



2012

memoria y balance anual



Índice

• Carta del Presidente	04
• Identificación Básica Documentos Constitutivos	06
• Directorio Administración	07
• Información Histórica y Portfolio Inmobiliario Principales Hitos Políticas de Inversión y Financiamiento Factores de Riesgo Organismos de Control	09
• Unidades Estratégicas de Negocio Propiedades Industriales Strip Centers® Propiedades Individuales con Destino Comercial Oficinas Residencias para la Tercera Edad Proyectos Habitacionales	17
• Principales Aportantes Política General de Reparto de Dividendos	24
• Información Adicional Información Financiera Información de Filiales y Coligadas Suscripción de la Memoria	26



Carta del Presidente

Señores Aportantes

Me es muy grato presentar a ustedes la memoria anual, los estados financieros y los hechos más importantes relativos a la gestión y administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, correspondientes al ejercicio 2012.

El año 2012 volvió a mostrar buenas cifras en el ámbito económico. El PIB del país tuvo un crecimiento de 5,6%, impulsado por la casi totalidad de las actividades económicas, incluido el sector construcción, que creció en un 8,1% en el período.

En este contexto, el desempeño de todos los mercados inmobiliarios fue muy positivo a través del año, observándose reducidas tasa de vacancias en inmuebles destinados a la renta, e interesantes niveles de venta en los proyectos de desarrollo de viviendas.

El mercado de oficinas mantuvo un alto nivel de actividad durante 2012. La producción anual, según información de Colliers International, creció en un 2,68%, alcanzando los 147.603 m². La ocupación, por su parte, superó el 97%, tanto en las oficinas tipo A como en las tipo B. Para 2013, las expectativas son que la oferta se incremente de manera importante, sobretudo en el sector oriente de Santiago, aumentando con ello las tasas de vacancia, por algún tiempo.

En los centros de bodegaje industrial también se observó un positivo comportamiento durante el año recién pasado. Según el informe de mercado preparado por la empresa CBRE, en 2012 se construyeron 212.306 m² de bodegas y se absorbieron 219.159 m², terminando el año con una vacancia de 1,17%. Para el 2013, se espera una producción levemente inferior a la del 2012, siempre en un escenario de demanda por espacios para almacenamiento muy activo.

De acuerdo al informe de la empresa Collect GfK, en el período Enero-Diciembre de 2012, se vendieron 40.491 nuevas viviendas en el Gran Santiago, lo que representa un alza de un 20,1%, respecto al año 2011. Desafortunadamente, esta mayor venta, que fue impulsada por una demanda muy activa, no pudo ser acompañada

de un aumento en la oferta. La razón, fue la creciente dificultad en la adquisición de nuevos terrenos y en la aprobación de proyectos. A todo ello, se sumó un alza de magnitud en los precios de materiales de construcción y mano de obra, lo que se tradujo en un ajuste en los valores finales de las viviendas.

Bajo este contexto, la utilidad del Fondo Cimenta-Expansión, en el ejercicio 2012, alcanzó a \$10.873 millones, lo que se tradujo en una rentabilidad real de un 6,36%.

Este resultado fue superior al obtenido en el ejercicio 2011 en \$551 millones, aún cuando en este último periodo se produjo una utilidad importante por la venta de la propiedad en la que se encuentra el megaplex de Cine Hoyts, en la comuna de la Reina. En definitiva, en 2012 todas las áreas de negocios desarrolladas por el Fondo mejoraron su desempeño.

Importante en la obtención de estos resultados fue la exitosa comercialización de diversos proyectos recientemente desarrollados. Entre ellos, el edificio de oficinas Innova, en Los Militares con Manquehue, que fue arrendado en su totalidad pocos meses después de haber sido terminado, y el Centro Industrial Lo Boza, cuyos 32.000 m² de bodegas comenzaron a ser comercializados a mediados de 2012, y terminó el año con una ocupación del 96%.

Asimismo, la venta de viviendas en aquellos proyectos en los que participa el Fondo aumentó en un 25% con respecto al año anterior, lo que también constituyó un aporte para mejorar los resultados del ejercicio.

En el área de las residencias para la tercera edad, los tres centros actualmente en operación exhibieron buenas ocupaciones todo el año. Incluso, el más reciente de ellos, Senior Suites® Sebastian Elcano, incrementó su ocupación en 29% en los últimos doce meses.



Ahora bien, no obstante estos buenos niveles de ocupación, esta área de negocios se vio afectada por una fuerte alza en sus costos de operación, principalmente, en lo relativo a mano de obra. Esta situación obligó a reajustar los precios hacia fines de año, tras lo cual, se espera mejorar los resultados de esta área en 2013.

En lo relativo a nuevas inversiones desarrolladas durante el año, lo más destacable fue el cierre de la compra del edificio de oficinas Santiago Downtown 4, ubicado en el centro cívico de la ciudad. Éste, posee 23.200 m² de superficie arrendable y 517 estacionamientos. Su construcción se encuentra prácticamente concluida, por lo que se tiene contemplado comenzar su colocación en el transcurso del segundo trimestre de 2013.

Por otra parte, también se encuentra en su etapa final de construcción la primera etapa del Centro Industrial General Velásquez, en la zona sur de Santiago, el más importante desarrollado, hasta ahora, por Cimenta. Con cerca de 25.000 m² de superficie arrendable de bodegas, la comercialización de esta iniciativa también se encuentra muy próxima a su inicio.

Siguiendo con los proyectos del área industrial, a fines de 2012 se adquirió un terreno de 13,5 hectáreas en la ciudad de Quillota, en el cual se proyecta desarrollar un parque industrial de 52 lotes urbanizados para la venta, de poco más de 2.000 m² cada uno. El desarrollo del proyecto se encuentra en plena ejecución, por lo que las obras de urbanización debieran comenzar en el segundo trimestre de 2013.

En el área comercial, con la compra de dos propiedades contiguas a un terreno ya adquirido con anterioridad por el Fondo, en el Barrio Bellavista, se dará comienzo al desarrollo de un centro gastronómico de restaurantes, cuyas obras de construcción partirán en la segunda mitad del año 2013.

En definitiva, si bien las perspectivas de crecimiento para nuestro país durante los próximos años pueden no ser tan auspiciosas como lo fueron en 2012, nos persiste el optimismo de poder encontrar nuevas y atractivas alternativas de inversión a futuro, que constituyan un aporte a la ciudad y al progreso del país y, a su vez, de obtener buenos resultados en los negocios actualmente en desarrollo, trabajando persistentemente con el entusiasmo y compromiso de siempre.

Finalmente, y en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer a todos nuestros aportantes, clientes y proveedores, por la confianza que han depositado en nosotros, y nuestro más profundo reconocimiento a todas las personas que, comprometidamente, trabajan en Cimenta Administradora de Fondos de Inversión, S.A., y hacen posible todos los logros alcanzados en estos veintiún años de existencia.

Sergio Cardone Solari
Presidente del Directorio



Identificación Básica

Nombre del Fondo Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión	E-mail info@cimenta.cl
Razón social de la Administradora Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A.	Sitio web www.cimenta.cl
Código Nemotécnico Superintendencia NCIMENT	RUT Administradora 96.601.710-4
Código Nemotécnico Bolsa de Santiago CFINCIMENT	RUT Fondo 76.037.792-9
Domicilio Legal Santiago	Audidores Externos Ernest & Young Servicios Profesionales de Auditoría y Asesoría Ltda.
Dirección Asturias N° 280, piso 5. Las Condes, Santiago	Clasificadores de Riesgo Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.
Teléfono 2947 0600	Tasadores Externos Tinsa Chile S.A.
Fax 2207 3815	
Código Postal 755-0147	

Documentos Constitutivos

Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión S.A., fue constituida el 17 de abril de 1991 por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Félix Jara Cadot.

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

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

Presidente	Sergio Cardone Solari Ingeniero Comercial	
Directores	Jorge Armanet Izquierdo Ingeniero Comercial	Jorge Ayala Marfil Ingeniero Civil Industrial
	Enrique Correa Ríos Licenciado en Filosofía	Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle Ingeniero Civil en Construcción
	Patricio Muñoz Molina Ingeniero Comercial	Gonzalo Serrano Gutiérrez Ingeniero Comercial
	Antonio Tuset Jorratt Ingeniero Comercial	Juan Pablo Uriarte Díaz Ingeniero Comercial

Administración

Gerente General	Gerente División Inmobiliaria	Gerente de Administración y Finanzas	Gerente de Construcción
Enrique Ayala Marfil Ingeniero Civil Industrial	Fernando Rodríguez Taborga Ingeniero Comercial - MBA	Lorena Manríquez Villalobos Ingeniero Comercial	Jorge Giacaman Chala Constructor Civil
Gerente de Desarrollo	Director de Proyectos	Subgerente de Negocios Retail	Subgerente de Negocios Industriales
Eduardo Palacios Yametti Ingeniero Civil Industrial - MBA	Rafael Cardone Solari Ingeniero Agrónomo	Mauricio Maureira Di Giovanni Ingeniero Comercial	Carlos Holzmann Kintner Ingeniero Civil
Encargado de Cumplimiento y Control Interno	Fiscal		
Carlos Lillo Córdova Contador	Álvaro Maturana Salas Abogado		



Administración

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. es una organización conformada por profesionales cuya finalidad es implementar y ejecutar los objetivos y directrices establecidos por el Directorio. Entre los objetivos a los cuales debe responder la administración están el desarrollar, ejecutar y poner en funcionamiento los distintos proyectos que se emprendan, ya sea de manera directa o indirecta. Asimismo, debe buscar y analizar, de manera permanente, nuevas alternativas de negocios inmobiliarios.

A cargo de la organización se encuentra el Gerente General, quien es el encargado de conducir y traspasar los lineamientos esenciales definidos por el Directorio a la Administradora, los que apuntan a maximizar la rentabilidad del Fondo para sus aportantes.

La labor de la Gerencia de División Inmobiliaria es ofrecer constante apoyo a la Gerencia General en relación a la coordinación, supervisión y toma de decisiones en las áreas de Desarrollo, Construcción, Dirección de Proyectos y Negocios. Entre las labores de esta Gerencia, se encuentra la búsqueda de nuevas alternativas de inversión, evaluar las posibilidades de negocios, recomendar la compra de propiedades y/o terrenos, y la construcción, remodelación y mantenimiento de las propiedades del Fondo. Adicionalmente, esta área es responsable de la negociación con los operadores comerciales y de desarrollar la relación comercial con los arrendatarios, además de encargarse de la cobranza y mantenimiento de los contratos de arriendo.

La gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo la gestión de los recursos financieros, el área de contabilidad, tesorería, planificación y control de gestión, sistemas de información y la administración general, incluida el área de recursos humanos de la empresa. En términos generales, las responsabilidades de esta gerencia incluyen la realización y revisión de los estados financieros del Fondo, sus filiales y de la Administradora; y la planificación presupuestaria de los recursos. Durante el 2013, comenzará a operar el departamento de Control de Gestión y Procesos, cuyo objetivo es mejorar el desempeño de la organización a través de la gestión y uniformidad de los procesos de negocio, rediseñándolos, y definiendo controles y mediciones.

El Encargado de Cumplimiento y Control Interno, es quien debe monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno permanentemente, estableciendo los controles para manejar estos riesgos y la forma de que éstos se cumplan.

Por último, Fiscalía es la encargada de la elaboración de todos los documentos legales que sean requeridos por las distintas áreas de la empresa. Además, presta asesoría jurídica de manera permanente a la Administradora, el Fondo, sus Filiales y Coligadas.

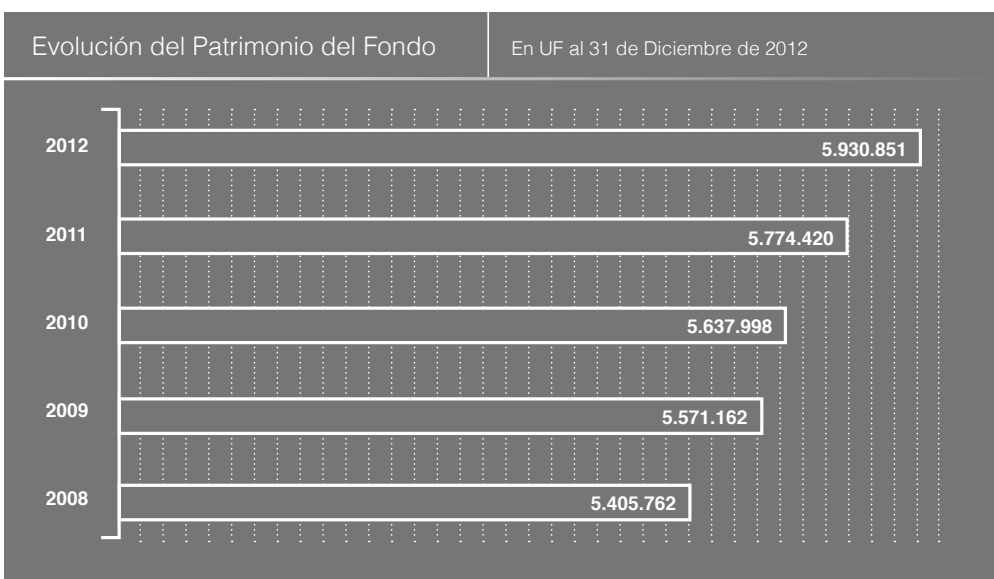




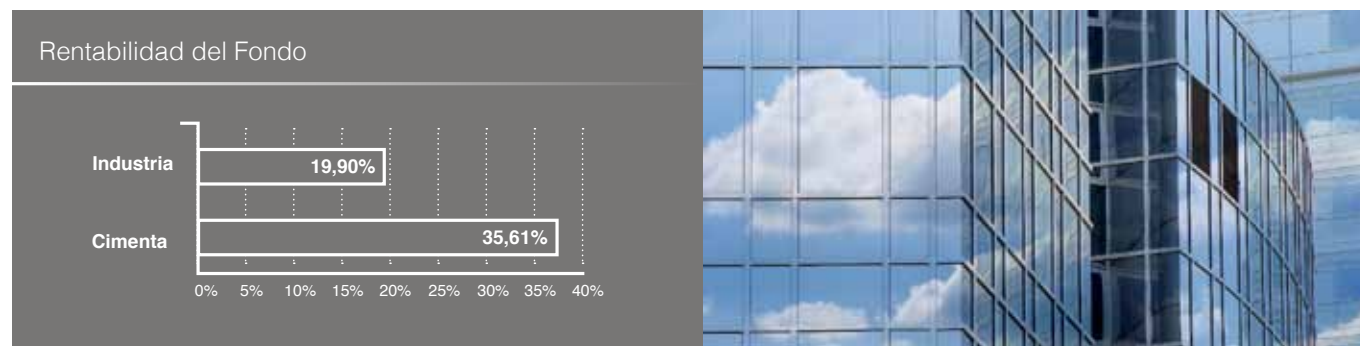
Información Histórica y Portfolio Inmobiliario



Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. fue constituida el 17 de Abril de 1991, con el objeto de administrar el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión, creado el 21 de Noviembre de ese mismo año. El Fondo inició sus negocios con la adquisición de sus primeros activos inmobiliarios a través de la emisión de 667.543 cuotas, por un total de UF 333.772. Al cabo de 21 años, y luego de sucesivas y exitosas emisiones de cuotas, el Fondo exhibió un patrimonio de UF 5.930.851 al término del ejercicio 2012.



El desempeño económico del Fondo durante el último quinquenio, entre los años 2008 y 2012, muestra una rentabilidad real acumulada de 35,61%. Esta rentabilidad se compara favorablemente con la observada en la industria de fondos de inversión inmobiliaria, la que alcanzó a 19,90% en igual período.



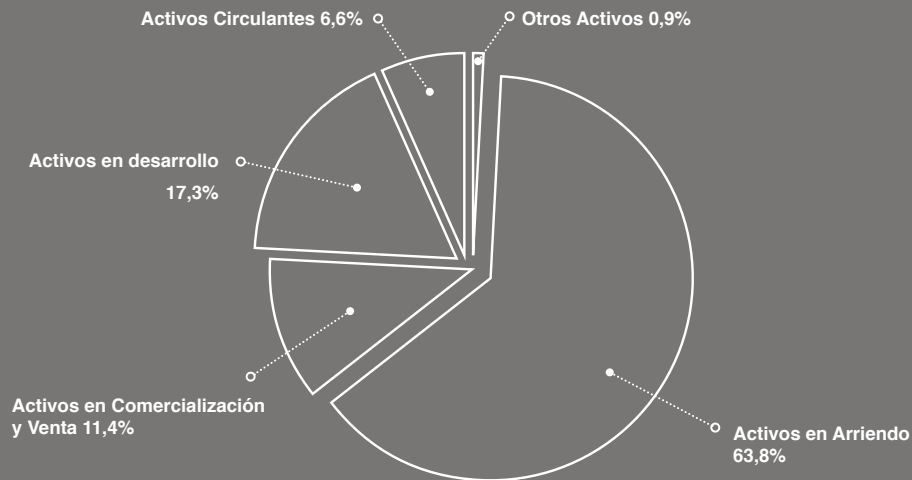


Información Histórica y Portfolio Inmobiliario

Desde sus inicios, el Fondo orientó su política de inversión, principalmente, a la adquisición de bienes raíces destinados al arriendo. Sin embargo, con el correr del tiempo, las condiciones de mercado, complementadas con las modificaciones que en materia legislativa fue teniendo esta industria, le permitieron al Fondo ampliar sus negocios inmobiliarios, tanto a la compraventa de bienes raíces, como a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de los mismos.

Distribución por Tipo de Activo del Fondo

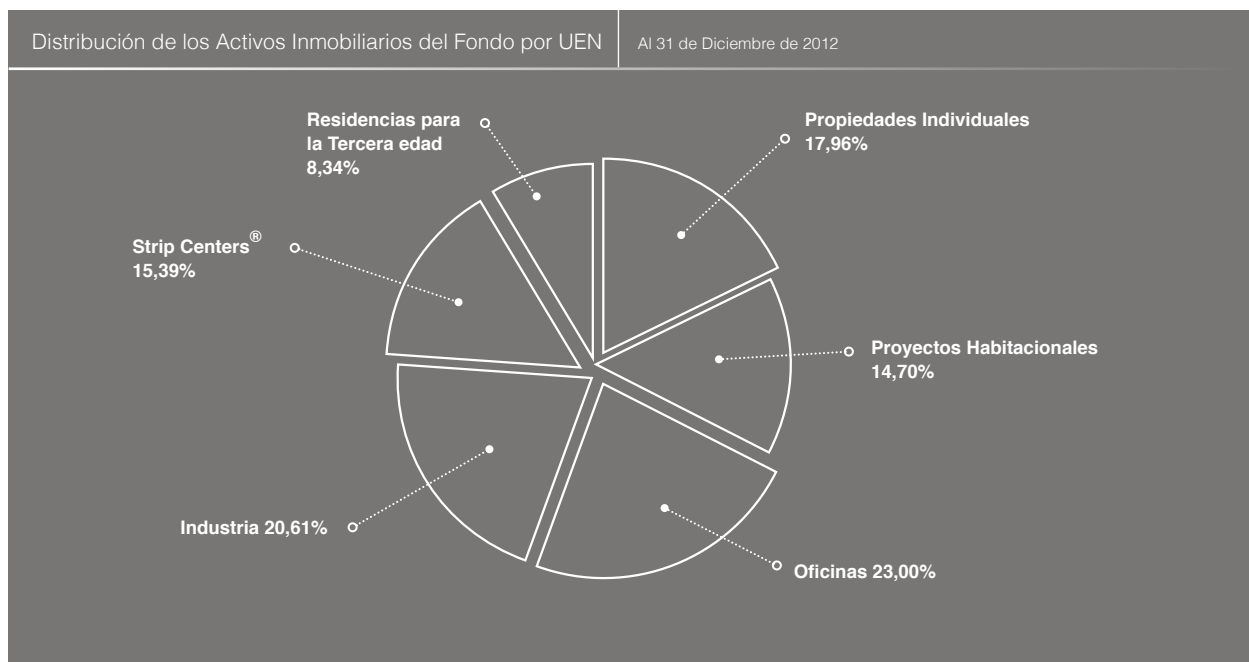
Al 31 de Diciembre de 2012





En la actualidad, todas las inversiones inmobiliarias del Fondo se realizan a través de sociedades filiales o coligadas. Los activos que componen el portafolio inmobiliario se han diversificado en seis áreas de acción, las que están insertas en cuatro unidades de negocio:

- **Comercio:** Esta unidad está compuesta de dos líneas de negocio, ambas enfocadas al arriendo. La primera, corresponde a las Propiedades Individuales con Destino Comercial, y representan una inversión de UF 1.393.239. La segunda, la componen los Strip Centers®, que son centros comerciales de carácter vecinal y que poseen, por lo general, un supermercado como tienda ancla. Hoy se cuenta con dos de ellos, ubicados en Iquique y en Puente Alto, y ambos concentran una inversión total equivalente a UF 1.193.709.
- **Vivienda:** Bajo esta unidad de negocio se encuentran los Proyectos Habitacionales destinados a la venta, con una inversión de UF 1.140.245, y los Senior Suites®, o Residencias para la tercera edad, con una inversión total de UF 647.158.
- **Oficinas:** Bajo esta unidad se encuentran oficinas de distinto formato, desde las destinadas a pequeñas y medianas empresas, hasta aquellas de extensas plantas libres para grandes empresas o multinacionales. En esta área la inversión llega a las UF 1.783.891.
- **Industria:** En este sector, destaca el desarrollo y administración de centros industriales, principalmente de bodegaje. También se contempla dentro de esta unidad de negocio la urbanización y loteo de importantes extensiones de terreno, con el fin de comercializarlos a través de la venta. La inversión en el área industrial asciende a UF 1.599.088.



Principales Hitos



1991
1995

- Constitución de Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión.
- Primera colocación del Fondo por un total de 667.543 cuotas equivalentes a UF 333.772.
- Adquisición de los primeros 15 locales comerciales del Fondo en Santiago Centro y del primer edificio de oficinas, San Crescente.
- Inicio proyecto habitacional Jardines del Sol.
- Inicio construcción edificio de oficinas Cordillera.



1996
1998

- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Los Héroes en Iquique.
- Inicio operaciones Residencia para la Tercera Edad Senior Suites® San Damián.
- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Independencia.
- Desarrollo Centro Industrial Las Acacias.
- Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy Uno.
- Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza.



1999
2004

- Inicio construcción del proyecto habitacional Parque Las Américas.
- Inicio construcción del proyecto habitacional Jardines de la Viña.
- Adquisición Cine Hoyts La Reina.
- Compra de edificio de oficinas en la calle Puente.
- Adquisición Bodegas Alto Peñuelas.
- Inicio construcción Residencia para la Tercera Edad Senior Suites® Providencia.



2005
2007

- Compra de bodegas industriales en San Bernardo.
- Compra de locales comerciales Edificio Apoquindo Plaza.
- Inicio de los proyectos habitacionales One y Los Olmos.
- Compra de bodegas en Parque Industrial Los Libertadores.
- Adquisición del 13,43% de las acciones de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A.
- Urbanización segunda etapa Lo Boza.



2008
2009

- Inicio construcción Centro Industrial Santa Margarita.
- Adquisición edificio de oficinas NAU.
- Inicio construcción edificio de oficinas Futuro, Los Ángeles.
- Actualización imagen corporativa de Cimenta y sus áreas de negocios.



2010
2012

- Construcción e inicio de operaciones Senior Suites® Sebastián Elcano.
- Construcción e inicio de operaciones Centro Industrial Lo Boza.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Los Héroes de Iquique.
- Compra terreno en Barrio Bellavista para desarrollo de Centro Gastronómico.
- Venta Cine Hoyts La Reina.
- Adquisición terreno en Quillota para futuro Parque Industrial.
- Venta terreno en Macul.
- Inicio construcción Centro Industrial General Velásquez.
- Adquisición edificio de oficinas Innova, Las Condes.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Independencia.
- Firma promesa de compraventa edificio de oficinas Santiago Downtown IV.



Políticas de Inversión y Financiamiento

La política de inversión del Fondo se sujeta a las exigencias, limitaciones y restricciones que contempla la Ley N° 18.815 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial, al Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigente y las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo de inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión.

El Fondo tiene como objetivo general invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 5° de la Ley N° 18.815 y, de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la ley, reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces.

Se invertirá, particularmente, en acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia. La inversión indirecta en bienes raíces podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces.

Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas, cuotas de fondos de inversión, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.

Por otro lado, el Fondo también podrá invertir en acciones, cuotas de fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, todo ello conforme a la Ley N° 18.815.

Todas las alternativas de inversión señaladas precedentemente, tendrán como objeto principal y prioritario, directo o indirecto, el negocio inmobiliario.

Con respecto al financiamiento, el Fondo puede realizar aumentos de capital a través de la colocación de cuotas en el mercado, siempre y cuando, esta emisión no sea superior al patrimonio del Fondo a esa fecha. El Fondo también puede obtener recursos mediante endeudamiento bancario, el que se puede utilizar para aprovechar oportunidades de inversión, en cualquier caso, los pasivos exigibles que mantenga el Fondo no pueden exceder el 50% de su patrimonio.

Asimismo, el Fondo podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.



Factores de Riesgo



El año 2008, la Superintendencia de Valores y Seguros, en su circular N°1.869, impartió a todas las sociedades que administran fondos mutuos, fondos de inversión y fondos para la vivienda, instrucciones acerca de la elaboración y puesta en práctica formal de políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno, que contemplen los riesgos asociados en todas las actividades de la administradora y, en particular, en cada una de sus áreas funcionales.

La administradora identificó todos los riesgos existentes para su propio negocio y aquellos que puedan afectar el interés de los inversionistas. Entre tales riesgos se cuentan el riesgo de mercado, crediticio, de liquidez, operacional, tecnológico, jurídico y cualquier otro riesgo atingente al modelo de negocios de la administradora. Las gestiones tendientes a minimizar estos riesgos son verificadas permanentemente en todos los ciclos de sus áreas funcionales, como son: ciclo de inversión del fondo que administra, ciclo de aportes y rescates, ciclo de contabilidad y tesorería y ciclo de planificación estratégica.

En este ámbito, y como herramienta de control, en Octubre del año 2012 se aprobó una actualización del Manual de Gestión de Riesgo y Control Interno, al cual se le incorporaron, junto a otras materias, escenarios de riesgo y planes de contingencia, con el fin de contar con un elemento más de juicio ante situaciones de riesgo, además de fortalecer el sistema de control interno que se aplica en la compañía.

Cimenta, dentro de su estrategia para disminuir el riesgo del negocio, siempre ha buscado diversificar sus inversiones, tanto por tipo de negocio, por área geográfica, por tamaño de inversión y por tipo de cliente.

La estructura de pasivos del Fondo muestra que, al 31 de diciembre del 2012, su nivel de endeudamiento alcanza un 30,58% de su patrimonio, muy por debajo de nivel máximo permitido (50%).

En cuanto a la clasificación de riesgo del Fondo Cimenta – Expansión, dando cumplimiento al acuerdo N° 20 de la Comisión Clasificadora de Riesgo, fue clasificado en la categoría Primera Clase Nivel 2 por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.





Organismos de Control

Organismo de Control Interno

El primer organismo de control corresponde al Directorio de la empresa, el cual garantiza que se cumplan las políticas de inversión del Fondo y se apliquen de manera correcta las normas contables. Por esta razón, el Directorio se reúne todos los meses para analizar las políticas de inversión, examinar los informes financieros presentados por la Administradora y pronunciarse acerca de éstos.

Por otro lado, el Departamento de Planificación y Control de Gestión revisa mensualmente los estados financieros del Fondo, empresas filiales y coligadas y de su administración, en donde verifican el cumplimiento de los principios contables y procedimientos internos de la organización.

Finalmente, se encuentra el Encargado de Cumplimiento y Control Interno, el cual, como su nombre lo indica, es el responsable de monitorear el cumplimiento de las políticas de gestión de riesgos y control interno. Debe reportar directamente al Directorio de la Administradora.

Organismo de Control Externo

La entidad que norma, supervisa y fiscaliza los fondos de inversión es la Superintendencia de Valores y Seguros. Ésta vigila que las actividades realizadas por el Fondo cumplan con las normas legales y reglamentarias que lo rigen.

Un segundo control lo realizan los auditores externos, los que son elegidos por la Asamblea de Aportantes. Estos auditores deben analizar los estados financieros y las políticas de control interno del Fondo y deben pronunciarse respecto de éstos.

Por otro lado está el Comité de Vigilancia, el cual es designado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes y permanece en sus funciones durante un año, después del cual puede ser reelegido por periodos iguales. Este comité se reúne trimestralmente para ser informado por la administración acerca de la gestión del Fondo.

Por último, otro ente regulador es la Comisión Clasificadora de Riesgo, quien exige un informe de clasificación de las cuotas del Fondo. Cimenta – Expansión tiene una clasificación de riesgo 1ª Clase Nivel 2 otorgada por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.



Unidades Estratégicas de Negocios





Propiedades Industriales

Dentro de esta unidad coexisten dos líneas de negocio: el arriendo de bodegas y la venta de lotes industriales para pequeñas y medianas empresas.

En los últimos años, Cimenta ha estado potenciando fuertemente el desarrollo de los centros industriales de bodegaje, contándose en la actualidad con cuatros de ellos en operación, y uno próximo a hacerlo. En total, estos cinco centros sumarán una oferta de aproximadamente 125.000 m² arrendables.

Empresas como Soprole, CGE, Ripley y Cecinas PF, entre otras, son parte de la base de arrendatarios que tiene el Fondo en esos proyectos.

Durante el 2012, concluyó la construcción del nuevo Centro Industrial Lo Boza, en la comuna de Pudahuel. Con una superficie de bodegas de 32.400 m², tuvo una muy buena recepción en el mercado, alcanzando una ocupación de 95% al término del año.

Por otro lado, continuó la construcción la primera etapa del Centro Industrial General Velásquez, ubicado en la comuna de San Bernardo. Esta etapa contempla 25.233 m² de bodegas y se espera tenerla recepcionada, y lista para arrendar, a partir del segundo trimestre de 2013.

Es importante destacar la compra, a fines de 2012, de un terreno de 135.241 m² en Quillota, V Región. En él, se desarrollará un parque industrial que considera 52 lotes urbanizados, de poco más de 2.000 m² cada uno, que serán destinados a la venta.

A diciembre del año 2012, las Propiedades Industriales totalizan una inversión de UF1.599.088, lo que representa un 20,61% de las inversiones inmobiliarias del Fondo.





Strip Centers®

Esta unidad está compuesta por dos Strip Centers®, Plazuela Los Héroes ubicado en Iquique y Plazuela Independencia ubicado en Puente Alto. Ambos cuentan con un supermercado como tienda ancla, más un mix de locales orientados a satisfacer las necesidades de servicios y compras programadas de sus clientes. A su vez, están diseñados con el fin de ser un lugar de encuentro y esparcimiento familiar.

Entre los actuales arrendatarios de los Strip Centers® se pueden mencionar a prestigiosas cadenas e instituciones, tales como Jumbo, Santa Isabel, Cine Hoyts, Fashion's Park, Kentucky Fried Chicken, Doggis, Farmacias Cruz Verde, Afex, Entel, Claro, 5áSec, Lápiz López, Pizza Hut, Bata y los Bancos BBVA, BCI, Chile, Santander y Estado, entre otros.

Luego de la importante ampliación que se efectuó hace un par de años en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, el proyecto se ha seguido consolidando en cuanto a número de visitas y ventas totales. Lo anterior, sumado a su extraordinaria ubicación y a la constructibilidad que aún queda por aprovechar, ha hecho que en la actualidad se estén estudiando nuevas alternativas de crecimiento del centro comercial. Las posibilidades son varias, tales como un centro médico, hotel, centro de eventos u oficinas. La vacancia de locales comerciales al término del ejercicio 2012 fue inferior al 5%.

Por otro lado, el segundo semestre de 2012 fue recepcionada la ampliación del Strip Center® Plazuela Independencia, la que sumó 1.285 m² de superficie arrendable en cuatro locales, los que se pretende destinar a restaurantes o pubs. Ya se encuentran arrendados 250 m² al local Open Box, quienes debieran estar abriendo a público a fines de marzo de 2013. Respecto de los demás locales, se ha estado avanzando en las negociaciones con otros operadores, teniendo como objetivo el poder diversificar la oferta gastronómica. Dada esta coyuntura, la vacancia de locales comerciales a diciembre de 2012 llegó a un 26%, cifra que se espera reducir considerablemente el 2013.

En Puente Alto, adicionalmente, a fines de año se iniciaron trabajos de remozamiento de su estética e imagen, los que incluyen pintura, revestimientos, pisos y cielos.

La unidad Strip Centers® representa el 15,39% del total de las inversiones inmobiliarias de Cimenta, equivalente a UF1.193.709.





Propiedades Individuales con destino comercial

Esta unidad de negocios, que representa un 17,96% de las inversiones inmobiliarias del Fondo, la componen alrededor de 90 locales, ubicados en los principales polos y ejes comerciales de las comunas de Las Condes, Vitacura, La Reina, Santiago Centro y Maipú, y en ciudades como Viña del Mar, Concepción y Punta Arenas.

Con el correr del tiempo, Cimenta ha logrado establecer una base de arrendatarios de primer nivel, con los cuales se ha podido construir una sólida relación comercial. Es así como hoy Cimenta exhibe entre sus clientes a importantes bancos, farmacias, cadenas de comida rápida y empresas de telefonía móvil, entre otros.

El año 2012 se compraron dos inmuebles que fueron anexados al terreno adquirido el año anterior en calle Constitución, comuna de Providencia. En él se desarrollará el primer centro gastronómico del Fondo. Ya se encuentra aprobado su anteproyecto en la Municipalidad de Providencia y se espera iniciar su construcción el segundo semestre de 2013.

En el mes de Agosto, y producto del proyecto Línea 6 del Metro de Santiago, se publicó un decreto expropiatorio respecto del inmueble ubicado en Av. Pedro de Valdivia 3499, comuna de Ñuñoa, el cual era arrendado a un centro médico de Vidaintegra.

Por otra parte, en el mes de Octubre se vendió la propiedad ubicada en Av. Departamental esquina Av. Américo Vespucio, comuna de Macul, que estaba arrendada a Mueblecenter.

A Diciembre de 2012, la inversión en las Propiedades Individuales con Destino Comercial alcanza un total de UF1.393.239, y presenta una ocupación superior al 98%.





Oficinas

El negocio de oficinas ha estado presente desde los inicios del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión, orientándose a satisfacer los requerimientos tanto de pequeñas y medianas empresas, como de grandes corporaciones o multinacionales. Es así, como hoy la cartera de arrendatarios de esta unidad incluye a prestigiosas compañías, dentro de las cuales se pueden destacar a Air France, Sembcorp Aguas Santiago, Thyssenkrupp Elevadores, Johnson & Johnson Medical, MOP, Banco BCI, Banco Estado, Consalud, Siena y Ripley.

El 2012 se inició el arriendo del edificio Innova, ubicado en la intersección de Av. Manquehue y Los Militares. La colocación de este edificio, de una superficie útil de 5.115 m², fue todo un éxito, alcanzándose una ocupación del 100% durante ese mismo año.

Cabe destacar la firma de la promesa de compraventa por el edificio Santiago Downtown 4, ubicado en Av. Libertador Bernardo OHiggins, entre las calles San Martín y Amunátegui, el cual cuenta con 23.200 m² de superficie arrendable más 517 estacionamientos. La construcción está prevista concluir el primer trimestre de 2013. La colocación, por su parte, se iniciaría a partir del segundo trimestre.

En general, el comportamiento de esta unidad de negocios fue excepcional durante el 2012, alcanzándose niveles de ocupación cercanos al 100% en todos los proyectos ubicados en Santiago. No es así el caso del edificio Futuro, en la ciudad de Los Ángeles, el cual presentó una ocupación del 48%.

Al 31 de diciembre de 2012 las oficinas representan el 23,00% de las inversiones inmobiliarias del Fondo, lo que corresponde a una inversión de UF1.783.891.





Residencias para la tercera edad

Más de 16 años son los que el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión, lleva construyendo y administrando las residencias Senior Suites®. Diseñadas especialmente para satisfacer las necesidades particulares del adulto mayor, en ellas los residentes encuentran todos los servicios que necesitan para llevar la vida que desean. Entre éstos se encuentran nutricionistas para alimentación especializada, enfermería profesional, lavandería, mucama y talleres, todo esto enmarcado dentro de un excelente y amable servicio, y un ambiente grato y acogedor.

Senior Suites® San Damián, en la comuna de Las Condes, fue la primera en abrir sus puertas. Esta residencia está compuesta por dos unidades. Una es Senior Suites, que cuenta con 86 departamentos y amplios espacios comunes, que incluyen jardines, salas de juego y gimnasio, entre otros. La otra, Senior Enfermería, cuenta con 69 habitaciones y fue creada para cumplir con las necesidades de los residentes que necesitan una mayor atención y cuidados especiales.

Senior Suites® Providencia, la segunda residencia en ser inaugurada, está ubicada en la comuna del mismo nombre y cuenta con 151 habitaciones. Ofrece los mismos servicios que Senior Suites® San Damián, manteniendo los altos estándares de atención y servicio que caracterizan a nuestras residencias.

El último centro en ser inaugurado, el año 2010, fue Senior Suites® Sebastián Elcano, el cual se ubica en la esquina de la calle homónima con la avenida Francisco Bilbao, en la comuna de Las Condes. Cuenta con una capacidad para atender a 210 residentes.

Esta Unidad estratégica de negocios representa un 8,34% de los activos inmobiliarios que mantiene el Fondo, alcanzando una inversión de UF 647.158.





Proyectos Habitacionales

Desde que el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión fue creado, hace 21 años atrás, se han desarrollado siete proyectos habitacionales orientados a primera vivienda. La participación de esta área de negocios dentro del portfolío inmobiliario del Fondo será cada vez menor, dado que se están privilegiando las inversiones en proyectos destinados a la renta.

Actualmente, siguen en proceso de desarrollo y comercialización los proyectos Jardines de la Viña, en la comuna de La Florida, y Parque Alto, en la comuna de Puento Alto.

Durante el 2012, terminó de comercializarse el proyecto Los Olmos de Macul, el cual constaba de dos torres de 18 pisos cada una, y un total de 242 departamentos.

Jardines de La Viña, contempla la construcción de un total de 1.533 viviendas. Al término del ejercicio anterior, se han vendido 1.304 unidades, equivalentes a un 85%, y existen 63 casas disponibles.

El proyecto Parque Alto, por su parte, considera la construcción de un total de 1.900 viviendas, de las cuales se han vendido, o comprometido en venta, 596 unidades, correspondientes a un 31% del proyecto.

La unidad de negocios Proyectos Habitacionales concentra el 14,70% del total de inversiones inmobiliarias del Fondo, las que ascienden a UF1.140.245.

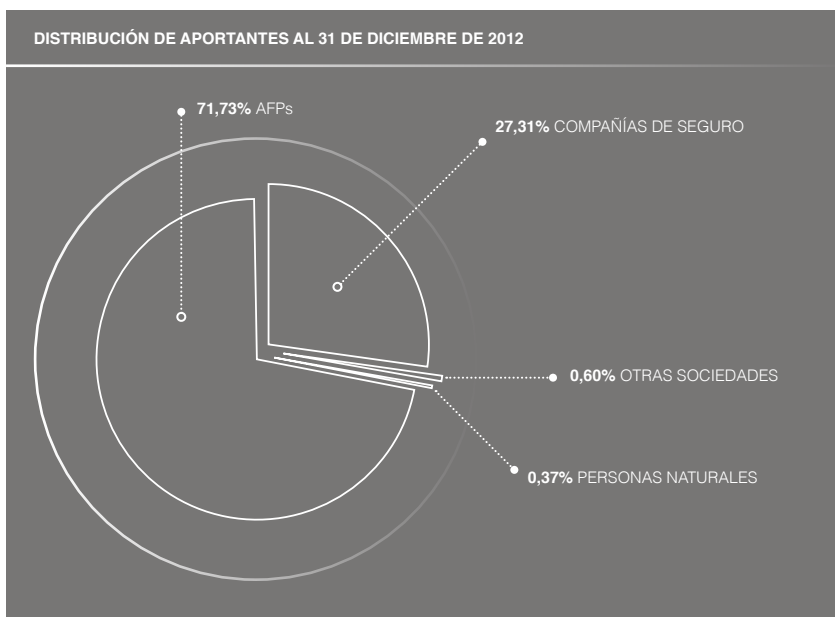




Principales Aportantes

El capital del Fondo está dividido en 7.596.085 cuotas de participación, sin valor nominal y todas de una misma serie, las cuales al 31 de diciembre de 2012 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

Aportante	Número Cuotas	% Participación
A.F.P. Provida S.A.	2.658.624	35,000%
A.F.P. Capital S.A.	2.124.273	27,965%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	757.503	9,972%
A.F.P. Cuprum S.A.	600.402	7,904%
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	543.868	7,160%
Cía. de Seguros Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	358.094	4,714%
Caja Reaseguradora de Chile S.A.	209.997	2,765%
Cía. de Seguros de Vida Corp S.A.	116.981	1,540%
A.F.P. Planvital S.A.	65.000	0,856%
Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	45.438	0,598%
Cía. de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.	42.741	0,563%
Promotora de Inversiones Sedelco Ltda.	14.115	0,186%
Otros 54 Aportantes	59.049	0,777%
Total	7.596.085	100,000%





Política General de Reparto de Dividendos



Acorde a lo contemplado en el artículo 31 del Reglamento de la Ley 18.815, la política de distribución de dividendos del Fondo de Inversión Cimenta – Expansión es de, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, entregados de forma anual y en dinero en efectivo.

Para estos efectos, se entiende por beneficios netos percibidos la cantidad que resulte de restar a la suma de las utilidades, intereses, dividendos, y ganancias de capital efectivamente percibidas, el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

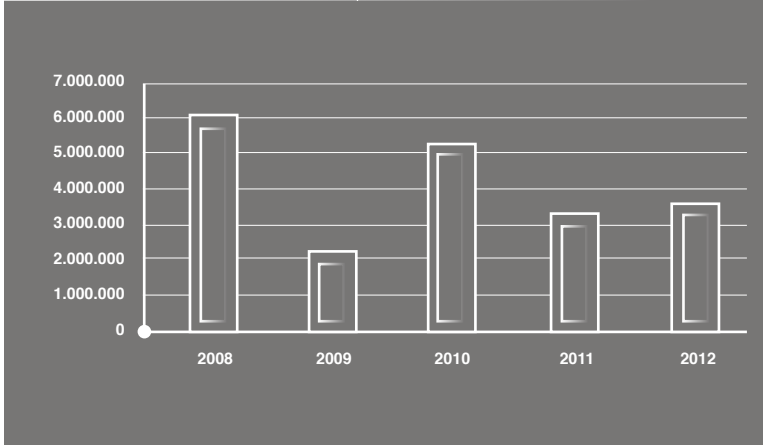
El reparto de beneficios debe hacerse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea Ordinaria de Aportantes que aprueba los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la sociedad Administradora efectúe pagos provisorios, con cargo a dichos resultados.

Sin perjuicio de lo anterior, si el Fondo presentara pérdidas acumuladas, los beneficios se deben destinar, primeramente, a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte al efecto la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, en caso de que hubiera pérdidas en un ejercicio, éstas deben ser absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas.

Histórico de Dividendos Distribuidos por Cuota al 31 de Diciembre de 2012

Año	Mes	Tipo de Dividendo	Nº	Monto por Cuota \$ dic -12
2008	Abril	Definitivo	17	802,12
2009	Abril	Definitivo	18	301,37
2010	Abril	Definitivo	19	709,82
2011	Abril	Definitivo	20	448,96
2012	Abril	Definitivo	21	487,35

DIVIDENDOS TOTALES DISTRIBUIDOS En M\$ al 31 de Diciembre de 2012



Estados Financieros



Índice

• Informe de los Auditores Independientes	28
• Estados de Situación Financiera	30
• Estados de Resultados Integrales	31
• Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	32
• Estados de Flujo de Efectivo	34
• Notas a los Estados Financieros	35
• Empresas Filiales y Coligadas del Fondo Cimenta-Expansión	86
• Balance General Resumido Filiales y Coligadas	92
• Estructura de Sociedades Fondo Cimenta-Expansión	96
• Suscripción de la Memoria	98

\$: Pesos Chilenos
M\$: Miles de Pesos Chilenos
UF : Unidades de Fomento

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión:



Hemos efectuado una auditoría a los estados de financieros adjuntos del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las afiliadas indirectas Fondos de Inversión Privados Los Olmos y Bernardo O'Higgins e Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A., sobre los cuales el Fondo mantiene una inversión indirecta total registrada de M\$295.660 y M\$1.644.972 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y un resultado de (pérdida) utilidad neta devengada ascendente a (M\$12.032) y M\$410.475 por los años terminados en esas fechas, respectivamente. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de dichas afiliadas, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión

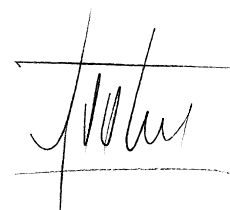
En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, descritas en nota 2.

Enfasis en un asunto

Estos estados financieros se presentan en forma individual y no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

Otros asuntos

Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros tomados como un todo. Los estados complementarios, que comprenden el resumen de la cartera de inversiones, el estado de resultado devengado y el realizado y estado de utilidad para la distribución de dividendos, contenidos en anexo adjunto, se presentan con el propósito de efectuar un análisis adicional y no es una parte requerida de los estados financieros. Tal información suplementaria es responsabilidad de la Administración y fue derivada de, y se relaciona directamente con, los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros. La mencionada información suplementaria ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros y a ciertos procedimientos adicionales, incluyendo la comparación y conciliación de tal información suplementaria directamente con los registros contables y otros registros subyacentes utilizados para preparar los estados financieros o directamente con los mismos estados financieros y los otros procedimientos adicionales, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. En nuestra opinión, la mencionada información suplementaria se presenta razonablemente en todos los aspectos significativos en relación con los estados financieros tomados como un todo.



Eduardo Rodríguez B.
ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 27 de marzo de 2013

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2012

ACTIVOS	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(19)	31.597	106.593
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(11)	1.435.351	11.701.764
Otros activos corrientes	(16)	2.814	2.675
Total activos corrientes		1.469.762	11.811.032
Activos no Corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	68.873	65.217
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(11)	171.994.479	147.593.251
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(9)	3.325.298	3.113.521
Otros activos no corrientes	(16)	37.882	139.211
Total activos no corrientes		175.426.532	150.911.200
Total Activos		176.896.294	162.722.232

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Pasivos Corrientes			
Préstamos	(13)	8.175.531	15.365.670
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(11)	4.863.847	4.464.730
Remuneraciones sociedad administradora	(11)	730.789	571.413
Otros pasivos	(16)	2.657.817	2.006.851
Total pasivos corrientes		16.427.984	22.408.664
Pasivos no Corrientes			
Préstamos	(13)	19.075.872	11.305.647
Otros pasivos	(16)	5.927.339	272.823
Total pasivos no corrientes		25.003.211	11.578.470

Patrimonio			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.371.172)	(2.545.905)
Resultados acumulados		40.393.072	34.389.379
Resultado del ejercicio		10.873.510	10.321.935
Total patrimonio neto		135.465.099	128.735.098
Total Pasivos y Patrimonio		176.896.294	162.722.232

Estados de Resultados Integrales

Al 31 de Diciembre del 2012

	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	(17)	8.425.051	4.370.360
Resultados por venta de inmuebles	(10)	865.465	2.746.845
Ingresos por arriendo de bienes raíces	(10)	-	4.400.003
Variación en valor razonable de propiedades de inversión	(10)	-	1.760.703
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación	(9)	5.274.555	473.545
Otros		5.960	228.725
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		14.571.031	13.980.181
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(6.788)	(8.241)
Comisión de administración	(28)	(2.502.669)	(2.211.697)
Otros gastos de operación	(30)	(125.424)	(641.020)
Total gastos de operación		(2.634.881)	(2.860.958)
Utilidad (pérdida) de la operación		11.936.150	11.119.223
Costos financieros		(1.062.640)	(797.288)
Resultado del ejercicio		10.873.510	10.321.935

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2012 y 2011

2012

	Aportes	Cobertura Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación		Otras Reservas Varias	Total Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	0	(53.477)		(2.111.456)	(2.545.905)	36.390.980	10.321.935	(2.001.601)	128.735.098
Cambios contables (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	0	(53.477)		(2.111.456)	(2.545.905)	36.390.980	10.321.935	(2.001.601)	128.735.098
Aportes (+)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Repartos de dividendos (-)	0	0	0	0		0	0	(3.668.909)	0	(649.334)	(4.318.243)
Resultados integrales del ejercicio:											
Resultado del Ejercicio (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	10.873.510	0	10.873.510
Otros resultados integrales (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ ó -)	0	0	0	0		174.733	174.733	10.321.935	(10.321.935)	0	174.733
Total (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	0	(53.477)		(1.936.723)	(2.371.172)	43.044.006	10.873.510	(2.650.934)	135.465.099

2011

	Aportes	Cobertura Flujo de Caja	Conversión	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación		Otras Reservas Varias	Total Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicio (+ ó -)	86.569.689	(753.937)	0	(1.529.101)		(2.111.456)	(4.394.494)	31.456.474	7.008.796	0	120.640.465
Cambios contables (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(753.937)	0	(1.529.101)		(2.111.456)	(4.394.494)	31.456.474	7.008.796	0	120.640.465
Aportes (+)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Repartos de patrimonio (-)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Repartos de dividendos (-)	0	0	0	0		0	0	(2.078.498)	0	(2.001.601)	(4.080.099)
Resultados integrales del ejercicio:											
Resultado del Ejercicio (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	10.321.935	0	10.321.935
Otros resultados integrales (+ ó -)	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Otros movimientos (+ ó -)	0	372.965	0	1.475.624		0	1.848.589	7.013.004	(7.008.796)	0	1.852.797
Total (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	0	(53.477)		(2.111.456)	(2.545.905)	36.390.980	10.321.935	(2.001.601)	128.735.098

Estados de Flujo Efectivo

Por los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2012

	Nota	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de la Operación			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces año 2011		10.278.597	4.615.835
Venta de inmuebles		-	1.812.314
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		2.986	-
Liquidación de instrumentos financieros derivados		-	(1.903)
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(2.430.911)	(2.649.323)
Flujo neto originado por actividades de la operación		7.850.672	3.776.923
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión (*)			
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		6.905.681	2.751.645
Dividendos recibidos		3.499.825	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		(19.153.087)	(19.138.486)
Flujo neto originado por actividades de inversión		(8.747.581)	(16.386.841)
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos de empresas relacionadas		5.227.648	11.272.669
Obtención de préstamos bancarios		-	-
Intereses préstamos empresas relacionadas		-	-
Repartos de dividendos		(3.668.909)	(2.078.498)
Otros		(736.826)	(719.349)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		821.913	8.474.822
Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Efectivo Equivalente		(74.996)	(4.135.096)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		106.593	4.241.689
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente		31.597	106.593

Información General

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión (el "Fondo") es un Fondo domiciliado y constituido bajo las leyes chilenas. La dirección de su oficina registrada es Asturias N° 280, piso 5, comuna de Las Condes, Santiago.

El Fondo tiene como objetivo general invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 5° de la Ley N° 18.815, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante "negocio inmobiliario".

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno. Su última modificación fue aprobada por resolución exenta N° 254, de fecha 20 de junio de 2012.

Los presentes Estados Financieros, al 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión con fecha 27 de marzo de 2013.

Modificaciones al reglamento interno

Con fecha 20 de junio de 2012, mediante Res. Ex Nro. 254, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó las siguientes modificaciones al reglamento interno del fondo de inversión, las cuales guardaban relación con las modificaciones que la Ley N° 20.190 (MK II) introdujo a la Ley N°18.815, sobre Fondos de Inversión, específicamente, respecto de la prohibición que se estableció a los Fondos de Inversión, a contar del 1 de enero de 2012, de invertir de manera directa en bienes raíces, todo lo cual significó adecuar, respectivamente, la calificación del fondo, los objetivos y la política de inversión, la política de diversificación de las inversiones, la política de liquidez, la política de endeudamiento, la política de retorno de capitales, los gastos de cargo del fondo y los conflictos de interés.

Las cuotas del Fondo cotizan en bolsa, bajo el nemotécnico CFINCIMENT. La clasificación de las cuotas es Primera Clase Nivel 2, emitida por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda..

El Fondo tendrá una duración de 30 años, de acuerdo a lo establecido en su Reglamento Interno, es decir, hasta el 16 de abril de 2021.

Resumen de Criterios Contables Significativos

Los principales criterios contables aplicados en la preparación de estos estados financieros se exponen a continuación. Estos principios han sido aplicados uniformemente, a todos los ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1) Bases de preparación

Los estados financieros del Fondo de Inversión Cimenta - Expansión han sido preparados de acuerdo con las normas específicas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en el Oficio Circular N° 592 y complementarios, las cuales se basan en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), excepto por lo que se indica a continuación:

Los fondos de inversión que mantengan inversiones en sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la NIC 27. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas sociedades, mediante el método de la participación.

Los presentes Estados Financieros oficiales del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo a las normas IFRS.

La preparación de estados financieros en conformidad con estas nuevas normas contables requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 5.

2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

Las nuevas normas, mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros, estas normas aún no entran en vigencia y el Fondo sólo ha aplicado NIIF 9 en forma anticipada, de conformidad a la Circular 592 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros. Sin embargo, la Administración de la Sociedad, se encuentra efectuando una evaluación de los posibles impactos en los estados financieros, al 31 de diciembre de 2012, según el siguiente detalle:

Nuevas Normas

Normas	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 9 Instrumentos Financieros : Clasificación y medición	1 de enero 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF 12 Revelación de participación en otras entidades	1 de enero 2013
NIIF 13 Medición del valor justo	1 de enero 2013

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros, permitiendo su aplicación anticipada. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de dichos activos. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los instrumentos que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIIF 10 Estados financieros consolidados/IAS 27 Estados financieros separados

Esta Norma reemplaza la porción de “NIC 27 Estados financieros separados y consolidados” que se refiere a la contabilización para estados financieros consolidados. A su vez, incluye lo estipulado en “SIC 12 Entidades de propósito especial”. Además, establece un solo modelo de control que aplica a todas las entidades (incluyendo a entidades de propósito especial, o entidades estructuradas). Los cambios introducidos por esta norma exigirán significativamente a la Administración ejercer juicio profesional en la determinación de cuál entidad es controlada y debe ser consolidada, en comparación con los requerimientos de NIC 27.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIIF 11 Acuerdos conjuntos/IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma reemplaza a “NIC 31 Participación en negocios conjuntos” y “SIC 13 Entidades controladas conjuntamente - aportaciones no monetarias de los participantes”. Utiliza alguno de los términos que fueron usados en NIC 31, pero con diferentes significados. Mientras NIC 31 identifica tres formas de negocios conjuntos, NIIF 11 se refiere sólo a dos formas de acuerdos conjuntos (joint ventures y joint operations) cuando hay control conjunto. Esta norma usa el principio de control de NIIF 10 para identificar control, por lo tanto, la determinación de si existe control conjunto puede cambiar. Además NIIF 11, elimina la opción de contabilizar entidades de control conjunto usando consolidación proporcional.

Las entidades de control conjunto, que cumplan la definición de entidades conjuntas (joint venture) deberán ser contabilizadas usando el método de patrimonio. Para operaciones conjuntas (joint operations), las que incluyen activos controlados de manera conjunta, operaciones conjuntas iniciales (former jointly controlled operations) y entidades de control conjunto iniciales, una entidad reconoce sus activos, pasivos, ingresos y gastos, de existir. La emisión de NIIF 11, modificó de forma limitada la NIC 28, sobre los temas relacionados a entidades asociadas y entidades de control conjunto disponible para la venta y cambios de interés detenidos en entidades asociadas y entidades de control conjunto.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades

Esta norma incluye todas las revelaciones que estaban previamente en NIC 27 relacionadas a consolidación, así como también todas las revelaciones incluidas previamente en NIC 31 y NIC 28. Estas revelaciones están referidas a la participación en relacionadas de una entidad, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas.

Un número de nuevas revelaciones son también requeridas.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

NIIF 13 Medición del valor justo

Esta norma establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por NIIF, no cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma modifica la definición del valor razonable, definiéndolo como el precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado, en la fecha de valorización (un precio de salida).

Adicionalmente incorpora nuevas revelaciones.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	1 de enero 2013
IAS 1	Presentación de Estados Financieros	1 de enero 2013
IAS 16	Propiedades, Planta y Equipos	1 de enero 2013
IAS 19	Beneficio a Empleados	1 de enero 2013
IAS 27	Estados Financieros separados	1 de enero 2013
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
IAS 32	Instrumentos financieros: Presentación	1 de enero 2014
IAS34	Información financiera intermedia	1 de enero 2013

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

En diciembre 2011 se emitió la modificación a NIIF 7 que requiere que las entidades revelen en la información financiera los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros sobre la posición financiera de la entidad.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

IAS 1 Presentación de estados financieros

Las modificaciones a IAS 1 dicen relación con la presentación de partidas de otro resultado integral, otorgando la opción de exponer, en una sección única o por separado, el resultado del período y el resultado integral. Además, modifica párrafos referidos a información a presentar para el resultado del período y otros resultados integrales. Todo lo anterior implica realizar las modificaciones respectivas a otras normas que se ven afectadas por esta mejora: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas; NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar; NIC 12 Impuesto a las ganancias; NIC 20 contabilización de las subvenciones del Gobierno e Información a revelar sobre ayudas Gubernamentales; NIC 21.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

IAS 16 Propiedades, Planta y Equipo

La modificación en el párrafo 8 de IAS 16 aclara que las piezas de repuesto y el equipo auxiliar que cumplen con la defunción de la propiedad, planta y equipo no son inventarios. Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, Cambios en las estimaciones Contables y Errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

IAS 19 Beneficios a los empleados

El 16 de junio de 2011, el IASB publicó modificaciones a IAS 19, Beneficios a los empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.

IAS 19 Beneficios a los empleados

Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregadas en tres componentes: costos de servicios, interés neto sobre los pasivos (activos) neto por beneficios definidos y remediciones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos. El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que las tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, permitiéndose su aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

IAS 32 Instrumentos Financieros: Presentación

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

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

IAS 34 Información financiera intermedia

Las mejoras emitidas en mayo de 2012, modificaron el párrafo 16ª, el cual aclara los requerimientos del IAS 34 relacionados con la información de los segmentos de operación de los activos y pasivos totales para cada de los segmentos de operación con el fin de aumentar la coherencia con los requerimientos de NIIF 8 Segmentos de operación. El párrafo 16ª modificado, establece que los activos y pasivos totales para un segmento de operación particular sólo se revelarán cuando las cantidades sean medidas por la alta Administración con regularidad, y hubo un cambio material en la comparación con la información revelada en los estados financieros anteriores para este segmento de operación. Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con IAS 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso deberá revelarlo.

El Fondo aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada modificación.

2.3) Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

Estados de resultados integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

2.4) Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden, principalmente, del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 5° de la Ley N° 18.815, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante "negocio inmobiliario". Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa, más fielmente, los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. De acuerdo a lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en unidades de reajuste son convertidas a la moneda funcional en base a las unidades de fomento vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos financieros en unidades de reajuste son convertidos a la moneda funcional utilizando la unidad de fomento vigente, a la fecha del estado de situación financiera.

	31.12.2012 \$	31.12.2011 \$
Unidades de Fomento	22.840,75	22.294,03

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de dichos activos y pasivos financieros son incluidas en el estado de resultados integrales. Las diferencias de cambio relacionadas con el efectivo y efectivo equivalente, se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre efectivo y efectivo equivalente". Las diferencias de cambio relacionadas con activos y pasivos financieros contabilizados a costo amortizado, se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Diferencias de cambio netas sobre activos financieros a costo amortizado". Las diferencias de cambio relacionadas con los activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable, con efecto en resultados, son presentadas en el estado de resultados dentro de "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados".

2.5) Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización, e instrumentos financieros derivados, como activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

2.5.1.1 Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Un activo financiero es clasificado a valor razonable con efecto en resultados si es adquirido, principalmente, con el propósito de su negociación (venta o recompra en el corto plazo) o es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que son administradas en conjunto y para las cuales existe evidencia de un escenario real reciente de realización de beneficios de corto plazo. El Fondo adoptó la política de no utilizar contabilidad de cobertura para el registro de instrumentos derivados. El Fondo no registra activos de este tipo.

2.5.1.2 Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la Administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses, reajustes y diferencias de cambio de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

La Sociedad evalúa a cada fecha del estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros bajo esta categoría. Las pruebas de deterioro se describen en la nota 2.12.

2.5.1.3 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, son clasificados como "otros pasivos" de acuerdo con NIC 39 y medidos de conformidad al método del costo amortizado en base a la obligación contractual.

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

Las transacciones de compras y ventas de inversiones efectuadas en forma regular, se reconocen en la fecha en la cual el Fondo se compromete a comprar o vender la inversión. Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción se imputan a gasto en el estado de resultados cuando se incurre en ellos en el caso de activos y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados, y se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

Los costos de transacciones son costos en los que se incurre para adquirir activos o pasivos financieros. Ellos incluyen honorarios, comisiones y otros conceptos vinculados a la operación pagados a agentes, asesores, corredores y operadores.

Los activos financieros se dan de baja contablemente, cuando los derechos a recibir flujo de efectivo, a partir de las inversiones, han expirado o el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a su propiedad.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, todos los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable, con efecto en resultado, son medidos al valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría "Activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" son presentadas en el estado de resultados integrales dentro del rubro "Cambios netos en valor razonable de activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados" en el período en el cual surgen.

Los ingresos por dividendos procedentes de activos financieros a valor razonable con efecto en resultados, se reconocen en el estado de resultados integrales dentro de "Ingresos por dividendos" cuando se establece el derecho del Fondo a recibir su pago. El interés sobre títulos de deuda a valor razonable con efecto en resultados, se reconoce en el estado de resultados integrales dentro de "Intereses y reajustes" en base al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a costo amortizado y otros pasivos se valorizan, después de su reconocimiento inicial, a base del método de interés efectivo. Los intereses y reajustes devengados se registran en la cuenta "Intereses y reajustes" del estado de resultados integrales.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero, y para asignar los ingresos financieros o gastos financieros a través del período pertinente. El tipo de interés efectivo es la tasa que descuenta exactamente pagos o recaudaciones de efectivo futuros estimados durante toda la vigencia del instrumento financiero, o bien, cuando sea apropiado, un período más breve, respecto del valor contable del activo financiero o pasivo financiero. Al calcular el tipo de interés efectivo, el Fondo estima los flujos de efectivo considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no considera las pérdidas por crédito futuras. El cálculo incluye todos los honorarios y puntos porcentuales pagados o recibidos entre las partes contratantes que son parte integral del tipo de interés efectivo, costos de transacción y todas las otras primas o descuentos que presenten costos directos e incrementables.

2.5.3 Estimación del valor razonable

El valor razonable de activos y pasivos financieros transados en mercados activos (tales como derivados e inversiones para negociar), se basa en precios de mercado cotizados en la fecha del estado de situación financiera. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio de compra; el precio de mercado cotizado apropiado para pasivos financieros es el precio de venta (en caso de existir precios de compra y venta diferentes). Cuando el Fondo mantiene instrumentos financieros derivados que se pagan por compensación, utiliza precios de mercado intermedios como una base para establecer valores razonables para compensar las posiciones de riesgo, y aplica este precio de compra o venta a la posición neta abierta, según sea apropiado.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no son transados en un mercado activo (por ejemplo, derivados extrabursátiles) se determina utilizando técnicas de valoración. La Administración del Fondo utiliza una variedad de métodos, y formula supuestos que están basados en condiciones de mercado existentes a cada fecha del estado de situación financiera. Las técnicas de valoración empleadas incluyen el uso de transacciones entre partes independientes comparables recientes, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, el análisis de flujos de efectivo descontados, los modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por participantes del mercado, que aprovechan al máximo los "inputs" (aportes de datos) del mercado y dependen, lo menos posible, de los "inputs" de entidades específicas.

2.6) Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y efectivo equivalente incluye caja, inversiones en fondos mutuos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez utilizadas para administrar su caja con vencimientos originales de 90 días o menos y sobregiros bancarios.

2.7) Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

Los montos por cobrar y pagar a intermediarios representan deudores por valores vendidos y acreedores por valores comprados que han sido contratados, pero aún no saldados o entregados en la fecha de estado de situación financiera, respectivamente.

Estos montos se reconocen inicialmente a valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado empleando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor, para montos correspondientes a cuentas por cobrar a intermediarios.

2.8) Otros activos corrientes

Corresponde a gastos incurridos que serán activados en el corto plazo y se valoran a su costo.

2.9) Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por NIC 27, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Oficio Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que las inversiones en sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

Asociadas o coligadas son todas las entidades sobre las cuales el Fondo ejerce influencia significativa, pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas o coligadas, al igual que las inversiones en Filiales, se contabilizan por el método de la participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Fondo en asociadas o coligadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias, posteriores a la adquisición de sus filiales, coligadas o asociadas, se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales, posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a

las correspondientes cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

Cuando la participación del Fondo en las pérdidas de una filial, coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Fondo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. Para el caso de las utilidades no realizadas por transacciones efectuadas con Filiales se eliminan íntegramente, independiente del porcentaje de participación. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas, se reconocen en el estado de resultados.

2.10) Otros activos no corrientes

Corresponde a derechos sobre terrenos, los cuales son amortizados en el plazo de su contrato.

2.11) Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es así informado en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legal para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.12) Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

Se establece una provisión por deterioro del valor de montos correspondientes a activos financieros a costo amortizado, cuando hay evidencia objetiva de que el Fondo no será capaz de recaudar todos los montos adeudados por el instrumento. Las dificultades financieras significativas del emisor o deudor, la probabilidad de que el mismo entre en quiebra o sea objeto de reorganización financiera, y el incumplimiento en los pagos son considerados como indicadores de que el instrumento o monto adeudado ha sufrido deterioro del valor.

Una vez que un activo financiero o un grupo de activos financieros similares haya sido deteriorado, los ingresos financieros se reconocen utilizando el tipo de interés empleado para descontar los flujos de efectivo futuros, con el fin de medir el deterioro del valor mediante la tasa efectiva original.

2.13) Préstamos

Corresponde a obligaciones y préstamos con instituciones financieras que son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente, medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas. Estos saldos son clasificados como corrientes o no corrientes en función de su vencimiento.

2.14) Ingresos anticipados

Corresponde a arriendos anticipados que se valorizan al valor efectivamente percibido, y que serán reconocidos en resultados una vez entregado el servicio de arriendo.

2.15) Remuneración Sociedad Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, las cuales son reconocidas en el estado de resultado, sobre base devengada, y determinadas de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, con la sola excepción de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

Remuneración fija

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo, el cual es calculado de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Chile.

Remuneración variable

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

2.16) Otros pasivos corrientes

Corresponde a provisión de gastos que se valorizan a su costo estimado, y conforme a los criterios descritos en la NIC 37.

2.17) Otros pasivos no corrientes

Corresponde a garantías de arriendo que se valorizan a su valor retornable.

2.18) Aportes (capital pagado)

Las cuotas emitidas se clasifican como patrimonio. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio por el número de cuotas pagadas.

Las materias que otorgarán derecho a retiro a los aportantes son las siguientes:

La prórroga del plazo de duración del Fondo;

La fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y

La sustitución de la Administradora del Fondo.

2.18) Aportes (capital pagado)

La asamblea extraordinaria de aportantes podrá acordar disminuciones de capital para restituir a los aportantes que opten por concurrir a la devolución de capital, durante la vigencia del Fondo, la proporción que les corresponda en la citada disminución de capital, en la forma, condiciones y plazos que a continuación se indican:

- Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.
- Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.
- El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.

- En caso alguno podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.

- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.19) Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce el ingreso 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 financieros se reconocen a prorrata del tiempo transcurrido, utilizando el método de interés efectivo e incluye ingresos financieros procedentes de efectivo y efectivo equivalente, títulos de deuda y otras actividades que generen ingresos financieros para el Fondo.

Los ingresos por dividendos se reconocen, cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.20) Dividendos por pagar

De acuerdo con el artículo 31 del D.S. N° 8642 y el artículo 26 del Reglamento Interno del Fondo, éste distribuirá por concepto de dividendos, al menos el 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio.

Al cierre, de ambos ejercicios en el rubro “Otros pasivos” se incluyen la provisión de dividendos mínimos por pagar.

2.21) Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo, según consta en Ley N° 18.815, que regula los Fondos de Inversión.

2.22) Garantías

Las garantías en efectivo entregadas por el Fondo, se incluyen dentro de “otros activos” del Estado de Situación Financiera, y no se consideran dentro del efectivo y efectivo equivalente.

Para garantías otorgadas distintas de efectivo, si la contraparte posee el derecho contractual de vender o entregar nuevamente en garantía el instrumento, el Fondo clasifica los activos en garantía en el estado de situación financiero, de manera separada del resto de los activos, identificando su afectación en garantía. Cuando la contraparte no posee dicho derecho, sólo se revela la afectación del instrumento en garantía, en nota a los estados financieros.

2.23) Segmentos

Los segmentos operacionales son informados de una manera compatible con la presentación de información interna proporcionada por el responsable de la toma de decisiones operacionales. Este último, quien es responsable de asignar recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operacionales, ha sido identificado como el Directorio, que toma las decisiones estratégicas.

El Fondo presenta un solo segmento de negocios que corresponde a rentas e inversiones inmobiliarias.

Política de Inversión del Fondo

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, aprobado por la Superintendencia de Valores y Seguros, según Resolución N° 254 de fecha 20 de junio de 2012, el que se encuentra disponible en las oficinas de la sociedad administradora, ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl.

Política de inversión

- 3.1** La política de inversión del Fondo es invertir, particularmente, en acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, conforme a la Ley N° 18.815, su Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- 3.2** Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas, cuotas de fondos de inversión, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.
- 3.3** La inversión indirecta en bienes raíces que se realicen conforme lo descrito en los N°s. 1, 2.2 precedentes, podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces. De esta forma, esas sociedades podrán ser comuneras sobre derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes, debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.
- 3.4** Por otro lado, el Fondo también podrá invertir en acciones, cuotas de fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos de reconocido prestigio, todo ello conforme a la Ley N° 18.815.
- 3.5** Todas las alternativas de inversión señaladas precedentemente, tendrán como objeto principal y prioritario, directo o indirecto, el negocio inmobiliario.
- 3.6** Por su parte, los mutuos hipotecarios endosables del artículo 69, N° 7, de la Ley General de Bancos, y de los artículos 88 y siguientes del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, Ley de Seguros, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, no constituyen una opción preferente de inversión del Fondo.
- 3.7** Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N° 18.815, distintos a los ya señalados, sólo tendrán el carácter de complementarias a las inversiones en las que el Fondo especialmente centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones en proyectos en estudio.
- 3.8** El Fondo podrá realizar operaciones con instrumentos derivados, tales como contratos de forward o futuros, sobre divisas, tasas de interés locales o internacionales, unidades de reajustabilidad (UF, IPC, y cotización del dólar), todo ello relacionado con su participación indirecta en el negocio inmobiliario, ya sea en Chile o el extranjero tanto dentro como fuera de bolsa, de acuerdo a los requisitos que establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general, y a los que se detallan en este Reglamento Interno.
Los contratos forward que se celebren, deberán tener como contraparte inversionistas institucionales e intermediarios de valores que se encuentren inscritos en los respectivos mercados formales.
- 3.9** El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta corta; préstamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos.

- 3.10** Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el párrafo "Tratamiento de los excesos de inversión".
- 3.11** No estará afectada a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la ley N° 19.705.
- 3.12** En cualquier caso, los objetivos y la política de inversión del Fondo se sujetarán a las exigencias, limitaciones y restricciones que contemple la Ley N° 18.815 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial, el Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigentes y, las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo.

Política de diversificación de las inversiones

La política de diversificación de las inversiones del Fondo busca reducir los riesgos propios del negocio inmobiliario mediante una diversificada cartera de inmuebles, en la cual se invierte a través de los valores y bienes autorizados por el artículo 5° de la Ley N° 18.815.

1. Instrumentos de inversión representativos de activos inmobiliarios, en Chile y el extranjero.

La política es priorizar la inversión en aquellos instrumentos que representen negocios inmobiliarios, con bienes raíces en Chile o en el extranjero, que sean demandados, ya sea en arriendo o compra, por variados sectores de la economía nacional o del extranjero, según corresponda. Tal es el caso de la inversión y desarrollo de locales comerciales, oficinas, bodegas y viviendas.

Ocasionalmente, se invertirá en instrumentos representativos del negocio inmobiliario en bienes raíces que, si bien puedan no reunir las características antes mencionadas, tengan el potencial de poder ser transformados en inmuebles de uso alternativo.

Forma parte de la política de diversificación del Fondo el privilegiar la desconcentración de la cartera de inmuebles, en su globalidad, la cual se encuentra representada a través de los distintos instrumentos y valores en que se invierte, tanto en términos de su valor en relación al total de la cartera, como por su ubicación geográfica.

Para los efectos de la política del Fondo, la realización de inversiones permanentes en los instrumentos permitidos por la ley y, en especial, acciones, fondos de inversión, bonos, efectos de comercio, u otros títulos de deuda, constituye una modalidad de inversión indirecta en bienes raíces, por lo que el análisis de diversificación de la cartera inmobiliaria se basa en los activos que estos posean o representen.

Para todos los efectos, la inversión indirecta en bienes raíces, comprenderá también la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces por parte de las referidas sociedades anónimas, con sujeción a lo dispuesto en el N° 2.2, del artículo 16 del presente Reglamento Interno.

Para el cumplimiento de sus objetivos de inversión, el Fondo podrá concurrir a la constitución de sociedades anónimas, en cuyos estatutos deberá establecerse que sus estados financieros anuales serán dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia.

2. Acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público.

El Fondo podrá invertir en acciones de sociedades que participen en concesiones de obras de infraestructura cuando dichas concesiones tengan por objeto principal el desarrollo, administración o explotación de bienes raíces.

Nota 3

3. Inversión en Mutuos Hipotecarios Endosables

En el evento que se adquieran u otorguen mutuos hipotecarios endosables, la diversificación de estos instrumentos se sujetará a las normas que al respecto, establezca la Comisión Clasificadora de Riesgo del DL 3.500.

4. Inversión en Otros Valores

Sin perjuicio de las inversiones que mantenga en caja y bancos, el Fondo podrá invertir en cualquier instrumento distinto a los ya señalados, de aquellos indicados en el artículo 5° de la Ley N° 18.815, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de fondos mutuos de renta fija, depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

5. Límites de inversión

La inversión en los diversos instrumentos del artículo 5° de la Ley N° 18.815 se sujetará a los límites generales que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo establecido en la política de liquidez:

- a) Consecuente con los objetivos y la política de inversión del Fondo, al menos el 70% del activo total del Fondo deberá estar invertido en instrumentos y valores a que se refieren los numerales 2.1 al 2.6 del artículo 16 anterior, conforme a la Ley N°18.815. Ello, sin perjuicio de lo establecido en la letra f) siguiente.
- b) El Fondo podrá invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes y valores a que se refieren los numerales 2.1 al 2.5 del artículo 16 anterior, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicados en el extranjero.
- c) La inversión indirecta en un bien raíz específico no podrá representar más del 40% del activo total del Fondo. Si dicho bien raíz forma parte de un conjunto o complejo inmobiliario, según lo defina la Superintendencia, este límite, para el total de bienes del mismo conjunto o complejo, aumentará hasta un 60% del activo total del Fondo.
- d) La inversión en títulos de un emisor no podrá representar más del 50% del activo total del Fondo. En el caso que ese emisor integre el grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no será aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor.
- e) La inversión en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo. Igual limitación será aplicable tratándose de los deudores de la sociedad administradora y sus personas relacionadas. En el caso de instrumentos emitidos o garantizados por entidades que formen parte del grupo empresarial controlado exclusivamente por el Fondo, no será aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en esos instrumentos de inversión.
- f) El Fondo podrá invertir hasta un 29,75% de su activo en Mutuos Hipotecarios Endosables. No obstante lo anterior, la inversión en Mutuos Hipotecarios Endosables no podrá representar más de un 10% del activo del Fondo en el caso que dichos mutuos hipotecarios sean otorgados a un mismo deudor o a sus personas relacionadas.
- g) El límite establecido en la letra a), podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
 - i) en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;
 - ii) en el caso de haberse suscrito cuotas por aportantes, hasta los 24 meses siguientes a la expiración del período de colocación;

- iii) en el caso que, por haberse liquidado o enajenado una inversión, se generen recursos disponibles que hagan no cumplir el límite indicado, por un término de 24 meses contados desde la liquidación o enajenación de la inversión;
- iv) en el caso que sea necesario mantener reservas de liquidez para el pago de dividendos definitivos o provisorios, entre la fecha de celebración de la asamblea de aportantes o la sesión de directorio de la Administradora en que se acordó su distribución y hasta su pago, y de disminuciones de capital, entre la fecha de la asamblea de aportantes en que se acordó la disminución y hasta la fecha de su pago, y,
- v) durante la liquidación del Fondo.

h) Límites en operaciones sobre derivados

Sin perjuicio de otras limitaciones que se establecen en este Reglamento Interno respecto del instrumento o valor que constituye el activo objeto de la operación derivada, se observarán, además, los siguientes límites generales y específicos:

h.1 Límites Generales:

El total de los recursos de un fondo de inversión comprometido en márgenes, productos de las operaciones en contratos de futuros y forwards, pasan a formar parte de los activos afectos a gravámenes y prohibiciones; por lo tanto, quedan sujetos al límite establecido en el artículo 13 de la Ley N°18.815.

Respecto de cada contrato de forward, la diferencia acreedora que se produzca entre el valor diario del derecho y la obligación comprenderá un pasivo exigible de los que señala el artículo 13 de la Ley N°18.815, y por tanto, también queda sujeto al límite allí establecido.

h.2 Límites Específicos:

Derivados sobre monedas:

- i) La cantidad neta comprometida a comprar de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, más la disponibilidad de esa moneda en la cartera contado, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.
- ii) La cantidad neta comprometida a vender de una determinada moneda en contratos de futuro y forward, valorizada dicha cantidad considerando el valor de la moneda activo objeto, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.

Derivados sobre Instrumentos de Renta Fija y Tasa de Interés

- i) La cantidad neta comprometida a comprar de un determinado instrumento de renta fija a través de contratos de futuro y forward, más la cantidad de ese activo que se mantenga en cartera, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del activo objeto, no podrá exceder un 25% del activo total del Fondo
- ii) En cuanto a los derivados cuyo activo objeto sea tasa de interés, el monto valorizado al valor del activo objeto, de la cantidad neta comprometida a comprar a través de contratos de futuro y forward, no podrá exceder un 33,3% del total de activos del Fondo.
- iii) La cantidad neta comprometida a vender de los activos objeto de que trata este literal h.2, a través de contratos de futuro y forward, no podrá exceder un 33,3% del total de activos del Fondo.

Derivados sobre Índices

- i) La cantidad neta comprometida a comprar de un determinado índice a través de contratos de futuro y forward, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del índice, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.
- ii) La cantidad neta comprometida a vender de un determinado índice a través de contratos de futuro y forward, valorizadas dichas cantidades considerando el valor del índice, no podrá exceder un 25 % del total de activos del Fondo.

h.3 Otras Disposiciones:

El procedimiento y plazos para la regularización de excesos sobre límites, generales y/o específicos, en caso que se produzcan, e información respecto de los mismos a la Superintendencia, al Comité de Vigilancia y a los aportantes del fondo, cuando corresponda, se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley N° 18.815 sobre la materia.

Todos los gastos asociados con la celebración de estos contratos serán de cargo del fondo.

6. Política de valorización de inversiones

La valorización económica de las inversiones del Fondo, se efectuará dando cumplimiento a las normas de la Ley N° 18.815, su Reglamento, a las que en virtud de una y otro dicte la Superintendencia, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según cuál de estas últimas corresponda aplicar, conforme a la legislación vigente.

7. Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión se tratarán de acuerdo a las siguientes normas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley N° 18.815 y su Reglamento:

- a) Todo exceso de inversión que se produzca se informará por la Administradora al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, a más tardar al día hábil siguiente de haber ocurrido el hecho.
- b) Los excesos deberán eliminarse dentro de los seis meses contados desde su ocurrencia, en el caso de los activos a que se refieren los números 1) al 7) ambos inclusive, del artículo 5° de la Ley N° 18.815 y respecto del resto de los activos que contempla el artículo 5° de la Ley N° 18.815 en cuarenta y ocho meses contados desde su ocurrencia.
- c) Los plazos referidos en la letra b) precedente, podrán prorrogarse, por una o más veces, con acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, si la Administradora propone un programa de enajenación o eliminación del exceso que contemple una adecuada combinación de rentabilidad y seguridad de recuperación de la inversión respectiva. En tales acuerdos, se deberán contemplar los precios y plazos para una eventual operación de liquidación del activo excedido.
- d) Si la Asamblea Extraordinaria no aprobare la prórroga propuesta por la Administradora se deberán liquidar los activos excedidos en un nuevo plazo que al efecto deberá fijar la Asamblea, sin ulterior responsabilidad para la Administradora por la recuperabilidad de la inversión excedida.
- e) Sin perjuicio de lo anterior, si un determinado emisor en el cual el Fondo mantiene inversiones, por razones ajenas a la Administradora, pasa a ser persona relacionada a la misma, la Administradora deberá informar al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia al día siguiente hábil de ocurrido el hecho. La regularización de la situación mencionada deberá efectuarse dentro del plazo de 24 meses contado desde que ésta se produjo.

Administración de Riesgos

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, enfrenta diversos riesgos asociados a su negocio y otros que pueden afectar los intereses de los aportantes, clasificando estos riesgos, de acuerdo a lo definido por la Superintendencia de Valores y Seguros, en riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

4.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, no tiene activos o pasivos financieros sujetos a variaciones en los precios de commodities, debido a que estas cuentas están constituidas, principalmente, por pagarés de Aguas Andinas y préstamos a largo plazo con instituciones bancarias.

Por la naturaleza de las actividades del Fondo, no está sujeta a riesgos significativos por la variación de precios.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio (o riesgo de cambio de la moneda extranjera) surge de instrumentos financieros denominados en moneda extranjera, es decir, en una moneda diferente de la moneda funcional que es el peso. El Fondo no ha estado expuesto al riesgo descrito en la NIIF 7, pues no posee activos ni pasivos, en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio no procede de instrumentos financieros que sean partidas no monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional, el peso chileno.

c) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés, es el riesgo generado por cambios en el valor justo del flujo de caja futuro del Fondo, debido a los cambios de las tasas de interés del mercado.

Los activos del Fondo están constituidos, principalmente, por compromisos con filiales, por su naturaleza, poseen una nula fluctuación en su valor ante cambios en la tasa de interés, especialmente, de corto plazo. Ello, es particularmente efectivo cuando dichos compromisos tienen el carácter de inversión de largo plazo.

Con respecto a los pasivos, el Fondo tiene como política estructurar sus pasivos financieros a largo plazo, con lo que se mitigan los efectos de las fluctuaciones en la tasa de interés en el corto plazo. Las líneas de crédito son sólo de uso transitorio, mientras se concreta el financiamiento bancario a largo plazo.

Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal, que el monto de su pasivo no supere a un tercio del valor de los activos o, lo que es lo mismo, que su relación deuda a capital no sobrepase 0,5.

4.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que al 31 de diciembre de 2012, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

Nota 4

4.3) Riesgo de liquidez

Es el riesgo asociado a que el Fondo se encuentre con dificultades para obtener los recursos necesarios para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que realiza la Gerencia de Administración y Finanzas, sobre las provisiones de caja, de modo que con la debida anticipación, visualizará necesidades de financiamiento.

De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional.

Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.

La política de liquidez del Fondo consiste en mantener un porcentaje mínimo del activo total del Fondo invertido en activos líquidos, equivalente al 0,25% del activo total del Fondo.

Para estos efectos, se entiende por activos líquidos el disponible, los pactos con compromiso de retro compra, las cuotas de fondos mutuos, los depósitos a plazo, las letras de crédito de bancos e instituciones financieras y otros títulos de bancos e instituciones financieras. Asimismo, las cuentas por cobrar, los intereses por cobrar y los deudores varios, son considerados líquidos si sus respectivos vencimientos son iguales o menores a 180 días.

Respecto de estos activos líquidos se deben observar los siguientes índices financieros mínimos de liquidez:

· Razón corriente: 0,0895
· Razón ácida: 0,0190

Para estos efectos se entenderá por Razón Corriente:
$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

Donde:

El Activo corriente corresponde a la sumatoria de disponible, cuotas de fondos mutuos, depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras, pactos con compromiso de retro compra, letras de crédito de bancos e instituciones financieras, cuentas por cobrar, dividendos por cobrar, intereses por cobrar, y deudores varios; y, el Pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, obligaciones con compromisos de compra, obligaciones por operaciones con instrumentos derivados, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar sociedad administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

Disponibles + cuotas de fondos mutuos + depósitos a plazo de bancos e instituciones financieras + pactos con compromiso de retro compra

Pasivo corriente

Donde:

Pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, obligaciones con compromisos de compra, obligaciones por operaciones con instrumentos derivados, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar sociedad administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

4.4) Gestión de riesgo de capital

El capital del Fondo está representado por las cuotas emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de cuotas acordadas en Asamblea de Aportantes y por disminuciones de capital de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo. El objetivo del Fondo cuando administra recursos, es salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como una empresa en marcha, con el objeto de proporcionar rentabilidad para los aportantes y mantener una sólida base de capital para apoyar el desarrollo de las actividades de inversión del Fondo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, el Fondo puede ajustar el importe de dividendos a pagar a los aportantes, restituir capital, emitir nuevas cuotas o vender activos para reducir la deuda.

El Fondo hace seguimiento del capital, de acuerdo con la relación índice de apalancamiento, en línea con la práctica del sector. Este índice se calcula como la deuda neta dividida por el patrimonio neto. La deuda neta se calcula como el total de recursos ajenos menos el efectivo y los equivalentes al efectivo. El capital se calcula como el patrimonio neto, más la deuda neta.

La estrategia del Fondo no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 33%.

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, fueron los siguientes:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Total préstamos	27.251.403	26.671.317
Menos: efectivo y equivalente al efectivo	31.597	106.593
Deuda neta	27.219.806	26.564.724
Más: patrimonio neto	135.465.099	128.735.098
Capital total	162.684.905	155.299.822
Índice de Apalancamiento	20,09%	20,64%

Nota 5

Juicios y Estimaciones Contables Críticas

5.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

La Administración considera el peso chileno como la moneda que más fielmente representa el efecto económico de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes. El peso chileno es la moneda en la cual el Fondo mide su rendimiento e informa sus resultados, así como también la moneda en la cual recibe suscripciones de sus inversionistas. Esta determinación también considera el ambiente competitivo en el cual se compara al Fondo con otros productos de inversión en pesos chilenos.

b) Provisión de Incobrables

El Fondo tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad determinada en base a la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran además, antecedentes financieros, protestos, comportamiento histórico de pago y garantías.

Nota 6

Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

El Fondo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, no presenta Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en resultados.

Nota 7

Activos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Otros Resultados Integrales

El Fondo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, no presenta Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en Otros Resultados Integrales.

Nota 8

Activos Financieros a Costo Amortizado

Los títulos de deuda corresponden a pagarés emitidos por la sociedad Aguas Andinas S.A.

a) Composición Cartera

Instrumento	Al 31 de diciembre de 2012				Al 31 de diciembre de 2011			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de Activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de Activos
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	68.873		68.873	0,04%	65.217		65.217	0,04%
Subtotal	68.873		68.873	0,04%	65.217		65.217	0,04%
Total	68.873		68.873	0,04%	65.217		65.217	0,04%

b) El movimiento de los activos financieros a costo amortizado, se resume como sigue:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Saldo de inicial	65.217	60.897
Intereses y reajustes	3.656	4.320
Adiciones	-	-
Saldo Final	68.873	65.217
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	68.873	65.217

Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2012:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Total Activos M\$		Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Resultados	Otros Resultados Integrales	Total Resultados Integrales	Valor de Cotización Bursátil
				Capital	Votos									
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,99500	99,99500	59.327.318		54.108.161	1.251.135	603.610	5.219.157	-	5.219.157	n/a
						59.327.318		54.108.161	1.251.135	603.610	5.219.157	-	5.219.157	

Al 31 de diciembre de 2011:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de origen	Porcentaje de Participación		Total Activos M\$		Total Pasivos	Total Patrimonio	Total Ingresos	Total Resultados	Otros Resultados Integrales	Total Resultados Integrales	Valor de Cotización Bursátil
				Capital	Votos									
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,99500	99,99500	46.396.334		47.827.986	4.578.457	1.908.710	(1.431.653)	-	(1.431.653)	n/a
76.038.252-3	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Pesos	CHILE	99,86220	99,86220	74.277.092		72.325.530	2.169.135	6.987.201	1.951.562	-	1.951.562	n/a
						120.673.426		120.153.516	6.747.592	8.895.911	519.909	-	519.909	

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012:

RUT	Sociedad	Saldo de Inicio M\$	Participación en Resultados M\$	Participación en otros Resultados Integrales M\$	Resultados no Realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros Movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	4.578.228	5.218.897	-	(2.972.002)	-	(3.499.825)	-	3.325.298
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	2.166.146	-	-	-	-	(2.166.146)	-	-
	Total	6.744.374	5.218.897	-	(2.972.002)	-	(5.665.971)	-	3.325.298
	Sub-total 1	6.744.374	5.218.897	-	(2.972.002)	-	(5.665.971)	-	3.325.298
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.(1)	(272.823)	55.658	-	-	-	15	-	(217.150)
	Sub-total 2	(272.823)	55.658	-	-	-	15	-	(217.150)
	Total	6.471.551	5.274.555	-	(2.972.002)	-	(5.665.956)	-	3.108.148

(1) Corresponde a inversión en la Sociedad que se indica que tiene patrimonio negativo y se presenta en Nota 16 de Otros Activos y Otros Pasivos.

Al 31 de diciembre de 2011:

RUT	Sociedad	Saldo de Inicio M\$	Participación en Resultados M\$	Participación en otros Resultados Integrales M\$	Resultados no Realizados M\$	Adiciones M\$	Bajas M\$	Otros Movimientos M\$	Saldo de Cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	6.607.549	(1.431.581)	-	(3.630.853)	-	(597.740)	-	947.375
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.		1.948.873	-	-	217.273	-	-	2.166.146
76.038.252-3	Inmobiliaria nuevo mundo S.A	2.035.805	-	-	-	-	(2.035.805)	-	-
76.129.158-0	Proyección inmobiliaria S.A..	233	-	-	-	-	(233)	-	-
76.411.020-2	Fondo de Inversión Privado Los Olmos	1.571.715	-	-	-	-	(1.571.715)	-	-
99.536.120-6	Fondo de Inversión Privado Bernardo Ohiggins	297.083	-	-	-	-	(297.083)	-	-
	Sub-total 1	10.512.385	517.292	-	(3.630.853)	217.273	(4.502.576)	-	3.113.521
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A. (1)	(234.043)	(43.747)	-	-	-	-	4.967	(272.823)
	Sub-total 2	(234.043)	(43.747)	-	-	-	-	4.967	(272.823)
	Total	10.278.342	473.545	-	(3.630.853)	217.273	(4.502.576)	4.967	2.840.698

(2) Corresponde a inversión en la Sociedad que se indica que tiene patrimonio negativo y se presenta en Nota 16 de Otros Activos y Otros Pasivos.

Utilidad no realizada

Corresponde a la utilidad generada entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichas utilidades serán realizadas por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda dichas casas o departamentos a terceros.

Los principales movimientos que experimentaron las Inversiones valorizadas por el método de la participación, durante el 2012 y 2011 son los que se detallan a continuación.

Ventas:

1. Inmobiliaria Rentas del Sur S.A., hoy Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.: El Fondo Cimenta vendió sus acciones en esa compañía a Inmobiliaria Independencia S.A., mediante instrumento privado y ante testigos, con fecha 1 de octubre de 2011.
2. Inmobiliaria Rentas del Sur II S.A., hoy Proyección Inmobiliaria S.A.: El Fondo Cimenta vendió sus acciones en esa compañía a Inmobiliaria Independencia S.A., mediante instrumento privado y ante testigos, con fecha 1 de octubre de 2011.
3. Cuotas Fondo de Inversión Privado Los Olmos: El Fondo Cimenta vendió sus cuotas a Inmobiliaria Independencia S.A., mediante instrumento privado, de fecha 30 de diciembre de 2011.
4. Cuotas Fondo de Inversión Privado Bernardo O'Higgins: El Fondo Cimenta vendió sus cuotas a Inmobiliaria Independencia S.A., mediante instrumento privado, de fecha 30 de diciembre de 2011.

Adquisición:

1. El Fondo Cimenta adquirió acciones de Inmobiliaria Reconquista S.A., mediante fusión impropia de la sociedad Nueva Independencia S.A., al haber adquirido el 100% de las acciones de esa compañía (sociedad absorbida y disuelta.)

Lo anterior consta en escritura pública de fecha 16 de diciembre de 2011, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha.

Nota 10

Propiedades de Inversión

La composición del rubro es la siguiente:

a) Inversiones en bienes raíces nacionales y/o extranjeros :

De conformidad a lo dispuesto por el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.190 (MK II), específicamente respecto de la prohibición que se estableció a los Fondos de Inversión para invertir de manera directa en bienes raíces, Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión S.A., comenzó durante el primer semestre del año 2011, el proceso de evaluación tendiente a ajustar su activo y cartera de inversiones a los cambios legales antes señalados, lo cual se tradujo en que, al 31 de diciembre de 2011, todos los inmuebles de propiedad del Fondo fueron transferidos a sociedades relacionadas a él, dándose cumplimiento íntegro a las disposiciones legales sobre la materia.

b) Proyectos en desarrollo

El Fondo no tiene proyectos inmobiliarios en desarrollo, encargados a terceros.

c) Ingresos y gastos de propiedades de inversión:

Detalle de Ingresos y Gastos	Saldo al	
	31.12.2012	31.12.2011
Ingresos por arrendamiento	-	4.400.003
Resultados por venta de inmuebles	865.465	2.746.845
Variación en valor razonable de propiedades de inversión	-	1.760.703
Gastos directos de operación de propiedades de inversión		(2.860.958)
Otros gastos de operación	(125.424)	
Total	740.041	6.046.593

Nota 11

Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Cheques a fecha (1)	1.430.000	11.595.208
Documentos cobranza judicial	22.112	22.112
Clientes cuentas por cobrar	6.444	18.831
Anticipo a proveedores	4.007	7.447
Cheques protestados	1.878	1.206
Varios deudores	1.195	86.684
Fondos por rendir	150	2.415
Subtotal	1.465.786	11.733.903
(-) Provisiones por riesgo de crédito (2)	(30.435)	(32.139)
Total	1.435.351	11.701.764

(1) El rubro Cheques a fecha para el año 2012 y 2011, su composición es la siguiente:

Cliente	Concepto	31.12.2012 Monto M\$	31.12.2011 Monto M\$
Inmobiliaria Parque Alto S. A.	Cuenta corriente empresas relacionadas	1.430.000	-
Metlife Chile Seguros de Vida	Venta	-	11.428.004
Inmobiliaria Security	Venta	-	159.641
Otros	Arriendo	-	7.563
		1.430.000	11.595.208

(2) El movimiento de la provisión por riesgo de crédito de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones es el siguiente:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Saldo inicial	32.139	37.717
Provisiones utilizadas	(1.704)	(5.578)
Saldo final	30.435	32.139

i) Cuentas por cobrar a empresas relacionadas en pesos (\$) y UF

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Cuentas corrientes empresas relacionada UF	57.111.732	30.921.492
Cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	114.879.794	116.617.294
Intereses por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	2.953	54.465
Subtotal	171.994.479	147.593.251
(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
Total	171.994.479	147.593.251

Saldos corresponden a cuentas por cobrar de largo plazo, entregados a empresas relacionadas con tasas de interés de mercado.

i.1.1) El detalle de las cuentas por cobrar e interese empresas relacionadas L/P (\$), es el siguiente

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 31/12/2012 M\$	Saldo al 31/12/2011 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	45.687.059	45.687.059
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	636	0
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	20.590.016	18.542.763
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Interés por venta de acciones	2.095	39.168
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	23.234.520	23.326.855
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Interés por venta de terreno	129	-
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	7.922.922	7.913.585
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Interés por venta de terreno	92	16.611
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Venta de terreno	4.958.963	6.257.554
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	6.727.820	9.248.110
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	5.758.495	5.640.054
		Subtotal	114.882.747	116.671.759
		(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
		Total	114.882.747	116.671.759

Nota 11

i.1.2) El detalle de las Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas Largo Plazo (UF), es el siguiente

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 31/12/2012 M\$	Saldo al 31/12/2011 M\$
76.038.252-3	Rentas del Sur	Cuenta Corriente	36.939	36.243
96.601.710-4	Cia de Administracion Inmobiliaria	Cuenta Corriente	1.683.130	1.395.416
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	31.541.211	15.251.142
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres	Cuenta Corriente	7.723.467	7.561.093
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta Corriente	7.772.089	6.405.676
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta Corriente	87.118	98.069
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	8.267.778	173.853
		Total	57.111.732	30.921.492

La Sociedad ha constituido provisiones por incobrabilidad, para todas aquellas partidas cuya antigüedad supera los 60 días.

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las Cuentas y documentos por cobrar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 360 días).

Los valores en libros de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones están denominados en las siguientes monedas

i.i)

	31/12/2012	31/12/2011
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar ,corrientes	1.435.351	11.701.764
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar , no corrientes	171.994.479	147.593.251
Saldo final	173.429.830	159.295.015

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

Las cuentas por pagar incluyen saldos adeudados por operaciones propias del giro del Fondo, correspondientes a deudas en pesos con proveedores con domicilio en Chile, que no se encuentran sujetas a intereses ni reajustes y son pagaderos en el corto plazo.

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Proveedores	354	-
Cuentas por pagar	-	50.378
Cheques por pagar	1.491	819
Cuenta corriente empresas relacionadas \$	4.862.002	4.413.533
Total	4.863.847	4.464.730

Remuneraciones Sociedad Administradora	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Comisión fija por pagar	128.686	267.801
Comisión variable por pagar	602.103	303.612
Total	730.789	571.413

(1) El detalle del rubro Cuentas corrientes empresas relacionadas por pagar, para diciembre de 2012 y diciembre de 2011 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al 31/12/2012 M\$	Saldo al 31/12/2011 M\$
96.826.310-2	Cia. de administración inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	109.219	-
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	23.935	-
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta Corriente	2.710	2.763
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta Corriente	4.091.958	3.995.833
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta Corriente	0	24.559
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	634.180	390.378
Total			4.862.002	4.413.533

No existen diferencias significativas entre el valor libros y el valor razonable de las Cuentas y documentos por pagar por operaciones, dado que los saldos vencen a muy corto plazo (menos de 360 días).

Los valores en libros de las Cuentas y Documentos por Pagar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	31/12/2012	31/12/2011
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	4.863.847	4.464.730
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad administradora, corrientes	730.789	571.413
Saldo final	5.594.636	5.036.143

Nota 12

Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, no presenta saldos por Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

Nota 13

Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses (cifras en M\$)

	Saldo al 31-12-2012		Saldo al 31-12-2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos bancarios				
Banco Estado N° 6921251	927.786	6.546.749	860.901	7.292.840
Banco Estado N° 6796789	433.930	1.894.198	402.469	2.270.415
Banco BCI N° 86054	258.016	1.530.868	239.109	1.742.392
Banco BCI D09000169571	-	-	3.037.400	-
Banco Estado N° 8845279	-	-	1.002.080	-
Banco Estado N° 93922159	-	-	1.205.778	-
Banco BCI D09000171394	688.156	9.104.057	2.211.000	-
Banco BCI	2.035.840	-	-	-
Banco Estado	1.518.094	-	-	-
Banco BCI	2.013.533	-	-	-
Banco BCI	300.176	-	6.406.933	-
Total	8.175.531	19.075.872	15.365.670	11.305.647

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 diciembre 2012 (cifras en M\$)

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				
							Detalle	Vencimiento			Total Corriente 31-12-2012 M\$
								Corriente 31.12.2012	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,90%	Con Gtia.	UF 438.000	74.894	153.469	699.423	927.786
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,90%	Con Gtia.	UF 155.000	35.074	71.402	327.454	433.930
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,20%	Con Gtia.	UF 114.399	20.829	41.832	195.355	258.016
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,90%	Con Gtia.	UF 442.000	56.325	112.060	519.771	688.156
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,72%	Sin Gtia.	M\$2.000.000	2.035.840	-	-	2.035.840
Chile	Banco Estado	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,58%	Sin Gtia.	M\$1.500.000	1.518.094	-	-	1.518.094
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,96%	Sin Gtia.	M\$2.000.000	2.013.533	-	-	2.013.533
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	7,08%	Sin Gtia.	M\$300.000	300.176	-	-	300.176
Total								6.054.765	378.763	1.742.003	8.175.531

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 diciembre 2011 (cifras en M\$)

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente				Total Corriente 31-12-2011 M\$
							Vencimiento				
							Préstamo Original	Hasta un mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,90%	Con Gtia.	UF 438.000	69.706	142.277	648.918	860.901
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	8,90%	Con Gtia.	UF 155.000	32.675	66.382	303.412	402.469
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	8,20%	Con Gtia.	UF 114.399	19.592	39.355	180.162	239.109
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	UF+1,84%	6,36%	Sin Gtia.	M\$3.000.000	3.037.400	-	-	3.037.400
Chile	Banco Estado	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,24%	Sin Gtia.	M\$1.000.000	-	-	1.002.080	1.002.080
Chile	Banco Estado	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,36%	Sin Gtia.	M\$1.197.000	-	1.205.778	-	1.205.778
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	UF+1,96%	6,36%	Sin Gtia.	M\$2.200.000	-	-	2.211.000	2.211.000
Chile	Banco Chile	\$	Al vencimiento	UF+1,84%	6,24%	Sin Gtia.	M\$6.400.000	-	-	6.406.933	6.406.933
Total								3.159.373	1.453.792	10.752.505	15.365.670

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2012 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente					Total Corriente 31-12-2012 M\$
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años	corriente al 30.09.2012 3 años	más de 3 hasta 5 años	más de 5 hasta 10 años	10 o más años	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	UF 438.000	Con Gtia.	968.811	756.509	2.150.634	2.670.795	-	6.546.749
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	UF 155.000	Con Gtia.	452.019	473.079	969.100	-	-	1.894.198
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 114.399	Con Gtia.	263.940	273.947	579.515	413.466	-	1.530.868
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 442.000	Con Gtia.	700.202	730.268	1.558.441	6.115.146	-	9.104.057
Total							2.384.972	2.233.803	5.257.690	9.199.407	-	19.075.872

Nota 13

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2011 (cifras en M\$):

País	Nombre acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Préstamo Original	Garantía	Corriente					Total no corriente M\$
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años	no corriente al 31.12..2011 3 años	más de 3 hasta 5 años	más de 5 hasta 10 años	10 o más años	
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	UF+ 4,5%	UF 438.000	Con Gtia.	902.795	945.621	2.027.379	3.417.045	-	7.292.840
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	UF+ 4,5%	UF 155.000	Con Gtia.	421.558	441.199	944.911	462.747	-	2.270.415
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	UF+3,8%	UF 114.399	Con Gtia.	248.167	257.622	544.945	691.658	-	1.742.392
Total							1.572.520	1.644.442	3.517.235	4.571.450	-	11.305.647

c) Obligaciones con el público (bonos, pagarés) corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

Nota 14

Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el Fondo no presenta Otros Pasivos Financieros

Nota 15

Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

Nota 16

Otros Activos y Otros Pasivos

Corrientes

a) Otros activos

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Gastos futuros proyectos	2.814	2.675
Total	2.814	2.675

b) Otros pasivos

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión proveedores	6.883	5.251
Provisión por dividendo mínimo	2.650.934	2.001.600
Total	2.657.817	2.006.851

No corrientes

a) Otros activos

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Derechos de aguas	37.882	139.211
Total	37.882	139.211

b) Otros pasivos

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Cuentas por pagar empresas relacionadas largo plazo	5.710.189	-
Provisión valor patrimonial	217.150	272.823
Total	5.927.339	272.823

Intereses y Reajustes

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Intereses percibidos mercado capitales	100.515	24.363
Intereses por préstamos empresas relacionadas	6.852.032	2.727.283
Resultados por unidades de reajuste	1.472.504	1.618.714
Total	8.425.051	4.370.360

a) Intereses Percibidos Mercado Capitales

En 2012 y 2011 corresponde a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos y aportes reembolsables.

b) Intereses por Préstamos Empresas Relacionadas

Los intereses y reajustes, principalmente, incluyen los siguientes conceptos: (1)

	Base de Cálculo	Tasa anual promedio	31/12/2012 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	26.403.179	5,72%	5.141.106
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas	18.403.527	10,00%	1.710.926
Total			6.852.032

	Base de Cálculo	Tasa anual promedio	31/12/2011 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	26.239.537	5,72%	1.360.499
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas	11.716.899	10,00%	1.366.784
Total			2.727.283

(1) Establecidos en contratos, a través de escrituras públicas.

Nota 18

Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011, el Fondo no presenta Instrumentos Financieros derivados afectos a Contabilidad de Cobertura.

Nota 19

Efectivo y Efectivo Equivalente

La composición del rubro Efectivo y efectivo equivalente, comprende los siguientes saldos:

	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Efectivo en bancos	31.597	106.593
Total	31.597	106.593

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente con el Estado de Flujo de Efectivo:

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Efectivo y efectivo equivalente	31.597	106.593
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	31.597	106.593

Nota 20

Cuotas Emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2012, con un valor de \$ 17.833,54 por cuota.

a) AI 31.12.2012 (período actual):

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) AI 31.12.2011:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

Nota 21

Reparto de Beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el período:

Dividendos			
Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
08.05.2012	483	3.668.909	Definitivo
31.12.2012		(2.650.934)	Provisión dividendos
Total		1.017.975	

Rentabilidad del fondo

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	8,6506%	8,6506%	19,0638%
Real	6,4159%	6,4159%	13,6888%

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio y término del ejercicio, reponiendo, en ambos casos, la provisión de dividendos y restando del patrimonio inicial, el dividendo entregado en el ejercicio.

La rentabilidad del "Período actual" corresponde a diciembre 2011 hasta diciembre 2012.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2011 a diciembre 2012.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2010 a diciembre 2012.

Sin perjuicio de los cálculos anteriores, la Administración estima que una forma más exacta de explicar la rentabilidad del Fondo en el Período Actual es mediante el cálculo de la tasa interna de retorno, anualizada, entre el patrimonio inicial y final del período, reponiendo las provisiones de dividendos en cada caso, agregando, en el flujo de las inversiones, las emisiones de cuotas y restando, del mismo, el reparto de dividendos. Todos estos movimientos, expresados en pesos nominales, moneda corriente, para el caso de la rentabilidad nominal y, en pesos actualizados según los porcentajes de variación del I.P.C., para el caso de la rentabilidad real.

De acuerdo a esta última metodología, las rentabilidades anualizadas del Fondo, para el Período Actual, han sido las siguientes:

Rentabilidad Nominal Anualizada : 8,6089%

Rentabilidad Real Anualizada : 6,3579%

En el cálculo de todas las rentabilidades anteriores es importante tener en consideración que el Fondo y sus filiales optaron por valorar sus activos inmobiliarios a valor razonable, el cual se lleva a cabo mediante un proceso de tasación anual, efectuada por profesionales independientes, el que se efectúa a fines de cada ejercicio.

Diciembre 2011:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada Anualizada	
	Período Actual	Últimos 12 meses
Nominal	10,1982%	8,9668%
Real	6,0717%	6,3142%

Nota 23

Valor Económico de la Cuota

El Fondo optó por no determinar el valor económico de la cuota, de conformidad a lo indicado en la circular 1.258 de la SVS.

Nota 24

Inversión Acumulada en Acciones o en Cuotas de Fondos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

Nota 25

Excesos de Inversión

A la fecha de cierre de los estados financieros, las inversiones no se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 18.815 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

Nota 26

Gravámenes y Prohibiciones

El fondo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

Nota 27

Custodia de Valores (Norma de Carácter General N° 235 de 2009)

De acuerdo a lo establecido en las normas de carácter general de la SVS N° 235 de 2009 y N° 260 de 2009, el Fondo no mantiene directamente en custodia valores de su cartera de inversión.

Partes Relacionadas

Se considera que las partes están relacionadas si una de ellas tiene la capacidad de controlar a la otra o, ejercer influencia significativa sobre la otra parte, al tomar decisiones financieras u operacionales, o si se encuentran comprendidas en el artículo 100, de la Ley de Mercado de Valores.

Tenencia de cuotas por la Administradora, entidades relacionadas a la misma y otros

La Administradora, sus personas relacionadas, sus accionistas y los trabajadores que representen al empleador o que tengan facultades generales de Administración; mantienen cuotas del Fondo, según se detalla a continuación.

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio	%
Personas relacionadas	27.418	-	-	27.418	483.938	0,3609%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	4.059	0,0030%
Total	27.648			27.648	487.997	0,3639%

Nota 29

Remuneración administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, con la sola excepción de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios.

La remuneración fija bruta corresponde de un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 fue de M\$1.464.924 y M\$ 1.417.729, respectivamente, que se incluye en comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo antes de deducir esta comisión y restándole los ingresos provenientes de los mutuos hipotecarios endosables otorgados con recursos propios. La remuneración variable para los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011 fue de M\$ 1.037.745 y de M\$ 793.968, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	31/12/2012	31/12/2011
Comisión fija	1.464.924	1.417.729
Comisión variable	1.037.745	793.968
Total	2.502.669	2.211.697

Nota 29 - Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 3° a Ley N° 18.815 - Artículo 226 Ley N° 18.045)

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 3° de la Ley N° 18.815 y artículo 226 de la Ley N° 18.045 de 1981, se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los Beneficiarios	Monto uf	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	57.000	10-01-2012 – 10-01-2013

Nota 30

Otros Gastos de Operación

Los principales conceptos por los cuales el Fondo ha incurrido en gastos operacionales, conforme al porcentaje máximo de cargo del Fondo establecido en el reglamento interno, es el siguiente:

Tipo de gasto	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Contribuciones	-	373.276
Seguros	-	65.095
Reparación y mantención	-	32.021
Provisión de incobrables (neto)	943	28.061
Comisiones de arriendo y ventas	89	8.948
Gastos comunes	-	64.840
Honorarios y asesorías	15.158	27.365
Tasación anual bienes raíces	111	214
Publicaciones y avisos	2.732	13.113
Clasificadora de riesgo	2.822	5.425
Otros gastos de la operación	103.569	22.662
Total	125.424	641.020
% sobre el activo del fondo	0,07%	0,39%

Nota 31

Garantías Entregadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

Nota 32

Información Estadística

A continuación, se detalla el valor cuota para los siguientes períodos:

31 de diciembre de 2012:

Fecha	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	17.154,52	-	130.307.157	66
Febrero	17.252,71	-	131.053.079	66
Marzo	17.339,39	-	131.711.515	66
Abril	17.448,16	-	132.537.684	66
Mayo	17.002,01	-	129.148.720	66
Junio	17.401,47	-	132.183.064	66
Julio	17.077,30	-	129.720.603	66
Agosto	17.173,34	-	130.450.144	66
Septiembre	17.650,36	-	134.073.626	66
Octubre	17.941,13	-	136.282.369	66
Noviembre	17.821,73	-	135.375.361	66
Diciembre	17.833,54	-	135.465.099	66

31 de diciembre de 2011:

Fecha	Valor libro cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	15.924,83	-	121.604.676,00	67
Febrero	15.924,83	-	121.604.676,00	67
Marzo	16.182,81	-	122.925.973,00	67
Abril	16.182,81	-	122.925.973,00	67
Mayo	16.182,81	-	122.925.973,00	67
Junio	15.911,66	-	120.866.329,00	67
Julio	15.911,66	-	120.866.329,00	67
Agosto	15.911,66	-	120.866.329,00	67
Septiembre	16.128,61	-	129.453.468,75	67
Octubre	16.128,61	-	129.453.468,75	67
Noviembre	16.128,61	-	129.453.468,75	67
Diciembre	16.947,56	-	128.735.098,00	66

Nota 33

Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas

a) **Juicios y contingencias**

El detalle de los juicios y contingencias de las subsidiarias y asociadas del Fondo son las siguientes:

Inmobiliaria Independencia S.A.

- De declaratoria de quiebra seguido ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, Rol 3.102-2005, respecto del cual la Sociedad tiene la calidad de acreedora de la fallida "Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Montahue S.A.", por una cuantía de 80.389 Unidades de Fomento y respecto de la cual, existen bajas probabilidades de éxito.
- Demanda ordinaria de cobro de pesos seguida ante el 3° Juzgado Civil de Santiago, Rol N° 2964-2011, en contra de Arturo Gonzalez Tello, Roberto Gómez Bradford y Rodrigo Gómez Bradford, caratulada "Inmobiliaria Independencia S.A. con Gómez", por una cuantía de \$ 473.795.740.-. Dicho juicio se encuentra en etapa de sentencia, después de haber terminado el período de prueba. Se estima que en este litigio, existen medianas probabilidades de éxito.

El Fondo y las Sociedades Filiales no han reconocido ingresos contingentes asociados a la resolución favorable de estos juicios.

Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2012, no existen operaciones discontinuadas.

Nota 34

Sanciones

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

Nota 35

Juicios y Contingencias del Fondo

Al 31 de diciembre de 2012, el Fondo presenta los siguientes juicios y contingencias:

- Demanda de término de contrato de arrendamiento seguida ante el 22° Juzgado civil de Santiago en contra de IVO BASIC TIZNADO OPTICA E.I.R.L. Rol N° 17.555-07, la cual se encuentra en trámite de ejecución de sentencia condenatoria con embargo de bienes por una cuantía de 200 Unidades de Fomento. Las posibilidades de recuperar las 200 Unidades de Fomento adeudadas son bajas.
- Demanda de término de contrato de arrendamiento seguida ante el 10° Juzgado civil de Santiago en contra de LARRAÍN ROCHEFORT LIMITADA, Rol N° 16.269-2010, la cual se encuentra con sentencia condenatoria a favor del Fondo, por una cuantía de 336,79 Unidades de Fomento. Actualmente, se intenta la incautación de un vehículo embargado, para luego rematarlo. No obstante lo anterior, las posibilidades de recuperar las 336,79 Unidades de Fomento adeudadas son escasas. La última resolución del tribunal es de fecha 22-06-2012, en que se da traslado. Ya se ha oficiado a carabineros (17/05/2012), para embargar el vehículo objeto del juicio. Trámite que a la fecha se está gestionando en el Tribunal.
- Notificación de protesto de cheque seguida ante el 10° Juzgado civil de Santiago en contra de Raúl Humberto Moya Salinas, Rol N° 32.264-2009, cuya cuantía es de \$2.244.082.-, más intereses y costas. Dicho juicio se encuentra pendiente de pago. Se estima que en este litigio existen bajas probabilidades de éxito, por no haber sido habido el deudor.
- Demanda de término de contrato de arrendamiento seguida ante el 18° Juzgado Civil de Santiago en contra de Raúl Humberto Moya Salinas, Rol N° 32.247-2009. En este juicio ya se recuperó el inmueble y, actualmente, se están intentando acciones en contra del fiador por las rentas insolutas. Las posibilidades de recuperar lo adeudado son bajas.

Nota 36

Hechos Posteriores

a) Otros

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

Información por Segmentos

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un comité de inversiones, compuesto por el gerente general y dos directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

Estados Complementarios

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

a) Resumen de la cartera de inversiones

RESUMEN DE LA CARTERA DE INVERSIONES	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Descripción			
Acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	68.873	-	0,0389
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	3.325.298	-	1,8798
Otras inversiones	-	-	-
Total	3.394.171		1,9187

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	31/12/2012 Actual	31/12/2011 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
Intereses percibidos en títulos de deuda	6.852.032	4.370.359
Enajenación de bienes raíces	865.465	2.746.845
Arriendo de bienes raíces	-	4.400.003
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	100.515	
Otros	5.960	228.725
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	(43.746)
Valorización de bienes raíces		-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de sociedades anónimas	5.274.555	517.292
Valorización de bienes raíces	-	
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO		
Gastos financieros	(1.062.640)	(797.288)
Comisión de la sociedad administradora	(2.502.669)	(2.211.697)
Remuneración del comité de vigilancia	(6.788)	(8.241)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(125.424)	(641.020)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	1.472.504	1.760.703
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	10.873.510	10.321.935

Nota: Cifras en miles de la moneda funcional del Fondo, sin decimales.

ANEXO 1

Estados Complementarios a los Estados Financieros

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	Del 01/01/2012 al 31/12/2012 Actual	Del 01/01/2011 al 31/12/2011 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO		
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	7.823.972	11.887.920
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	(43.746)
Gastos del ejercicio (menos)	(3.697.522)	(3.658.246)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	1.472.504	1.618.715
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	14.868.801	18.127.521
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	-	-
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	2.083.590	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	-	(7.636.318)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	-	-
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(3.127.967)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	1.180.222
Ajuste a resultado devengado acumulado	-	-
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	253	-
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	21.784.074	18.348.101

Filiales y Coligadas



Razón Social y Naturaleza Jurídica	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Independencia S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 30 de Enero de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 18 de febrero de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 7 de febrero de 1995 a fs.3.478 N°2.748. Rut N°96.728.340-1. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de octubre de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Expansión S.A., la cual fue disuelta.
Compañía de Administración Inmobiliaria S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 24 de Abril de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 10 de Mayo de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 2 de Mayo de 1997 a fs.10.557 N°8.332. Rut N°96.826.310-2. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de Junio de 1997, se acordó adecuar los estatutos sociales a las disposiciones de la Ley N°18.815, sobre Fondos de Inversión, cambiando, entre otras materias, el objeto social, quedando del modo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 26 de Agosto de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 12 de Septiembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de Septiembre de 1997 a fs.21.956 N°17.624. Rut N°96.837.140-1. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 1 de Septiembre de 2006, se acordó cambiar el Nombre o Razón Social y el Objeto Social a lo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Reconquista S.A.	Explotación, administración, arrendamiento, leasing, comercialización, loteo y enajenación, por sí misma, o a través de terceros, de los bienes raíces que posea a cualquier título	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 3 de Septiembre del 2002, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 25 de Septiembre del 2002 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 16 de Septiembre del 2002 a fs.24.937 N° 20.253. Rut N° 96.999.760-6. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de enero de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Torre Kennedy Uno S.A. la cual fue disuelta y cambiando su nombre al indicado en este cuadro.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Perdida) (M\$)	Participación Dirección e Indirecta	Gerente	Directorio
7.028.913	4.983.741	100,00%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Fernando Rodriguez Taborga, Jorge Armanet Izquierdo
(217.172)	55.664	100,00%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Eduardo Palacios Yametti, Jorge Armanet Izquierdo, Ricardo Enrique Ayala Marfil, Antonio Tuset Jorratt
2.226.937	1.035.378	91,67%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Jorge Armanet Izquierdo, Ricardo Enrique Ayala Marfil, Piero Solari Donaggio, Antonio Tuset Jorratt
5.206.355	3.037.193	100%	Cristian Melo Moreno	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores Titulares: Eduardo Palacios Yametti, Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Suplentes: Lorena Manríquez Villalobos, Rafael Cardone Solari, Fernando Rodríguez Taborga

Filiales y Coligadas



Razón Social y Naturaleza Jurídica	Objeto Social	Datos Generales
BGS S.A.	Desarrollar, operar y administrar centros de atención destinados al cuidado y rehabilitación del adulto mayor en períodos largos de tiempo, en todo el territorio nacional, proveer en sus respectivos centros de atención integral, sin que importe limitación, toda clase de servicios materiales e inmateriales, entre ellos servicios de comida, mucama y limpieza, de enfermería, terapias y servicios de kinesiterapia, fonoaudiología y otros de rehabilitación, terapias y servicios psicosociales, actividades recreacionales y demás cuidados y prestaciones requeridas por el adulto mayor, incluidos pacientes con demencia senil, otorgar asesoría y capacitación en la implementación y prestación de estos servicios y, en general, desarrollar toda clase de actos y contratos necesarios o conducentes al objeto señalado.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 11 de junio de 1999, otorgada ante el notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 9 de julio de 1999 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 6 de julio de 1999 a fojas 15.533 N°12.392. Rut N°96.897.660-5. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de Marzo de 2002, se acordó cambiar razón social a lo indicado en este cuadro. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de noviembre de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Futuro S.A. y a Inmobiliaria Candelaria S.A., las cuales fueron disueltas.
Inmobiliaria Lomas del Sol Dos S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 28 de Agosto de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 7 de Septiembre de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 1 de Septiembre de 1995 a fs.20.795 N°16.821. Rut N°96.770.370-2.
Compañía Inmobiliaria de Tobalaba S.A.	Desarrollo inmobiliario del inmueble denominado Viña Tarapacá Ex Zavala, y la adquisición y comercialización de bienes raíces urbanos y rurales.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 23 de Noviembre de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 7 de Diciembre de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 4 de Diciembre de 1995 a fs.29.406 N°23.582. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 5 de abril del año 2000, se acordó cambiar el objeto social a lo indicado en el presente cuadro. Rut N°96.778.120-7.
Inmobiliaria Parque Tres S.A.	La compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción, y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 16 de Diciembre de 2005, otorgada ante el notario de Santiago don José Musalem Saffie. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de Diciembre de 2005 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago del año 2005 a fs.47.520 N°33.829. Rut N°76.430.130-7. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de enero de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Las Acacias S.A. la cual fue disuelta.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Perdida) (M\$)	Participación Dirección e Indirecta	Gerente	Directorio
(189.212)	278.438	100,00%	Cristian Melo Moreno	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Titulares: Carlos Rivas García H., Eduardo Palacios Yametti, Lorena Manríquez Villalobos Directores Suplentes: Jorge Armanet Izquierdo, Patricio Muñoz Molina, Rafael Cardone Solari, Jorge Ayala Marfil
290.848	5.104	52,00%	Rodrigo Berger Brown	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Rodrigo Fernández Recart, Patricio Muñoz Molina
(441.283)	(998.650)	55,00%	Carlos Rivas García-Huidobro	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Gonzalo Serrano Gutiérrez, Patricio Muñoz Molina, Carlos Riera Balart, Pilar Zabala Meruane
213.861	837.443	100,00%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Jorge Ayala Marfil Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil, Lorena Manríquez Villalobos, Eduardo Palacios Yametti, Rafael Cardone Solari

Filiales y Coligadas



Razón Social y Naturaleza Jurídica	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Parque de Las Américas y Compañía S.A.	La compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas actividades sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 29 de Enero de 1998, otorgada ante el notario de Santiago don Kamel Saquel Zaror. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 3 de Marzo de 1998 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 26 de Febrero de 1998 a fs.4.973 N°3.994. Rut N° 96.857.050-1. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 6 de Diciembre de 2005, se modificó el objeto de la sociedad por el que se indica en este cuadro.
Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	El negocio Inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida bajo el Nombre de Inmobiliaria del Sur S.A. por escritura pública de 27 de octubre de 2008, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 5 de Noviembre de 2008 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de Noviembre de 2008 a fs.51055 N°35220. Rut N°76.038.252-3. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur S.A., por el que se indica en el cuadro.
Proyección Inmobiliaria S.A.	El negocio Inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 20 de Diciembre de 2010, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de Diciembre de 2010 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 27 de diciembre de 2010 a fs.70195 N°49075. Rut N°76.129.158-0. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur II S.A., por el que se indica en el cuadro.
Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A.	La promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de departamentos, estacionamientos y bodegas.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 14 de Noviembre de 2011, otorgada ante el notario de Santiago don René Benavente Cash. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de Noviembre de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 22 de noviembre de 2011 a fs.69493 N°50848.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Perdida) (M\$)	Participación Dirección e Indirecta	Gerente	Directorio
90.528	(1.983)	33,33%	Patricio Salas García-Huidobro	Presidente: Julio Abud Henríquez Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil, Tomás Fernández Mac Auliffe, Patricio Muñoz Molina, Patricio Salas García-Huidobro
2.812.985	54.602	100,00%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Fernando Rodríguez Taborga Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil, Eduardo Palacios Yametti
628.870	1.692.320	100,00%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Fernando Rodríguez Taborga Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil, Eduardo Palacios Yametti
32.016	38.192	57,03%	Miguel Alemparte Díaz	Presidente: Eduardo Palacios Yametti Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil, José Ignacio Amenabar Montes, Jorge Castillo Ortúzar, Alberto Claro Vial, Lorena Manríquez Villalobos, Fernando Rodríguez Taborga

Balance General

EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS DEL FONDO CIMENTA · EXPANSIÓN	INMOBILIARIA INDEPENDENCIA		COMPAÑÍA DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA S.A.		INMOBILIARIA NUEVA TARAPACA S.A. INMOBILIARIA	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)						
ACTIVOS						
Activos Corriente	38.007.316	63.198.395	1.912.982	169.411	11.083.987	12.409.007
Activo no Corriente	173.582.137	81.509.733	69.348	1.437.274	192.183	230.916
TOTAL ACTIVOS	211.589.453	144.708.128	1.982.330	1.606.685	11.276.170	12.639.923
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos Corrientes	72.882.009	30.880.971	2.192.657	1.865.756	1.709.844	1.258.479
Pasivos no Corriente	131.678.531	107.457.115	6.845	13.780	7.339.389	10.052.298
Capital Emitido	5.472.690	5.472.690	15.587	15.587	26.821	26.821
Resultados Acumulados	1.150.690	(568.467)	(239.172)	(294.836)	2.187.823	1.290.534
Otras Reservas	(151.024)	(325.766)	6.413	6.398	(654)	(654)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	6.472.356	4.578.457	0	0	2.213.990	1.316.701
Participaciones no controladoras	556.557	1.791.585	0	0	12.947	12.445
Patrimonio Total	7.028.913	6.370.042	(217.172)	(272.851)	2.226.937	1.329.146
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	211.589.453	144.708.128	1.982.330	1.606.685	11.276.170	12.639.923
A. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION (en miles de pesos)						
Ingresos de Actividades Ordinarias	33.792.793	19.326.268	69.854	0	6.583.735	7.345.249
Costos de Ventas	(19.970.654)	(13.660.096)	0	0	(4.837.994)	(5.752.413)
Ganancia Bruta	13.822.139	5.666.172	69.854	0	1.745.741	1.592.836
Otros Ingresos, por Función	573.947	659.005	0	0	0	0
Gastos de Administración	(2.689.587)	(2.339.300)	(7.754)	(9.676)	(417.912)	(375.126)
Otros Gastos, por Función	(1.860.989)	(1.368.090)	0	0	(11.682)	(813)
Otras Ganancias (Pérdidas)	39.929	41.670	0	0	4.109	0
Ingresos Financieros	166.773	108.305	1.949	0	80.048	12.717
Costos Financieros	(5.868.281)	(806.660)	(382)	(583)	(764)	(35.758)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	54.063	(1.793.567)	36.411	(17.672)	0	0
Diferencia de Cambio	(331.768)	(69.597)	0	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	0	0	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	3.628.558	638.132	0	35.853	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(2.546.597)	(1.589.835)	(42.132)	(51.173)	(156.481)	(368.896)
Resultado antes de impuesto a la renta	4.988.187	(853.765)	57.946	(43.251)	1.243.059	824.960
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(4.446)	118.173	(2.282)	(500)	(207.681)	(242.644)
Ganancia del Ejercicio	4.983.741	(735.592)	55.664	(43.751)	1.035.378	582.316
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	5.219.157	(1.431.653)	0	0	1.034.876	576.254
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	(235.416)	696.061	0	0	502	6.062
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora	4.983.741	(735.592)	0	0	1.035.378	582.316

EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS DEL FONDO CIMENTA · EXPANSIÓN	INMOBILIARIA RECONQUISTA S.A.		BGS S.A. CONSOLIDADO		INMOBILIARIA LOMAS DEL SOL S.A.	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)						
ACTIVOS						
Activos Corriente	4.965.637	4.168.856	542.886	1.183.816	332.870	322.587
Activo no Corriente	85.599.815	70.108.264	11.302.344	10.733.675	0	0
TOTAL ACTIVOS	90.565.452	74.277.120	11.845.230	11.917.491	332.870	322.587
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos Corrientes	50.368.948	41.470.323	445.888	540.370	42.022	36.843
Pasivos no Corriente	34.990.149	30.637.635	11.588.554	11.844.771	0	0
Capital Emitido	970.801	970.801	1.490.740	1.490.740	2.411.647	2.411.647
Resultados Acumulados	4.259.205	1.222.012	(1.673.313)	(1.940.527)	(2.120.799)	(2.125.903)
Otras Reservas	(23.678)	(23.678)	(48.407)	(48.407)	0	0
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	5.206.328	2.169.135	(230.980)	(498.194)	0	0
Participaciones no controladoras	27	27	41.768	30.544	0	0
Patrimonio Total	5.206.355	2.169.162	(189.212)	(467.650)	290.848	285.744
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	90.565.452	74.277.120	11.845.230	11.917.491	332.870	322.587
A. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION (en miles de pesos)						
Ingresos de Actividades Ordinarias	6.865.380	4.997.521	5.182.899	4.009.497	9.634	9.124
Costos de Ventas	(1.945.673)	(1.246.603)	(3.804.475)	(3.191.942)	(1.395)	(1.961)
Ganancia Bruta	4.919.707	3.750.918	1.378.424	817.555	8.239	7.163
Otros Ingresos, por Función	111.827	114.386	9.026	44.118	0	0
Gastos de Administración	(530.840)	(542.683)	(816.626)	(821.145)	(10.213)	(15.394)
Otros Gastos, por Función	0	0	(1.285)	(68)	0	0
Otras Ganancias (Pérdidas)	5.625	(22.737)	(5.467)	(20.628)	0	0
Ingresos Financieros	13.712	15.578	0	1.168	265	146
Costos Financieros	(1.739.384)	(1.213.523)	(578.539)	(559.866)	0	0
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	0	0	0	0	0	0
Diferencia de Cambio	(264.942)	(652.264)	(84.119)	(69.597)	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	0	0	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	1.850.481	1.859.715	261.282	407.311	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(1.156.653)	(1.139.859)	(166.661)	(304.110)	6.813	9.720
Resultado antes de impuesto a la renta	3.209.533	2.169.531	(3.965)	(505.262)	5.104	1.634
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(172.340)	(217.969)	282.403	211.637	0	0
Ganancia del Ejercicio	3.037.193	1.951.562	278.438	(293.625)	5.104	1.634
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	0	0	267.214	(302.272)	0	0
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	0	0	11.224	8.647	0	0
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora	0	0	278.438	(293.625)	0	0

Balance General

EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS DEL FONDO CIMENTA · EXPANSIÓN BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)	COMPAÑÍA INMOBILIARIA DE TOBALABA S.A. CONSOLIDADO		INMOBILIARIA PARQUE TRES S.A. CONSOLIDADO		INMOBILIARIA PARQUE DE LAS AMERICAS S.A.	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
ACTIVOS						
Activos Corriente	228.226	261.558	10.805.770	12.118.235	92.241	93.332
Activo no Corriente	9.420.058	10.074.864	11.967.676	7.020.576	0	0
TOTAL ACTIVOS	9.648.284	10.336.422	22.773.446	19.138.811	92.241	93.332

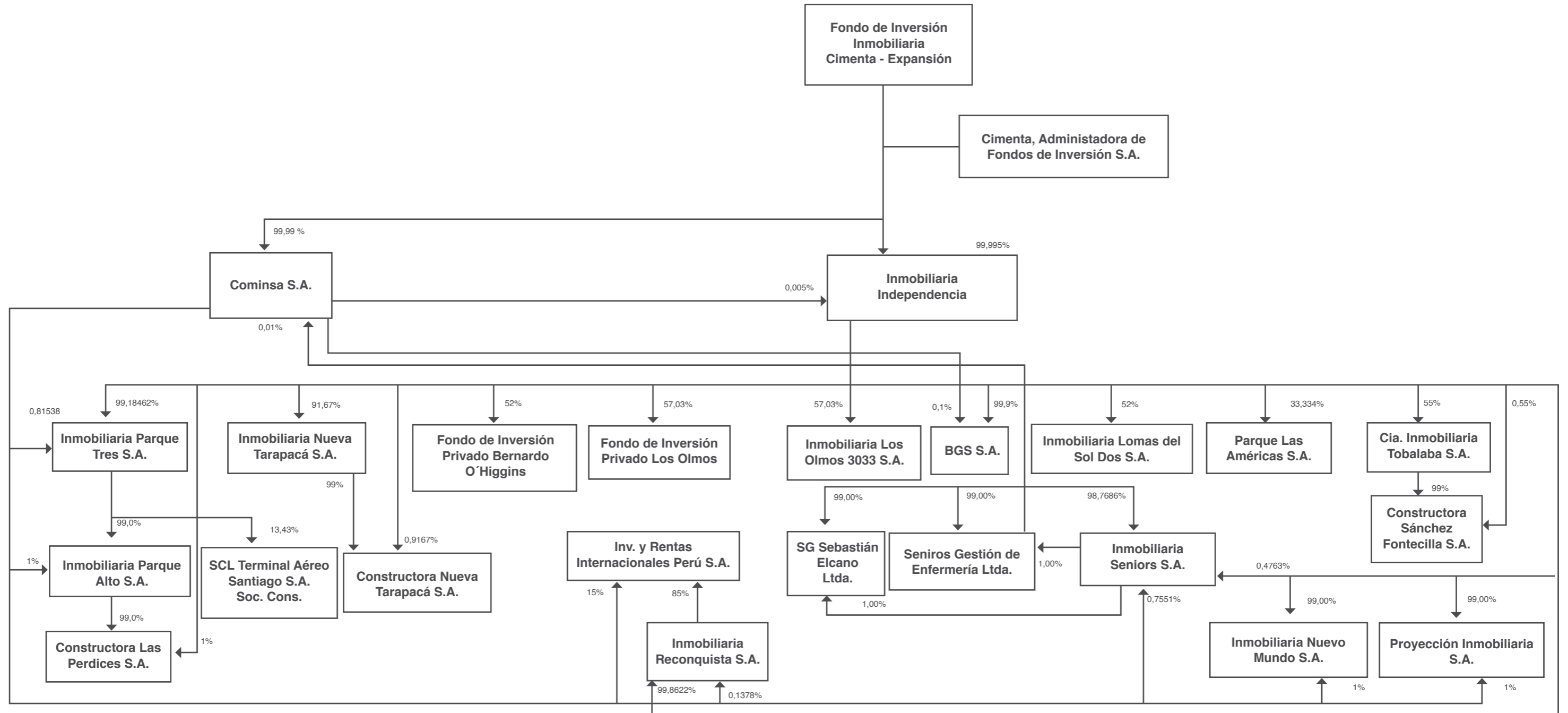
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos Corrientes	13.509	28.120	11.150.676	8.011.467	1.713	821
Pasivos no Corriente	10.076.058	9.750.935	11.408.909	11.749.372	0	0
Capital Emitido	326.366	326.366	1.530.481	1.530.481	1.754.137	1.754.137
Resultados Acumulados	(752.726)	245.676	(1.163.741)	(2.001.183)	(1.663.609)	(1.661.626)
Otras Reservas	(7.960)	(7.960)	(143.653)	(144.188)	0	0
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	(434.320)	564.082	223.087	(614.890)	0	0
Participaciones no controladoras	(6.963)	(6.715)	(9.226)	(7.138)	0	0
Patrimonio Total	(441.283)	557.367	213.861	(622.028)	90.528	92.511
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	9.648.284	10.336.422	22.773.446	19.138.811	92.241	93.332

A. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION (en miles de pesos)						
Ingresos de Actividades Ordinarias	0	0	4.594.515	2.061.382	0	67.945
Costos de Ventas	0	0	(3.555.532)	(1.141.190)	0	(10.972)
Ganancia Bruta	0	0	1.038.983	920.192	0	56.974
Otros Ingresos, por Función	0	0	0	0	3.822	2.533
Gastos de Administración	(29.955)	(23.834)	(312.541)	(446.171)	(7.006)	(10.350)
Otros Gastos, por Función	(248)	(428)	0	0	0	0
Otras Ganancias (Pérdidas)	4.200	4.535	51.611	5.707	0	0
Ingresos Financieros	8.377	9.471	14.807	35.232	1	0
Costos Financieros	0	(141)	(179.760)	(124.955)	(846)	(1.073)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	0	0	0	0	0	0
Diferencia de Cambio	0	0	0	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	56.278	(2.063.482)	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	0	0	408.305	0	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(811.943)	(361.808)	(271.391)	(374.573)	2.046	1.219
Resultado antes de impuesto a la renta	(829.569)	(372.205)	806.292	(2.048.050)	(1.983)	49.303
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(169.081)	3.812	31.151	(630.957)	0	0
Ganancia del Ejercicio	(998.650)	(368.393)	837.443	(2.679.007)	(1.983)	49.303
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	(998.402)	(368.118)	839.515	(2.680.127)	0	0
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	(248)	(275)	(2.072)	1.120	0	0
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora	(998.650)	(368.393)	837.443	(2.679.007)	0	0

EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS DEL FONDO CIMENTA · EXPANSIÓN	INMOBILIARIA NUEVO MUNDO		PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.		INMOBILIARIA LOS OLMOS 3033 S.A.	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (en miles de pesos)						
ACTIVOS						
Activos Corriente	552.111	509.126	6.391.339	502.030	430.424	2.571.464
Activo no Corriente	2.341.813	2.327.782	52.635.534	45.889.175	0	1.646
TOTAL ACTIVOS	2.893.924	2.836.908	59.026.873	46.391.205	430.424	2.573.110
PASIVOS Y PATRIMONIO						
Pasivos Corrientes	42.430	40.276	12.237.770	387.654	398.408	2.579.286
Pasivos no Corriente	38.509	38.250	46.160.233	46.067.001	0	0
Capital Emitido	2.465.786	2.465.786	1.000	1.000	1.070	1.070
Resultados Acumulados	407.340	352.737	1.627.870	(64.450)	30.946	(7.246)
Otras Reservas	(60.141)	(60.141)	0	0	0	0
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	0	0	(1.000.000)	0	0	0
Participaciones no controladoras	0	0	0	0	0	0
Patrimonio Total	2.812.985	2.758.382	628.870	(63.450)	32.016	(6.176)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2.893.924	2.836.908	59.026.873	46.391.205	430.424	2.573.110
A. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION (en miles de pesos)						
Ingresos de Actividades Ordinarias	115.978	213.538	7.055.900	7.100	2.618.295	0
Costos de Ventas	(62.862)	(18.404)	(2.838.529)	(144.842)	(2.413.930)	0
Ganancia Bruta	53.116	195.134	4.217.371	(137.742)	204.365	0
Otros Ingresos, por Función	3.154	14.751	0	0	0	0
Gastos de Administración	(18.797)	(47.397)	(291.877)	(79.203)	(123.382)	0
Otros Gastos, por Función	0	0	0	0	0	0
Otras Ganancias (Pérdidas)	0	0	220.262	0	0	0
Ingresos Financieros	923	1.055	11.640	0	7.805	0
Costos Financieros	(134)	(139)	(3.368.732)	(68)	0	0
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	0	0	0	0	0	0
Diferencia de Cambio	0	0	0	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	0	0	0	0
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	5.246	88.720	1.115.080	142.101	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	10.937	11.556	(101.707)	(1.754)	(43.959)	(8.892)
Resultado antes de impuesto a la renta	54.445	263.680	1.802.037	(76.666)	44.829	(8.892)
Gasto por Impuesto a las Ganancias	157	(18.638)	(109.717)	12.928	(6.637)	1.646
Ganancia del Ejercicio	54.602	245.042	1.692.320	(63.738)	38.192	(7.246)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	0	0	0	0	0	0
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	0	0	0	0	0	0
Ganancia (Pérdida) Atribuible a la Controladora	0	0	0	0	0	0

Estructura de Sociedades Cimenta

Diciembre de 2012



Suscripción de la Memoria

En conformidad con lo dispuesto por las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, la memoria se suscribe por los señores Directores.



Jorge Armanet Izquierdo
Director



Jorge Ayala Marfil
Director



Enrique Correa Ríos
Director



Patricio Muñoz Molina
Director



Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
Director



Gonzalo Serrano Gutiérrez
Director



Antonio Tuset Jorratt
Director



Juan Pablo Uriarte Díaz
Director





CIMENTA



2012

memoria y balance anual