplo ilustrativo, por lo tanto, no se establece una fecha efectiva.

La Administración de la Sociedad anticipa que la aplicación de esta enmienda podría tener un impacto en los estados financieros de la Sociedad en períodos futuros en la medida que se originen tales transacciones.

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

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

Cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento, las consecuencias contables dependerán de si ese cambio cumple con la definición de una modificación de arrendamiento, que la NIIF 16 define como "un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la consideración de un arrendamiento, que no formaba parte

de los términos y condiciones originales del arrendamiento (por ejemplo, agregar o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o extender o acortar el plazo del arrendamiento contractual)".

Las enmiendas a NIIF 16:

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

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

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

La administración considera que esta norma no tendrá impacto en sus estados financieros, debido a que la entidad, no es arrendatario.

POLITICAS CONTABLES

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

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

2.5. Impuestos diferidos e impuesto a la renta

La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas vigentes establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Como lo establece la ley N°21.210 del 24 de febrero de 2020, donde se crea el régimen general cuya tasa de impuesto se consolida para todos los contribuyentes en 27% a excepción de los que opten por el Régimen Pro-Pyme de artículo 14, letra D, a quienes se les aplicará una tasa del 25%.

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

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que sea probable que vaya a disponer 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 de enero 2010).

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

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

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

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

2.9. Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

2.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

El monto se pueda estimar en forma fiable.

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

2.11. Capital social

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

2.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

2.13. Dividendo mínimo

De acuerdo a 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, los procedimientos de gestión de riesgos y control interno para la Administradora y el Fondo y velar por su cumplimiento.

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

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

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

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

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

Estructura de gestión de riesgos y control interno

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

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

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

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

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

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

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

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

Modelo de gestión de riesgos y control interno

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

30.06.2020

Activo	Más de 90 días		Total
	Hasta 90 días	y hasta 1 año	
	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	413.052	-	413.052
Deudores varios	239.324	3.744	243.068
Total	652.376	3.744	656.120

31.12.2019

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

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

Riesgo de liquidez

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

La Administradora gestiona sus recursos, con el fin de que a ésta le resulten suficientes, con la explotación de su negocio. Se estudia la recuperación del costo del capital, a través de los ingresos que ésta 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:

	Junio 2020	Diciembre 2019
Liquidez corriente	3,89	3,14

4 Cambios contables

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

5 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Efectivo	24.591	4.074
Fondos mutuos	557.014	252.082
Total	581.605	256.156

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

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

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	30.06.2020
			\$	M\$
Fondo Money Market	Scotia Azul Serie V	60.908,5581	1.215,0532	74.007
Fondo Scotia Corporativo	Scotia Azul Serie V	298.903,3404	1.615,9308	483.007
Total				557.014

Instrumento	Institución	N° cuotas	Valor cuota	31.12.2019
				M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	157.351,16	1.602,03	252.082
Total				252.082

6 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deudores comerciales	650.636	736.995
Anticipo a proveedores	-	28.546
Fondos por rendir	1.740	3.011
Préstamos a empleados	3.744	5.228
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	656.120	773.780

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

Detalle por plazo de vencimiento	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	652.376	768.552
Con vencimiento entre tres y doce meses	3.744	5.228
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)	656.120	773.780

(c) El movimiento del deterioro es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo al inicio	-	(318)
Recuperación registrada en el período	-	318
Saldo final deterioro deudores	-	-

7 Impuestos diferidos e impuestos a la renta

a. Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 30 de junio de 2020, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar aumenta a M\$ 86.272; (M\$ 84.429, al 31 de diciembre de 2019). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	30.06.2020	31.12.2019
Activo:	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	33.168	33.463
Total activo	33.168	33.463
Concepto	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivo:		
Gastos pagados por anticipado	(609)	(468)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(118.831)	(117.424)
Total pasivo	(119.440)	(117.892)
Total neto	(86.272)	(84.429)

Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	30.06.2020 M\$	30.06.2019 M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	(106.205)	(80.977)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(1.843)	(7.284)
Saldo final	(108.048)	(88.261)

Al 30 de junio de 2020, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 1.843, los que tienen efecto directo en resultado.

Al 30 de junio de 2019, el efecto total por impuesto diferido, asciende a M\$ 7.284, los que tienen efecto directo en resultado.

a. Activos (Pasivos) por impuestos corrientes

	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pagos provisionales mensuales	174.497	506.366
Impuesto a la renta	(106.205)	(273.386)
Total neto (pasivo) activo	68.292	232.980

8 Otros activos no financieros

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, corrientes

	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gastos anticipados	2.254	4.063
Total	2.254	4.063

Otros activos no financieros, no corrientes

	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos al personal, largo plazo	2.925	4.997
Total	2.925	4.997

9 Propiedades, plantas y equipos**a) Composición del saldo**

La composición de este rubro es la siguiente:

Clase	Monto bruto		Depreciación acumulada		Depreciación del ejercicio		Saldos netos	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(46.643)	(41.979)	(2.332)	(4.665)	356.823	359.154
Terrenos piso 6	190.141	190.141	-	-	-	-	190.141	190.141
Construcción piso 6	285.235	285.235	(13.788)	(10.341)	(1.724)	(3.446)	269.723	271.448
Maquinarias y equipos	190.208	183.427	(88.671)	(58.133)	(17.469)	(30.537)	84.068	94.757
Muebles y útiles	81.535	81.124	(51.516)	(40.267)	(4.601)	(11.249)	25.418	29.608
Instalaciones	5.793	5.793	(5.793)	(5.702)	-	(91)	-	-
Total	1.417.434	1.410.242	(206.411)	(156.422)	(26.126)	(49.988)	1.184.897	1.203.832

b) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos

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

Movimiento del periodo 2020	Terrenos Piso 5 M\$	Construcción Piso 5 M\$	Terrenos Piso 6 M\$	Construcción Piso 6 M\$	Maquinarias y equipos M\$	Muebles y útiles M\$	Instalaciones M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2020	258.724	359.154	190.141	271.448	94.757	29.608	-	1.203.832
Adiciones	-	-	-	-	6.780	411	-	7.191
Depreciación	-	(2.331)	-	(1.725)	(17.469)	(4.601)	-	(26.126)
Saldo al 30.06.2020	258.724	356.823	190.141	269.723	84.068	25.418	-	1.184.897

Movimiento del Año 2019	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 01.01.2019	258.724	363.818	190.141	274.895	102.324	40.857	91	1.230.850
Adiciones	-	-	-	-	22.970	-	-	22.970
Depreciación	-	(4.664)	-	(3.447)	(30.537)	(11.249)	(91)	(49.988)
Saldo al 31.12.2019	258.724	359.154	190.141	271.448	94.757	29.608	-	1.203.832

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

- a. Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas

- b. Saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas

- c. Remuneraciones pagadas al personal clave

Durante el ejercicio terminado al 30 de junio de 2020, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 338.219.- (Monto bruto), (M\$ 689.465.- durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019).

a. Transacciones con partes relacionadas

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

RUT	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la Relación	Tipo de Moneda	Monto de la Transacción		Efecto en resultados	
					30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
96.691.960-4	Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	-	(120)	-	-
96.652.810-8	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	UF	-	406.647	-	-
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Pago dividendos	Directa	Pesos	(117.300)	(1.212.678)	-	-
76.602.683-4	Rentas Barbastro SpA	Pago dividendos	Directa	Pesos	(117.300)	-	-	-
96.769.260-3	Asesorías Tierra del Fuego S.A. (1)	Asesoría legal recibida	Indirecta	Pesos	(108.892)	(280.136)	(108.892)	(280.136)
4.818.388-3	Juan Pablo Uriarte Díaz (2)	Asesoría financiera recibida	Indirecta	Pesos	-	(5.115)	-	(5.115)
6.447.902-4	Ricardo Enrique Ayala Marfil (3)	Asesoría administrativa y financiera recibida	Indirecta	Pesos	(124.284)	(314.678)	(124.284)	(314.678)
5.379.539-0	Fernando Enrique Correa Ríos (4)	Asesoría comunicacional recibida	Indirecta	Pesos	-	(10.078)	-	(10.078)

Empresas Cimenta S.A., posee un 50% de las acciones de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, el 50% de las acciones restantes, corresponden a la Sociedad Rentas Barbastro SpA.

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

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

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

a. Composición del saldo

Cuentas por pagar	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Facturas por pagar	81.380	82.398
Total	81.380	82.398

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

b. Composición de las facturas por pagar

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

Detalle por plazo de vencimiento	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	81.380	82.398
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	81.380	82.398

12 Otros pasivos no financieros, corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
IVA por pagar	95.993	145.186
Otras retenciones	36.020	52.268
Total	132.013	197.454

13 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Tipo de beneficio	Fecha esperada de uso	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Junio 2020 - 2019	122.846	123.933
Total		122.846	123.933

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

Movimiento de los beneficios a los empleados

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

Movimiento vacaciones al	30.06.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	123.933	107.650
Uso del beneficio	(24.014)	(35.088)
Aumento (disminución) del beneficio	22.927	51.371
Saldo	122.846	123.933

14 Patrimonio**a. Objetivos, políticas y procesos que la Sociedad aplica para gestionar capital**

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

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital, establecidos en la Ley 20.712, que establece un patrimonio mínimo equivalente a UF 10.000. Al 30 de junio de 2020, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	M\$
Capital requerido (UF 10.000)	286.964
Capital pagado	1.090.460
Nº de Acciones	200.000

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

b. Capital suscrito y pagado

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

	30.06.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Movimiento al		
Capital suscrito y pagado	1.090.460	1.090.460

c. Acciones

La composición accionaria del período terminado, al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019 es la siguiente:

Al 30.06.2020			
Nombre razón social	RUT	N° Acciones	Participación %
Empresas Cimeta S.A.	96.652.810-9	100.000	50%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	100.000	50%
Total		200.000	100%

Al 31.12.2019			
Nombre razón social	RUT	N° Acciones	Participación %
Empresas Cimeta S.A.	96.652.810-9	105.783	50%
Rentas Barbastro SpA	76.602.683-4	105.782	50%
Total		211.565	100%

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

Así, luego de la disminución del número de acciones y del canje correspondiente, la participación accionaria de la sociedad, quedó como sigue: i) Empresas Cimeta S.A., 100.000 acciones, equivalentes al 50% del capital social; y ii) Rentas Barbastro SpA, 100.000 acciones, equivalentes al 50% del capital social. TOTAL: 200.000 acciones.

La reforma de estatutos fue aprobada mediante Resolución Exenta N°1808, contenida en el certificado N° 110, de fecha 24 de febrero de 2020, emitido por la Comisión para el Mercado Financiero, el cual fue inscrito, con fecha 18 de marzo de 2020, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y publicado en el Diario Oficial, con fecha 25 de marzo de 2020.

Al 30 de junio de 2020, el capital social está representado por 200.000 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal ascienden a \$ 10.367,91 por acción, (al 31 de diciembre de 2019, el capital social estaba representado por 211.565 acciones, de una sola serie, cuyo valor nominal fué \$ 9.394,72).

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

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

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

d. Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 30 de junio de 2020, ascienden a M\$ 1.009.719, (M\$ 923.731 al 31 de diciembre de 2019).

e. Dividendos

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, al 30 de junio de 2020, 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.

	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	04.05.2020	02.05.2019	25.04.2018	02.05.2017	05.05.2016
Dividendos	234.600	1.212.902	1.053.171	584.554	388.856

f. Otras reservas varias

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

15 Utilidad por acción

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

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	320.588	260.940
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	211.565
Utilidad Básica por Acción	1,60	1,23
	01.04.2020	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	108.067	81.962
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	200.000	211.565
Utilidad Básica por Acción	0,54	0,39

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

16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	998.711	960.499
Ingreso por comisiones variables	417.556	428.162
Total	1.416.267	1.388.661

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.

17 Costo de ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	575.279	539.535
Honorarios	233.176	280.295
Total	808.455	819.830

18 Gastos de administración por su naturaleza

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

	30.06.2020	30.06.2019
	M\$	M\$
Gastos de administración por su naturaleza:		
Gastos oficina	60.407	65.869
Honorarios	36.785	73.644
Otros gastos de administración	39.808	37.220
Depreciación	26.126	24.542
Gastos fiscales	13.016	14.644
Capacitación	8.190	13.831
Seguros	2.330	4.703
Viajes y estadías	1.046	-
Total	187.708	234.453

19 Contingencias y juicios**(a) Contingencias**

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 20.712, la Sociedad Administradora ha contratado un seguro de garantía con MAPFRE por 78.000 UF, con vigencia hasta el 10 de enero de 2021; en favor de los aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora, por la administración de fondos de terceros y la indemnización de los perjuicios que resulten de su inobservancia.

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

(b) Juicios

La Sociedad no presenta juicios al 30 de junio de 2020.

20 Medio ambiente

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

21 Sanciones

La Sociedad no presenta sanciones al 30 de junio de 2020.

22 Hechos posteriores

Entre el 01 de julio de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten de forma significativa los saldos o interpretaciones de los mismos.

23 Aprobación estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios fueron autorizados para su emisión por la administración en sesión celebrada con fecha 18 de agosto de 2020.

Análisis Razonado de los Estados Financieros

Los activos y pasivos se presentan valorizados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS-NIIF) y a normas e instrucciones específicas de la Comisión para el Mercado Financiero. En consecuencia, se estima que no deberían existir diferencias significativas entre el valor económico o de mercado y su valor libro.

a) Estructura de Activos y Pasivos

Los principales Indicadores Financieros al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Activos	<u>30.06.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	1.308.271	52,41%	1.266.979	51,17%
No Corriente	1.187.822	47,59%	1.208.829	48,83%
Total Activos	<u>2.496.093</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.475.808</u>	<u>100,00%</u>

Pasivos	<u>30.06.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	M\$	%	M\$	%
Corriente	336.239	13,47%	403.785	16,31%
No Corriente	86.272	3,46%	84.429	3,41%
Subtotal	<u>422.511</u>	<u>16,93%</u>	<u>488.214</u>	<u>19,72%</u>
Patrimonio	2.073.582	83,07%	1.987.594	80,28%
Total Pasivos y Patrimonio	<u>2.496.093</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.475.808</u>	<u>100,00%</u>

b) Análisis utilidades del ejercicio:

La utilidad de la Administradora, al 30 de junio de 2020 alcanzó los M\$ 320.588, cifra mayor a la obtenida al 30 de junio de 2019, la cual fue de M\$ 260.940. Los resultados obtenidos se debieron, principalmente, a un aumento en los ingresos por comisiones cobradas al Fondo Cimenta Expansión cuyo efecto fue de M\$ 27.606, a su vez existe una disminución en el costo de venta de M\$ 11.375, mas una disminución en los gastos de administración por M\$ 46.745, lo cual conllevó un aumento por impuesto a las ganancias por M\$ 19.787.

c) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo

Actividades de la operación

El flujo neto de las actividades de la operación fue de M\$ 567.240, corresponde, principalmente a la recaudación de comisiones cobradas al Fondo de Inversión Cimenta Expansión por M\$ 2.030.738, y a pagos realizados, a proveedores por M\$ (879.919).

Actividades de financiación

El flujo neto por actividades de financiamiento de M\$ (234.600), se debe al pago de Dividendos.

Actividades de inversión

El flujo neto por actividades de inversión de M\$ (7.191) se debe a compra de activos fijos.

d) Principales fuentes de financiamiento:

La Administradora no ha necesitado de financiamiento externo, para cumplir con sus obligaciones, las cuales son cubiertas por los flujos generados por el negocio.

e) Indicadores Financieros

Los principales Indicadores Financieros, al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

		<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Liquidez</u>			
Liquidez corriente <i>(activo corriente / pasivo corriente)</i>	Veces	3,89	3,14
Razón acida <i>(Efectivo y equivalentes al efectivo / pasivo corriente)</i>	Veces	1,73	0,63
<u>Endeudamiento</u>			
Razón de endeudamiento <i>(total pasivo / patrimonio)</i>	%	20,38%	24,56%
Pasivo corriente / pasivo total	%	79,58%	82,71%
Pasivo no corriente / pasivo total	%	20,42%	17,29%
<u>Rentabilidad</u>			
Rentabilidad del patrimonio anualizada <i>(Utilidad (pérdida) neta / patrimonio Inicial)</i>	%	95,78%	63,40%
Valor libro acción	\$	10.367,91	9.394,72
Acciones suscritas y pagadas		200.000	211.565

f) Riesgos de la actividad

Los Riesgos asociados a la actividad desarrollada por la Administradora están descritos en la Nota N°3, "Gestión de Riesgo y Control Interno" de los Estados Financieros.