

*Estados Financieros*

***CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE  
INVERSION S.A.***

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y  
1 de enero de 2010*

## Estados Financieros

### CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

31 de diciembre de 2011 y 2010

#### Indice

	Página
Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera.....	2
Estados de Resultados Integrales .....	4
Estados de Cambio en el Patrimonio neto.....	5
Estados de Flujo de Efectivo .....	6
Notas a los Estados Financieros .....	8
Nota 1 - Información General .....	8
Nota 2 - Resumen de las Principales Políticas Contables .....	8
2.1) Bases de preparación .....	8
2.2) Período cubierto .....	11
2.3) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes .....	12
2.4) Efectivo y efectivo equivalente.....	12
2.5) Activos Financieros.....	12
2.6) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	13
2.7) Impuestos diferidos e impuesto a la renta.....	15
2.8) Propiedades, planta y equipos.....	15
2.9) Activos intangibles distintos de la plusvalía.....	16
2.10) Otros Pasivos Financieros.....	17
2.11) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar .....	17
2.12) Propiedades de inversión .....	17
2.13) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros .....	17
2.14) Provisiones.....	18
2.15) Capital social.....	18
2.16) Reconocimiento de ingresos .....	19
2.17) Dividendo mínimo .....	19
2.18) Utilidad por acción.....	20
2.19) Beneficios a los empleados.....	20
Nota 3 - Gestión de Riesgo y Control Interno.....	21

## Estados Financieros

### CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

31 de diciembre de 2011 y 2010

#### Indice

	Página
Nota 4 - Transición a las NIIF.....	25
4.1 Bases de la transición a las NIIF.....	25
4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF .....	26
4.3 Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición.....	26
4.4 Conciliación del patrimonio neto y resultado según PCGA chilenos al 31 de diciembre de 2010.....	27
4.5 Explicación de los principales ajustes efectuados para la transición a las NIIF .....	28
Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo .....	30
Nota 6 - Otros Activos no Financieros, Corrientes .....	30
Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar .....	31
Nota 8 - Otros activos financieros, no corrientes .....	32
Nota 9 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta.....	32
9.1) Activos y pasivos por impuestos diferidos .....	33
9.2) Resultado por impuesto a las ganancias .....	33
9.3) Impuesto a la renta por pagar.....	34
9.4) Conciliación de la tasa efectiva .....	34
Nota 10 - Propiedades, Plantas y Equipos.....	35
10.1) Composición del saldo.....	35
10.2) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos.....	36
Nota 11 - Propiedades de Inversión .....	37
11.1) Composición del saldo.....	37
11.2) Movimientos para las propiedades de inversión.....	37

## Estados Financieros

### CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

31 de diciembre de 2011 y 2010

#### Indice

	Página
Nota 12 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas .....	38
12.1) Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas .....	38
12.2) Saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas .....	38
12.3) Remuneraciones pagadas al personal clave .....	38
12.4) Transacciones con partes relacionadas .....	39
Nota 13 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar .....	40
13.1) Composición del saldo .....	40
13.2) Composición de las facturas por pagar .....	40
Nota 14 - Otras Provisiones, Corrientes .....	41
Nota 15 - Provisiones corrientes por beneficios a los empleados .....	42
15.1) Composición del saldo .....	41
15.2) Movimiento de los beneficios a los empleados .....	42
Nota 16 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes .....	42
Nota 17 - Patrimonio .....	42
17.1) Objetivos, políticas y procesos que la sociedad aplica para gestionar capital .....	42
17.2) Capital suscrito y pagado .....	43
17.3) Acciones .....	43
17.4) Resultados acumulados .....	44
17.5) Dividendos .....	44
17.6) Otras reservas varias .....	44
Nota 18 - Utilidad por Acción .....	45
Nota 19 - Ingresos de Actividades Ordinarias .....	45
Nota 20 - Costo de Ventas .....	47
Nota 21 - Gastos de Administración por su Naturaleza .....	47
Nota 22 - Otras Ganancias .....	47

Estados Financieros

**CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

31 de diciembre de 2011 y 2010

**Indice**

	Página
Nota 23 - Contingencias y Juicios.....	48
Nota 24 - Medio Ambiente.....	48
Nota 25 - Sanciones.....	48
Nota 26 - Hechos Posteriores.....	48

\$ = Pesos Chilenos  
M\$ = Miles de Pesos Chilenos  
UF = Unidad de Fomento

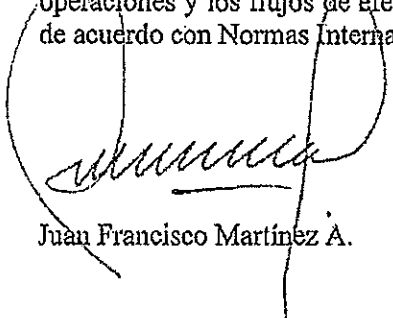
## Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de  
Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Juan Francisco Martínez A.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 11 de abril de 2012

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2011, al 31 de diciembre 2010 y al 1 de enero 2010

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	108.948	504.246	362.200
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(7)	659.245	385.772	443.076
Activo por impuestos, corrientes	(9)	45.519	-	21.528
Activos por impuestos diferidos	(9)	11.107	7.115	13.132
Otros activos no financieros, corrientes	(6)	5.738	5.026	672
Total activo corriente		<u>830.557</u>	<u>902.159</u>	<u>840.608</u>
<b>Activo no Corriente</b>				
Otros activos financieros, no corrientes	(8)	24.932	23.709	23.336
Propiedades, planta y equipos	(10)	694.976	714.847	703.765
Propiedades de inversión	(11)	337.847	325.141	325.204
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	(12)	9.555	75.920	4.921
Total activo no corriente		<u>1.067.310</u>	<u>1.139.617</u>	<u>1.057.226</u>
Total Activos		<u>1.897.867</u>	<u>2.041.776</u>	<u>1.897.834</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2011, al 31 de diciembre 2010 y al 1 de enero 2010

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	(13)	106.523	19.796	18.579
Otras provisiones, corrientes	(14)	82.008	25.494	5.029
Pasivos por impuestos corrientes	(9)	-	3.047	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	(15)	59.721	36.528	55.574
Otros pasivos no financieros, corrientes	(16)	175.691	221.722	90.591
Total pasivo corriente		<u>423.943</u>	<u>306.587</u>	<u>169.773</u>
<b>Pasivo no Corriente</b>				
Pasivos por impuestos diferidos	(9)	46.090	42.480	37.000
Otros pasivos no financieros, no corrientes		<u>5.156</u>	<u>5.049</u>	<u>2.326</u>
Total pasivo no corriente		<u>51.246</u>	<u>47.529</u>	<u>39.326</u>
<b>Patrimonio</b>				
	(17)			
Capital pagado		1.090.460	1.090.460	1.090.460
Otras reservas		(26.597)	(26.597)	(26.597)
Ganancias acumuladas		358.815	623.797	624.872
Total patrimonio		<u>1.422.678</u>	<u>1.687.660</u>	<u>1.688.735</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>1.897.867</u>	<u>2.041.776</u>	<u>1.897.834</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros



# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010

<b>A. Estado de Resultados por Función</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>
Ingresos de actividades ordinarias	(19)	1.858.569	1.889.433
Costos de ventas	(20)	<u>(1.237.319)</u>	<u>(1.098.828)</u>
Ganancia bruta		<u>621.250</u>	<u>790.605</u>
Gastos de administración	(21)	(337.857)	(252.750)
Otras ganancias	(22)	76.866	100.501
Ingresos financieros		2.084	905
Costos financieros		(1.137)	(360)
Resultados por unidades de reajuste		(29.053)	(4.430)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		<u>12.706</u>	<u>(63)</u>
Ganancia antes de impuesto		344.859	634.408
Impuesto a las ganancias	(9)	<u>(67.486)</u>	<u>(105.317)</u>
Ganancia del ejercicio		<u><u>277.373</u></u>	<u><u>529.091</u></u>
<b>B. Estado de otros Resultados Integrales</b>			
Ganancia del ejercicio		277.373	529.091
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total resultado integral		<u><u>277.373</u></u>	<u><u>529.091</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

## CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010

	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Capital pagado	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2011	1.090.460	(26.597)	623.797	1.687.660	1.687.660	1.687.660
Cambios en patrimonio						
Ganancia del ejercicio	-	-	277.373	277.373	277.373	277.373
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-
Provisión dividendos mínimos	-	-	(542.355)	(542.355)	(542.355)	(542.355)
Total de cambios en el patrimonio	-	-	(264.982)	(264.982)	(264.982)	(264.982)
Saldo final período actual 31.12.2011	1.090.460	(26.597)	358.815	1.422.678	1.422.678	1.422.678
<hr/>						
	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio Total	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2010	1.063.863	-	624.872	1.688.735	1.688.735	1.688.735
Cambios en patrimonio						
Resultado Integral						
Ganancia del ejercicio	-	-	529.091	529.091	529.091	529.091
Otros incrementos en el patrimonio neto	26.597	(26.597)	-	-	-	-
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(158.417)	(158.417)	(158.417)	(158.417)
Pago de dividendos	-	-	(371.749)	(371.749)	(371.749)	(371.749)
Total de cambios en el patrimonio	26.597	(26.597)	(1.075)	(1.075)	(1.075)	(1.075)
Saldo final período actual 31.12.2010	1.090.460	(26.597)	623.797	1.687.660	1.687.660	1.687.660

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de la Operación</b>		
Utilidad del ejercicio	277.373	529.091
<b>Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)</b>		
Ajuste por gasto por impuesto a las ganancias	0	364
Ajuste por gastos de depreciación y amortización	0	(8.835)
Ajuste por costo de ventas	0	15.392
Ajuste por ingresos por arriendo	0	1.148
Ajuste por ingresos financieros	0	(2)
Ajuste por otras ganancias	0	26
Ajuste gastos de administración y ventas	0	3.731
Ajuste costos financieros	0	(5)
Otros cargos a resultado que no representan flujo efectivo	0	(5.132)
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	0	6.687
Resultados por unidades de reajuste	10.783	4.430
Depreciacion	20.356	13.999
Castigos y Provisiones	79.707	1.239
Otros cargos a resultado que no representan flujo efectivo	27.840	(1.158)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	(84.882)	(158.417)
Aumento (disminución) Cuentas por cobrar por Impuestos Corrientes	0	24.576
Aumento (disminución) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corrientes	(261.802)	57.304
Aumento (disminución) Otros activos no financieros, Corriente	(133.825)	(4.354)
Aumento (disminución) Otros Pasivos no financieros, No Corrientes	0	2.725
Aumento (disminución) Provisiones y retenciones	0	450
(Aumento) disminución pasivos	(5.703)	(188)
(Aumento) disminución de otros pasivos no financieros, no corrientes	0	62.539
(Aumento) disminución Impuesto al valor Agregado y otros similares	25.990	(16.255)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar relacionadas con el resultado de explotación	98.756	(9.896)
Gasto por impuesto a la renta	67.486	105.317
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>127.644</b>	<b>618.089</b>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>		
Aumento (disminución) Cuenta Corriente empresas relacionadas	66.565	(70.999)
Deposito a plazo	(1.222)	(374)
Compras de propiedades, planta y equipo	18.492	(29.554)
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Inversión</b>	<u>83.834</u>	<u>(100.927)</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiamiento</b>		
Pago de Dividendos	<u>(617.558)</u>	<u>(371.749)</u>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de Financiamiento</b>	<u>(617.558)</u>	<u>(371.749)</u>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<u>(406.080)</u>	<u>144.379</u>
<b>Efecto por inflación sobre el efectivo y efectivo equivalente</b>	<u>16.346</u>	<u>(367)</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<u>504.246</u>	<u>362.200</u>
<b>Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del periodo ( ver nota 5)</b>	<u>108.948</u>	<u>504.246</u>

Las notas adjuntas números 1 al 26 forman parte integral de estos estados financieros

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## **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 N° 037 de fecha 25 de enero de 2011.

## **Nota 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 y presentación**

#### **a) Estados financieros**

Los presentes estados financieros de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2011 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2011, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.1) Bases de preparación (continuación)**

#### **a) Estados financieros (continuación)**

Los presentes Estados Financieros de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. al 31 de diciembre de 2011 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante .NIIF.) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2011, y aprobados por su Directorio en sesión celebrada el 11 de Abril de 2012.

Los estados financieros de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., al 31 de diciembre de 2010, presentados a la Superintendencia de Valores y Seguros y aprobados por el Directorio de la Sociedad, el 25 de febrero de 2011, fueron preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y a normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, los cuales difieren en ciertos aspectos de las NIIF y son considerados como el principio contable generalmente aceptado previo para efectos de la aplicación de NIIF 1 Adopción por primera vez.

Para la preparación de los saldos de apertura al 1 de enero de 2010, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el International Accounting Standards (IASB) que pueden cambiar la norma vigente.

La fecha de transición de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. es el 01 de enero de 2010, por lo que ha preparado su balance de apertura a dicha fecha bajo NIIF. La fecha de adopción es el 01 de enero de 2011.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### 2.1) Bases de preparación (continuación)

#### b) Comparación de la información

Las fechas asociadas al proceso de convergencia a las NIIF que afectan a la Sociedad, son el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2010, como fecha de transición y el 1 de enero de 2011 como fecha de convergencia a las NIIF. La adopción de estas fechas de conversión se debe a que la Sociedad presentó los Estados Financieros en forma comparativa bajo normas locales, trimestralmente en el año 2011 y presenta un informe financiero proforma bajo normas NIIF, referido al ejercicio 2011 en forma no comparativa.

#### 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

Las transacciones en una moneda distinta a la moneda funcional se consideran en moneda extranjera y son inicialmente registradas al tipo de cambio a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha del Estado de Situación Financiera. Todas las diferencias son registradas con cargo o abono a los resultados del ejercicio.

La Sociedad no posee transacciones y saldos en moneda extranjera.

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

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	\$	\$	\$
Unidades de fomento	22.294,03	21.455,55	20.942,88

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## 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 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) Período cubierto

Los Estados Financieros corresponden al Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y al 1 de enero de 2010 y el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos Efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.



# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

#### 2.3) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

Las 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, ha efectuado o se encuentra efectuando una evaluación de los posibles impactos en los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, según el siguiente detalle:

#### Nuevas normas

Nuevas Normas		Fecha de Aplicación Obligatoria	Evaluación de Impacto
IFRS 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición	1 de enero 2015	En evaluación
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de enero 2013	En evaluación
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013	En evaluación
IFRS 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de enero 2013	En evaluación
IFRS 13	Medición del valor justo	1 de enero 2013	En evaluación
IFRIC 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero 2013	Sin impacto

#### Mejoras y modificaciones a las normas

Mejoras y modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria	Evaluación de impacto
IFRS 7	Instrumentos Financieros : Información a revelar	1 de enero 2013	En evaluación
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero 2012	En evaluación
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de julio 2012	En evaluación
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de enero 2013	En evaluación
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de enero 2013	En evaluación
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013	En evaluación
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero 2014	En evaluación

#### 2.4) Efectivo y efectivo equivalente

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

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### 2.4) Efectivo y efectivo equivalente (continuación)

Al cierre del ejercicio 2011, el efectivo incluye los saldos en caja y bancos, y el efectivo equivalente comprende fondos mutuos (Fondo Mutuo Secutity Plus y Fondo Mutuo BBVA Excelencia) cuya cartera de inversión está constituida por instrumentos de corto plazo en renta fija, como son depósitos a plazo y bonos emitidos por el Banco Central.

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

### 2.5) Activos Financieros

#### 2.5.1) Clasificación

La Administradora clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: A valor razonable con cambios en resultado y activos financieros a costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### Activos financieros no derivados

##### (a) Activos financieros a costo amortizado

Un instrumento de deuda es clasificado como costo amortizado si: el objetivo del modelo de negocio de la Administradora es mantener el activo para obtener flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales den lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo, que corresponden solamente a pagos de capital e intereses sobre el capital insoluto. La naturaleza de cualquier derivado implícito que pudiera existir en el instrumento de deuda es considerada en la determinación de si los flujos de efectivo de la inversión son solamente pagos de capital e intereses sobre el capital insoluto y, no se contabilizan por separado.

##### (b) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

Si cualquiera de los dos criterios anteriores no se cumplen, el instrumento de deuda se clasifica como "valor justo con cambios en resultados". La Administradora no presenta inversiones en este tipo de instrumento.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.5.2) Reconocimiento y Medición**

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Administradora se compromete a adquirir o vender el activo.

Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la transacción, para todos los activos financieros no llevados a valor justo con cambios en resultados. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultado se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se llevan a resultado.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable. Los Activos financieros a costo amortizado, se contabilizan por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, los activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales, se contabilizan posteriormente a valor razonable.

Las inversiones se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Administradora ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor justo de la categoría de activos financieros a valor justo con cambios en resultados, se incluyen en el estado de resultados dentro de "otras ganancias/(pérdidas)" en el ejercicio en que surgen.

#### **Activos financieros derivados**

La Administradora no presenta inversiones en este tipo de instrumento.

### **2.6) 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.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.7) 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 31 de julio de 2010, fue publicada la Ley N° 20.455, que entre otras materias trata el cambio de tasa de impuesto a la renta para los años 2011 y 2012 a 20% y 18,5%, respectivamente.

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.

### **2.8) 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 su valor razonable, como primera aplicación y posteriormente a su valor histórico, menos depreciación y pérdidas por deterioro acumulado en caso que exista.

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.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### 2.8) Propiedades, planta y equipos (continuación)

A la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, la Administradora ha valorizado ciertos bienes del activo fijo a su valor justo y ha utilizado este valor como costo atribuido. El efecto del incremento se presenta en el patrimonio bajo el ítem resultados acumulados.

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

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 2.13).

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.

### 2.9) 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.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.10) Otros Pasivos Financieros**

Los recursos obtenidos de instituciones bancarias así como por la emisión de títulos de deuda se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, las obligaciones se valoran por su costo amortizado, usando el método de la tasa de interés.

Al cierre del ejercicio la sociedad no posee Otros pasivos financieros.

### **2.11) 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.

### **2.12) 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 2.13. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados dentro de "Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable .

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

### **2.13) 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.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.13) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros (continuación)**

El importe recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido reversiones de la pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida, es reversada solamente, si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado, no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual, el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

### **2.14) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando:

- a) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados.
- b) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- c) 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.

### **2.15) 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.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.16) Reconocimiento de ingresos**

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

- el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; 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 durante los primeros cinco días del mes en curso esto en conformidad, con los respectivos contratos de arrendamiento. Dichos ingresos se presentan en el rubro Otras ganancias.

### **2.17) Dividendo mínimo**

Según lo requiere la Ley de Sociedades Anónimas, a menos que, de otro modo, lo decida un voto unánime de los tenedores de las acciones emitidas y suscritas, una sociedad anónima abierta debe distribuir un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta del ejercicio, excepto en el caso que la sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

De acuerdo a lo anterior, la Sociedad ha reconocido una provisión de dividendo mínimo con cargo a los resultados acumulados en el Patrimonio.



# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **2.18) 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.

### **2.19) Información financiera por segmentos operativos**

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. no presenta información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los tomadores de decisión, de acuerdo a lo indicado en NIIF 8 - Información Financiera por Segmentos. Esta norma no aplica, ya que se presenta en una forma consistente con los informes internos provistos a la Administración.

Al 31 de diciembre de 2011, no existe concentración de clientes que representen más del 10% de los ingresos del Fondo, dado de que se trata de una cartera totalmente atomizada.

Adicionalmente no existe concentración geográfica.

### **2.20) 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 este.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## **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 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, deberá 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:

- 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, se establecieron 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.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **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.

### **Modelo de Gestión de Riesgos y Control Interno**

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

- 1) Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A., ha identificado diversos riesgos asociados a su negocio y otros que puedan 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.

### **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.

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **Características de los tipos de riesgos del modelo de gestión de riesgos y control interno (continuación)**

#### **Riesgo de mercado (continuación)**

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.

La Administradora no ha estado expuesta al riesgo de tipo de cambio, pues no posee activos ni pasivos financieros, en moneda extranjera.

En relación al riesgo de tasa de interés y de precios, la administradora sólo posee un pasivo financiero, correspondiente a un depósito a plazo dejado en garantía, que si bien podría estar expuesto a las variaciones de precios y de tasas de interés del mercado, no representa un monto relevante dentro del total de pasivos de la sociedad.

En general, este riesgo es poco significativo para la Sociedad, debido a que los instrumentos financieros que posee, están representados por 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 Inmobiliario Cimenta Expansión, cuyo riesgo de incumplimiento se considera bajo.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### Características de los tipos de riesgos del modelo de gestión de riesgos 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:

**31.12.2011**

<b>Activo</b>	<b>Hasta 90 días</b>	<b>Más de 90 días y hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores por venta	602.801	-	-	602.801
Deudores varios	55.083	1.361	-	56.444
<b>Total</b>	<b>657.884</b>	<b>1.361</b>	<b>-</b>	<b>659.245</b>

**31.12.2010**

<b>Activo</b>	<b>Hasta 90 días</b>	<b>Más de 90 días y hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores por venta	313.293	-	-	313.293
Deudores varios	40.891	31.588	-	72.479
<b>Total</b>	<b>354.184</b>	<b>31.588</b>	<b>-</b>	<b>385.772</b>

**01.01.2010**

<b>Activo</b>	<b>Hasta 90 días</b>	<b>Más de 90 días y hasta 1 año</b>	<b>Más de 1 año</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores por venta	418.315	-	-	418.315
Deudores varios	8.797	15.964	-	24.761
<b>Total</b>	<b>427.112</b>	<b>15.964</b>	<b>-</b>	<b>443.076</b>

# **CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

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

### **Características de los tipos de riesgos del modelo de gestión de riesgos y control interno (continuación)**

La pérdida por deterioro de deudores comerciales al 31.12.2011 asciende a M\$318 (M\$ 232 en 2010). No se han efectuado castigos de cuentas por cobrar durante los años 2011 y 2010.

Los documentos y cuentas por cobrar no registran garantías. El plazo de morosidad de los deudores está presentado en Nota 7.

### **Riesgo de liquidez**

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

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

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

En general, este riesgo no se considera relevante para la Sociedad, ya que su principal cuenta por pagar, que si bien es un monto relevante, lo constituye la cuenta proveedores la cuales está bastante diversificada.

## **Nota 4 - Transición a las NIIF**

### **4.1 Bases de la transición a las NIIF**

#### **Aplicación de NIIF 1**

La fecha de transición de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. es el 1 de enero de 2010. La sociedad ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha, por lo tanto, los primeros estados financieros bajo NIIF serán aquellos cerrados el 31 de diciembre de 2011.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## Nota 4 - Transición a las NIIF (continuación)

Para elaborar los presentes estados financieros proforma se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, tal como lo requiere la NIIF 1. Las exenciones utilizadas se refieren a que la Sociedad usará como costo atribuido de los activos fijos muebles y equipos, el costo histórico menos la depreciación acumulada, calculada según el PCGA anterior, a la fecha de transición, y al uso como costo atribuido de los activos fijos propiedad, el valor razonable determinado a la fecha de transición a las NIIF.

### 4.2 Exenciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF

La Sociedad no aplicó ninguna de las exenciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

### 4.3 Conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero de 2010, entre los PCGA chilenos y NIIF:

<b>Conciliación</b>	<b>M\$</b>
Patrimonio Neto según PCGA Chilenos	1.487.991
Eliminación corrección monetaria gastos pagados por anticipado (a)	120
Tasación oficinas, incluidas en propiedades, planta y equipo (b)	50.854
Tasación propiedades de inversión (b)	(31.945)
Eliminación beneficios post-empleo (e)	222.831
Impuestos diferidos (d)	<u>(41.116)</u>
Efecto neto total en patrimonio	<u>200.744</u>
Patrimonio neto según NIIF al 01.01.2010	<u><u>1.688.735</u></u>

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## Nota 4 - Transición a las NIIF (continuación)

### 4.4 Conciliación del patrimonio neto y resultado según PCGA chilenos al 31 de diciembre de 2010

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio neto y resultado según PCGA chilenos, al 31 de diciembre de 2010:

<b>Conciliación</b>	<b>MS</b>
Patrimonio Neto según PCGA Chilenos	1.680.752
Corrección monetaria (a)	(30.056)
Revalorización del activo fijo (b)	27.626
Reevaluación propiedades de inversión	
Provisión dividendo mínimo (c)	(158.417)
Impuestos diferidos (d)	(41.481)
Eliminación beneficios post-empleo (e)	209.236
Efecto neto total en patrimonio	<u>6.908</u>
Patrimonio neto según NIIF al 31.12.2010	<u>1.687.660</u>

<b>Conciliación</b>	<b>MS</b>
Resultados según PCGA Chilenos	534.744
Eliminación corrección monetaria (a)	(2.533)
Eliminación efecto del período beneficios post-empleo (e)	(12.624)
Reevaluación propiedades de inversión	
Efecto depreciación por revalorización de activos fijos (b)	9.868
Ajuste impuesto a las ganancias (d)	(364)
Efecto neto total en resultados	<u>(5.653)</u>
Resultados según NIIF al 31.12.2010	<u>529.091</u>



# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## Nota 4 - Transición a las NIIF (continuación)

### 4.5 Explicación de los principales ajustes efectuados para la transición a las NIIF

#### a) Corrección monetaria

Los PCGA anteriores contemplaban la aplicación del mecanismo de corrección monetaria a fin de expresar los estados financieros en moneda homogénea de la fecha de cierre del período, ajustando los efectos de la inflación correspondientes. La NIC 29 (“Información financiera en economías hiperinflacionarias”) prevé que dicho mecanismo se aplique sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentra sujeta a un contexto económico hiperinflacionario. La Sociedad no opera en una economía hiperinflacionaria, por lo tanto, se han eliminado los efectos de la corrección monetaria incluida en los estados financieros.

#### b) Revalorización del activo fijo

La Compañía, de acuerdo a lo establecido en NIIF 1 Adopción por primera vez, en la fecha de transición optó por la medición a su valor razonable del terreno y edificio, utilizando dicho valor como el costo atribuido en tal fecha. Dicho valor razonable fue obtenido mediante estudios técnicos de profesionales independientes. La diferencia entre los valores libros según los PCGA anteriores y el valor justo se reconoció como ajuste de primera aplicación en Patrimonio.

#### c) Revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad ha determinado adoptar el modelo del valor razonable para valorizar sus activos inmobiliarios. De esta forma, uno de los principales ajustes tanto en la primera aplicación como al cierre de los Estados Financieros de 2010 ha sido reconocer el cambio en el valor razonable de dichos activos.

#### d) Dividendo mínimo

De acuerdo con PCGA anteriores, los dividendos eran registrados en los estados financieros de la Sociedad al momento de su pago.

La Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas establece en su artículo N° 79 que las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir como dividendos a sus accionistas, al menos el 30% de las utilidades líquidas del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario. Dicha norma resulta aplicable también a sociedades anónimas cerradas en ausencia de disposición en contrario contenida en sus estatutos.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## Nota 4 - Transición a las NIIF (continuación)

### 4.5 Explicación de los principales ajustes efectuados para la transición a las NIIF (continuación)

#### d) Dividendo mínimo (continuación)

De acuerdo con lo anterior y con los preceptos de la NIC 37, se configura una obligación legal y asumida, respectivamente, que requiere la contabilización bajo NIIF de un pasivo al cierre de cada período o ejercicio. Por lo tanto, la Administradora reconoció una provisión de dividendo mínimo, equivalente al 30% de las utilidades líquidas del ejercicio.

#### e) Impuestos diferidos

Bajo NIIF deben registrarse los efectos de impuestos diferidos por todas las diferencias temporales existentes entre el balance tributario y financiero, sobre la base de activos y pasivos.

De los ajustes de transición a NIIF nacen nuevas diferencias financiero-tributarias y se modifican algunas ya existentes. Por lo tanto, se ha reconocido el impuesto diferido relacionado a los ajustes de primera aplicación de acuerdo a NIIF.

#### f) Beneficios post-empleo

Bajo NIIF las provisiones constituidas por beneficios post-empleo deben cumplir los requisitos establecidos en la NIC 19, que considera que éstos deben ser beneficios contractuales, o bien, beneficios que cumplan con las condiciones para ser consideradas como obligación constructiva. Considerando que los beneficios provisionados bajo Chile GAAP no cumplen con lo anteriormente señalado, se han reversado los efectos de la provisión post-empleo incluida en los estados financieros

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

### Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

a) La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo en bancos	108.948	8.577	2.188
Fondos mutuos	-	495.669	360.012
<b>Total</b>	<b>108.948</b>	<b>504.246</b>	<b>362.200</b>

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	Saldo al		
				31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
				M\$	M\$	M\$
Security Plus Serie C	Security	214.996,86	1.933,30	-	415.654	-
BBVA Excelencia Serie B	BBVA	61.232,43	1.306,74	-	80.015	-
BCI Express	BCI	34.289,27	10.499,25	-	-	360.012
<b>Total</b>				-	<b>495.669</b>	<b>360.012</b>

### Nota 6 - Otros Activos no Financieros, Corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Otros Activos no Financieros, corrientes	Saldos al		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Gastos anticipados	5.738	5.026	672
<b>Total</b>	<b>5.738</b>	<b>5.026</b>	<b>672</b>

**CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

**Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

a) El detalle de este rubro es el siguiente:

	Moneda	Saldos al		
		31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
		M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	Pesos	517.413	313.525	418.528
Préstamo a empleados	UF	28.723	31.588	15.964
Anticipo a proveedores	Pesos	53.190	37.993	6.463
Fondos por rendir	Pesos	1.994	2.898	2.114
Otros	Pesos	4.243	-	220
Pérdida por deterioro de deudores	Pesos	(318)	(232)	(213)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>		<b>659.245</b>	<b>385.772</b>	<b>443.076</b>

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

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
<b>Detalle por plazo de vencimiento</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Con vencimiento menor a tres meses	630.522	313.293	418.535
Con vencimiento entre tres y doce meses	-	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	28.723	72.479	24.541
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>659.245</b>	<b>385.772</b>	<b>443.076</b>

c) El movimiento del deterioro es el siguiente;

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo al inicio	(232)	(213)	(213)
Deterioro registrado en el período	(86)	(19)	-
<b>Saldo final deterioro deudores</b>	<b>(318)</b>	<b>(232)</b>	<b>(213)</b>

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

## Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

d) El plazo de morosidad de las cuentas deterioradas al cierre del ejercicio, es el siguiente:

<b>31.12.2011</b>	<b>Menos de 1 año M\$</b>	<b>Más de 1 año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Deudores comerciales	86	232	318
<b>31.12.2010</b>	<b>Menos de 1 año M\$</b>	<b>Más de 1 año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Deudores comerciales	19	213	232
<b>01.01.2010</b>	<b>Menos de 1 año M\$</b>	<b>Más de 1 año M\$</b>	<b>Total M\$</b>
Deudores comerciales	-	213	213

## Nota 8 – Otros activos financieros, no corrientes

El detalle de este rubro es el siguiente:

<b>Otros Activos no Financieros, no corrientes</b>	<b>Saldos al</b>		
	<b>31.12.2011 M\$</b>	<b>31.12.2010 M\$</b>	<b>01.01.2010 M\$</b>
Instrumentos de renta fija	24.932	23.709	23.336
Total	24.932	23.709	23.336

Las inversiones permanentes se encuentran valorizadas a costo amortizado y están expresados en pesos.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

### Nota 9 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta

#### 9.1) Activos y pasivos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo neto de la cuenta impuestos diferidos por pagar asciende a M\$34.983 (M\$35.365 al 1 de enero de 2010). El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente:

Concepto	Saldo al		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
<b>Activo</b>			
Estimación deudores incobrables	59	39	36
Corrección monetaria negativa activo fijo	-	-	648
Provisión de vacaciones	11.048	7.076	7.209
Derecho de marca tributario	-	-	5.239
<b>Total activo</b>	<b>11.107</b>	<b>7.115</b>	<b>13.132</b>
<b>Pasivo</b>			
Reversa corrección monetaria gastos anticipados	-	-	(21)
Tasación activo fijos	-	-	(3.213)
Gastos pagados por anticipado	(1.062)	-	-
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(45.028)	(42.480)	(33.766)
<b>Total pasivo</b>	<b>(46.090)</b>	<b>(42.480)</b>	<b>(37.000)</b>
<b>Total neto</b>	<b>(34.983)</b>	<b>(35.365)</b>	<b>(23.868)</b>

#### 9.2) Resultado por impuesto a las ganancias

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

Concepto	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Gasto tributario corriente (provisión de impuesto)	67.861	(91.079)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del ejercicio	(375)	(14.238)
<b>Saldo final</b>	<b>67.486</b>	<b>(105.317)</b>

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

### Nota 9 - Impuestos Diferidos e Impuestos a la Renta (continuación)

#### 9.3) Impuestos a la renta por pagar (recuperar)

A continuación se detalla la composición de los activos por impuestos corrientes:

Concepto	Saldo al		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Crédito Sence	6.854	6.219	(6.636)
Pagos provisionales mensuales	106.526	84.554	(76.267)
Impuesto a la renta	(67.486)	(105.317)	61.375
<b>Total neto</b>	<b>45.519</b>	<b>(3.047)</b>	<b>21.528</b>

#### 9.4) Conciliación de la tasa efectiva

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Base	Impuesto	Base	Impuesto
	Imponible	Tasa 20%	Imponible	Tasa 17%
	M\$	M\$	M\$	M\$
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
		20%		17,00%
A partir del resultado financiero antes de impuestos:				
Resultado antes de impuesto	344.861	68.972	619.511	105.317
Diferencias permanentes	-100.282	-1.111	-14.159	0
Contribuciones	0	0	0	0
Multas e intereses fiscales	3.046	-609	0	0
Otros	117	-23	12	-2
Corrección monetaria capital propio	-50.528	10.106	-23.435	4.687
Ajuste saldos iniciales impuestos diferidos	33.520	6.704	-23.421	-4.684
Déficit (Superávit) impuesto renta ejercicio anterior	-86.438	-17.288		0
<b>Total gasto por impuesto sociedades</b>	<b>244.579</b>	<b>67.862</b>	<b>605.352</b>	<b>105.317</b>
Impuesto renta 20% y 17%		67.486		91.079
Gasto por impuesto renta		67.486		91.079
Total Gasto (Ingreso) por impuesto diferido		375		14.238
Total gasto por impuesto sociedades		67.862		105.317
Tasa efectiva		19,68%		17,00%

**CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

**Nota 10 - Propiedades, Plantas y Equipos**

**10.1) Composición del saldo**

La composición de este rubro es la siguiente:

Clase	Monto bruto		Depreciación acumulada				Depreciación del ejercicio				Saldos netos			
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terrenos piso 5	258.724	258.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258.724	258.724	258.724
Construcción piso 5	405.798	405.798	(4.664)	-	-	(4.664)	(4.664)	-	(4.664)	(4.664)	-	396.470	401.134	405.798
Máquinas y equipos	81.340	92.952	(41.390)	(59.343)	(51.884)	(6.378)	(4.319)	(7.462)	(33.572)	(7.462)	(7.462)	29.290	29.290	6.631
Muebles y útiles	31.225	112.910	(23.260)	(89.953)	(73.389)	(4.321)	(4.780)	(16.561)	(3.644)	(4.780)	(16.561)	18.177	18.177	20.764
Instalaciones	25.040	25.040	(17.518)	(12.618)	(7.724)	(4.956)	(4.900)	(4.893)	2.566	(4.900)	(4.893)	7.522	7.522	11.848
<b>Total</b>	<b>802.127</b>	<b>895.424</b>	<b>(86.832)</b>	<b>(161.914)</b>	<b>(132.997)</b>	<b>(20.319)</b>	<b>(18.663)</b>	<b>(28.916)</b>	<b>694.976</b>	<b>(18.663)</b>	<b>(28.916)</b>	<b>714.847</b>	<b>714.847</b>	<b>703.765</b>



**CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

**Nota 10 - Propiedades, Plantas y Equipos (continuación)**

**10.2) Reconciliaciones del saldo de propiedades, plantas y equipos**

El movimiento del año 2011 en el rubro propiedades, plantas y equipos, es el siguiente:

Movimiento del año 2011	Terrenos		Construcción Piso 5		Maquinarias y equipos		Muebles y útiles		Instalaciones		Total	
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Saldo al 01.01.2011	258.724		401.134		29.290		18.177		7.522		714.847	
Adiciones	-		-		448		-		-		448	
Reclasificación	-		-		10.212		(10.212)		-		-	
Bajas	-		-		-		-		-		-	
Depreciación	-		(4.664)		(6.378)		(4.321)		(4.956)		(20.319)	
Saldo al 31.12.2011	258.724		396.470		33.572		3.644		2.566		694.976	

Movimiento del año 2010	Terrenos		Construcción Piso 5		Maquinarias y equipos		Muebles y útiles		Instalaciones		Total	
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Saldo al 01.01.2011	258.724		405.798		6.631		20.764		11.848		703.765	
Adiciones	-		-		26.978		2.193		574		29.745	
Bajas	-		-		-		-		-		-	
Depreciación	-		(4.664)		(4.319)		(4.780)		(4.900)		(18.663)	
Saldo al 31.12.2010	258.724		401.134		29.290		18.177		7.522		714.847	

**CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

**Nota 11 - Propiedades de Inversión**

**11.1) Composición del saldo**

Las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, es el siguiente:

	<b>Monto bruto</b>		
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>01.01.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos piso 6	131.537	129.714	126.615
Construcción piso 6	206.310	195.427	198.589
<b>Total saldo inicial</b>	<b>337.847</b>	<b>325.141</b>	<b>325.204</b>
Adiciones:	-	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>337.847</b>	<b>325.141</b>	<b>325.204</b>

Conciliación entre tasación obtenida y tasación ajustada incluida en los estados financieros:

Clase	<b>Valor Libro</b>			<b>Ajuste a Valor Justo</b>			<b>Valorización Ajustada Incluida en los Estados Financieros</b>		
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>01.01.2010</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>01.01.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos piso 6	129.714	126.615	84.591	1.823	3.099	42.024	131.537	129.714	126.615
Construcción piso 6	195.427	198.589	234.400	10.883	(3.163)	(35.811)	206.310	195.427	198.589
<b>Total</b>	<b>325.141</b>	<b>325.204</b>	<b>318.991</b>	<b>12.706</b>	<b>(63)</b>	<b>6.213</b>	<b>337.847</b>	<b>325.141</b>	<b>325.204</b>

**11.2) Movimientos para las propiedades de inversión**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	325.141	325.204
Ganancia (pérdida) por ajustes del valor razonable	12.706	(63)
<b>Total cambios</b>	<b>12.706</b>	<b>(63)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>337.847</b>	<b>325.141</b>

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 12 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

#### 12.1) Saldos de cuentas por cobrar a partes relacionadas

La composición de los saldos por cobrar a entidades relacionadas es la siguiente:

Rut	Nombre	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Saldo al		
					31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
					M\$	M\$	M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Traspaso de fondos	Directa	Pesos	9.555	75.920	4.921
Totales					9.555	75.920	4.921

(\*) Los saldos por cobrar con Empresas Cimenta S.A. corresponden a traspasos de fondos que no están sujetas a intereses ni reajuste, ni tienen un plazo definido de pago. Estos saldos no se encuentran afectados a correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro, ni tampoco existen garantías otorgadas o recibidas asociadas a estos saldos.

#### 12.2) Saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas

La composición de los saldos por pagar a entidades relacionadas es la siguiente:

La administradora no tiene cuentas por pagar con empresas relacionadas.

#### 12.3) Remuneraciones pagadas al personal clave

Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad. La Compañía ha determinado que el personal clave de la administración lo componen los Directores y Gerentes de Primera Línea.

Durante el año 2011, las remuneraciones obtenidas por el personal clave de la Sociedad fueron de M\$ 371.668 (monto bruto) (M\$ 349.221 en 2010).

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, no hubo remuneraciones pagadas a los miembros del Directorio.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 12 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

#### 12.4) Transacciones con partes relacionadas

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

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

RUT	Nombre	Relación	Descripción de la Transacción	Monto al 31.12.2011 M\$	Efecto en Resultados M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Directa	Traspaso de fondos Largo Plazo	9.555	-
	Total			9.555	-

RUT	Nombre	Relación	Descripción de la Transacción	Monto al 31.12.2010 M\$	Efecto en Resultados M\$
96.652.810-9	Empresas Cimenta S.A.	Directa	Traspaso de fondos Largo Plazo	75.920	1.520
	Total			75.920	1.520

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

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 13 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

#### 13.1) Composición del saldo

	Saldos al		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Facturas por pagar	106.073	19.796	18.579
Otros	450	-	-
Total	106.523	19.796	18.579

#### 13.2) 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:

Detalle por Plazo de Vencimiento	Saldos al		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	106.523	19.796	18.579
Con vencimiento entre tres y doce meses	-	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	-	-	-
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (neto)	106.523	19.796	18.579

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 14 - Otras Provisiones, Corrientes

Las otras provisiones se detallan a continuación:

	Fecha esperada cancelación	Saldos al		
		31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
		M\$	M\$	M\$
Provisión facturas por pagar (*)				
Auditoría	1 Mes	9.922	11.899	-
Capacitación	1 Mes	-	-	1.896
Insumos de oficina	1 Mes	-	950	108
Mantenciones	1 Mes	-	-	176
Servicios informáticos	1 Mes	17.695	817	2.639
Servicios legales	1 Mes	48.682	1.325	-
Servicios telefónicos	1 Mes	234	1.656	210
Servicios varios	1 Mes	5.475	5.130	-
Suscripciones	1 Mes	-	3.136	-
Uniformes	1 Mes	-	581	-
<b>Total</b>		<b>82.008</b>	<b>25.494</b>	<b>5.029</b>

(\*) Corresponden a servicios por concepto de asesorías, mantenciones e insumos prestados a la Sociedad, que ya fueron recibidos por ésta, pero aún no ha llegado la documentación de pago.

### Nota 15 - Provisiones corrientes por beneficios a los empleados

#### 15.1 Composición del saldo

El saldo de este rubro está conformado por lo siguiente;

Tipo de beneficio	Fecha esperada de pago	Saldo al		
		31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
		M\$	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	Enero – Febrero 2011	59.721	36.528	55.574
<b>Total</b>		<b>59.721</b>	<b>36.528</b>	<b>55.574</b>

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

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 15 - Beneficios a los Empleados (continuación)

#### 15.2 Movimiento de los beneficios a los empleados

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

Movimiento del año - Vacaciones	2011 M\$	2010 M\$
Saldo inicial	36.528	55.754
Uso del beneficio	(33.374)	(26.731)
Aumento (disminución) del beneficio	56.567	7.505
Saldo	<u>59.721</u>	<u>36.528</u>

### Nota 16 - Otros Pasivos no Financieros, Corrientes

Los otros pasivos no financieros se detallan a continuación:

	Saldos al		
	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
IVA por pagar	80.002	52.311	68.567
Otras retenciones	12.477	10.994	22.024
Provisión de dividendos mínimos	83.212	158.417	-
Total	<u>175.691</u>	<u>221.722</u>	<u>90.591</u>

### Nota 17 - Patrimonio

#### 17.1) Objetivos, políticas y procesos que la sociedad aplica para gestionar capital

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, de manera de apoyar y dar continuidad y estabilidad a su negocio. 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.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 17 - Patrimonio (continuación)

#### 17.1) Objetivos, políticas y procesos que la sociedad aplica para gestionar capital (continuación)

La Sociedad está sujeta a requerimientos de capital mínimo, establecidos en la Ley N° 18.815, que establece un patrimonio equivalente a UF 10.000. Al 31 de diciembre de 2011, la situación respecto al capital mínimo es la siguiente:

	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>
Capital requerido (UF 10.000)	214.556
Capital pagado	1.090.460

#### 17.2) Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social autorizado suscrito y pagado asciende a M\$1.090.460.

#### 17.3) Acciones

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

<b>Nombre razón social</b>	<b>RUT</b>	<b>N° Acciones</b>	<b>% Participación</b>
		<b>31.12.2010</b>	
Empresas Cimenta S.A.	96.652.810-9	211.544	99,99
Cimenta Desarrollo Inmobiliario S.A.	96.691.960-4	21	0,01
<b>Total</b>		<b>211.565</b>	<b>100,00</b>

Al 31 de diciembre de 2011, el capital social está representado por 211.565 acciones.

	<b>Número de acciones</b>
Acciones autorizadas	211.565
Acciones emitidas y pagadas totalmente	211.565
Acciones emitidas pero aún no pagadas en su totalidad	-



# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 17 - Patrimonio (continuación)

#### 17.3) Acciones (continuación)

La conciliación de las acciones emitidas al inicio y final del período se presenta a continuación:

	Número de acciones
Acciones en circulación 01.01.2011	211.565
Movimientos del período	-
Acciones en circulación 31.12.2011	211.565

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.

#### 17.4) Resultados acumulados

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2011, ascienden a M\$358.815 (M\$623.797 al 31 de diciembre de 2010).

#### 17.5) Dividendos

La Sociedad provisiona el 30% de la utilidad neta del ejercicio, como "Reserva para dividendos propuestos" por M\$83.212 (M\$158.417 en 2010).

En los casos que corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores, la Sociedad se encuentra eximida de provisionar este dividendo.

#### 17.6) Otras reservas varias

Corresponde a la revalorización de capital propio del año de transición de acuerdo a lo mencionado en Nota 4.5 a) y el efecto de los ajustes de primera aplicación NIIF efectuados a la fecha de transición 1 de enero de 2010.

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 18 - Utilidad por Acción

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

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la utilidad por acción es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Utilidad neta atribuible a tenedores de patrimonio ordinario de la Sociedad	277.373	529.091
Promedio Ponderado de Número de Acciones, Básico	211.565	211.565
Utilidad Básica por Acción	1,31	2,50

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 19 - Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Ingreso por comisiones fijas	1.069.804	1.130.419
Ingreso por comisiones variables	788.765	759.014
Total	<u>1.858.569</u>	<u>1.889.433</u>

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

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### **Nota 19 - Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)**

La comisión fija bruta de la Administradora es cobrada al Fondo por mes vencido y se determina mediante el siguiente procedimiento de cálculo; considerando los valores de los estados financieros del Fondo determinados de conformidad a Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile.

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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; considerando los valores de los estados financieros del Fondo determinados de conformidad a Principios Contables Generalmente Aceptados en Chile:

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

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### Nota 20 - Costo de Ventas

Los costos de ventas se detallan a continuación:

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Remuneraciones	762.680	745.971
Honorarios	436.051	352.857
Otros	38.587 -	
Total	<u>1.237.319</u>	<u>1.098.828</u>

### Nota 21 - Gastos de Administración por su Naturaleza

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

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Honorarios	182.141	75.300
Servicios básicos	15.755	50.521
Otros gastos de administración	139.961	126.929
Total	<u>337.857</u>	<u>252.750</u>

### Nota 22 - Otras Ganancias

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

Otras ganancias por su naturaleza	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	75.722	96.512
Intereses por préstamos otorgados	1.145	2.939
Otros ingresos	-	1.050
Total	<u>76.866</u>	<u>100.501</u>

# CIMENTA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

### **Nota 23 - Contingencias y Juicios**

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad presenta las siguientes contingencias y restricciones:

- Prenda de depósito a plazo a favor de Aguas Cordillera S.A., garantizando prenda de bonos extraviados.
- 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 56.000 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 24 - 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 25 - Sanciones**

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad no ha recibido sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

### **Nota 26 - 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.