

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA
CIMENTA - EXPANSION**

*Santiago, Chile
31 de diciembre de 2013 y 2012*

Estados Financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

31 de diciembre de 2013 y 2012

Indice

Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integrales.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estados de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9
Estados Complementarios	68

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

Informe del Auditor Independiente

Señores
Aportantes de
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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, Fondo de Inversión Privado Los Olmos, Fondo de Inversión Privado Bernardo O'Higgins e Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A., sobre los cuales el Fondo mantiene una inversión indirecta total registrada de M\$157.258 y M\$295.660 al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y un resultado de pérdida neta devengada ascendente a M\$54.815 y M\$12.032 por los años terminados en esas fechas, respectivamente. Además, al 31 de diciembre de 2013, no hemos auditado la inversión en la asociada indirecta SCL Terminal Aéreo Santiago S.A. Sociedad Concesionaria sobre la cual el Fondo mantiene una inversión indirecta de M\$2.958.193. 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 sociedades 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.



Building a better
working world

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

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

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 2013 y 2012 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.

Énfasis 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. Estados Complementarios

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, 26 de marzo de 2014

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

ACTIVOS	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(19)	2.068.437	31.597
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(11)	5.165	1.435.351
Otros activos corrientes	(16)	2.868	2.814
Total activos corrientes		<u>2.076.470</u>	<u>1.469.762</u>
Activos no Corrientes			
Activos financieros a costo amortizado	(8)	70.965	68.873
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	(11)	182.864.038	166.284.289
Inversiones valorizadas por el método de la participación	(9)	5.271.620	3.325.298
Otros activos no corrientes	(16)	37.882	37.882
Total activos no corrientes		<u>188.244.505</u>	<u>169.716.342</u>
Total Activos		<u>190.320.975</u>	<u>171.186.104</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Pasivos Corrientes			
Préstamos	(13)	23.997.612	8.175.531
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	(11)	4.879.565	4.863.847
Remuneraciones Sociedad administradora	(11)	343.264	730.789
Otros pasivos	(16)	<u>2.113.378</u>	<u>2.657.817</u>
Total pasivos corrientes		<u>31.333.819</u>	<u>16.427.984</u>
Pasivos no Corrientes			
Préstamos	(13)	17.033.485	19.075.872
Otros pasivos	(16)	<u>109.473</u>	<u>217.149</u>
Total pasivos no corrientes		<u>17.142.958</u>	<u>19.293.021</u>
Patrimonio			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.371.172)
Resultados acumulados		46.271.413	40.393.072
Resultado del ejercicio		<u>11.114.552</u>	<u>10.873.510</u>
Total patrimonio neto		<u>141.844.198</u>	<u>135.465.099</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>190.320.975</u>	<u>171.186.104</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados de Resultados Integrales

Por los ejercicios terminados 31 de diciembre de

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	(17)	11.097.988	8.425.051
Resultados por venta de inmuebles	(10)	1.586.159	865.465
Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación		2.440.513	5.274.555
Otros		2	5.960
Total ingresos/pérdidas netos de la operación		<u>15.124.662</u>	<u>14.571.031</u>
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(9.772)	(6.788)
Comisión de administración	(29)	(2.371.890)	(2.502.669)
Otros gastos de operación	(30)	(40.197)	(125.424)
Total gastos de operación		<u>(2.421.859)</u>	<u>(2.634.881)</u>
Utilidad (pérdida) de la operación		12.702.803	11.936.150
Costos financieros		<u>(1.588.251)</u>	<u>(1.062.640)</u>
Resultado del ejercicio		<u>11.114.552</u>	<u>10.873.510</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2013 y 2012

	Aportes	Cobertura Flujo de Caja	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras Reservas Varias	Total Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Patrimonio Total
2013	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2013	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(1.936.723)	(2.371.172)	40.393.072	10.873.510	-	135.465.099
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(1.936.723)	(2.371.172)	40.393.072	10.873.510	-	135.465.099
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(4.735.453)	-	-	(4.735.453)
Resultados integrales del ejercicio:									
• Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	11.114.552	-	11.114.552
• Otros resultados integrales (+ ó -)	-	380.972	53.477	(174.733)	259.716	(259.716)	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	10.873.510	(10.873.510)	-	-
Saldo al 31.12.2013	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	46.271.413	11.114.552	-	141.844.198

	Aportes	Cobertura Flujo de Caja	Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación	Otras Reservas Varias	Total Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Dividendos Provisorios	Patrimonio Total
2012	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2012	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(2.111.456)	(2.545.905)	34.389.379	10.321.935	-	128.735.098
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(2.111.456)	(2.545.905)	34.389.379	10.321.935	-	128.735.098
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(4.318.242)	-	-	(4.318.242)
Resultados integrales del ejercicio:									
• Resultado del Ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	10.873.510	-	10.873.510
• Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	174.733	174.733	10.321.935	(10.321.935)	-	174.733
Saldo al 31.12.2012	86.569.689	(380.972)	(53.477)	(1.936.723)	(2.371.172)	40.393.072	10.873.510	-	135.465.099

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estados de Flujo de Efectivo

Por los ejercicios terminados 31 de diciembre de

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Operación			
Cobro de arrendamientos de bienes raíces año		-	10.278.597
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos		11.791.693	6.908.667
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar		1.430.000	-
Pagos de cuentas y documentos por pagar		<u>(2.876.241)</u>	<u>(2.430.911)</u>
Flujo neto originado por actividades de la operación		<u>10.345.452</u>	<u>14.756.353</u>
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Inversión			
Dividendos recibidos		599.970	3.499.825
Pagos de cuentas y documentos por pagar		<u>(15.193.708)</u>	<u>(19.153.087)</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión		<u>(14.593.738)</u>	<u>(15.653.262)</u>
Flujos de Efectivo Originado por Actividades de Financiamiento			
Obtención de préstamos bancarios		13.149.165	5.227.648
Pago de préstamos		(1.584.760)	-
Repartos de dividendos		(5.279.279)	(3.668.909)
Otros		-	(736.826)
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		<u>6.285.126</u>	<u>821.913</u>
Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Efectivo Equivalente		2.036.840	(74.996)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente		<u>31.597</u>	<u>106.593</u>
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente		<u>2.068.437</u>	<u>31.597</u>

Las notas adjuntas números 1 al 38 forman parte integral de estos estados financieros

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 1 - 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° 204, de fecha 26 de junio de 2013.

Los presentes Estados Financieros, al 31 de diciembre de 2013, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta Administradora de Fondos de Inversión con fecha 26 de marzo de 2014.

Modificaciones al reglamento interno

Mediante resolución N° 204 de fecha 26 de junio de 2013, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó la modificación del reglamento interno del Fondo Cimenta Expansión, con el fin de:

- a) Cumplir con las nuevas exigencias contenidas en el acuerdo N°31, de octubre de 2008, modificado por el acuerdo N°36, publicado en el diario oficial de 05 de enero de 2013, de la Comisión Clasificadora de Riesgo, en materias de: límites de inversión mínimos según objetivo y política de inversión; límites de inversión máximo para un conjunto o complejo inmobiliario; límite de inversión máxima, directa o indirecta, por emisor; límite de inversión máxima, directa o indirecta, en deudores de la sociedad administradora y sus personas relacionadas y conflictos de interés;
- b) Disminuir los límites máximos en derivados sobre instrumentos de renta fija y tasa de interés;
- c) Adecuar las normas contenidas en el título XIV, sobre normas respecto a información obligatoria, a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en la letra E.4, de la sección II, de la circular N°1.947, sobre publicaciones en sitio web.
- d) Sustituir el diario donde se efectuarán las publicaciones que ordena la ley, al diario electrónico El Mostrador- www.elmostrador.cl.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 1 - Información General (continuación)

Modificaciones al reglamento interno (continuación)

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.

Nota 2 - 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 sigla 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 IFRS 10. 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 2013 y al 31 de diciembre de 2012, fueron preparados de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La preparación de estados financieros en conformidad con estas 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.2) Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

Las mejoras y modificaciones a las IFRS, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de estos estados financieros estas normas aún no entran en vigencia y la Compañía no las ha aplicado en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRIC 21	Gravámenes	1 de Enero 2014
IFRS 9	Instrumentos Financieros	por determinar

IFRIC 21 “Gravámenes”

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

IFRIC 21 es efectiva para los períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero de 2014.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la contabilidad de coberturas. Originariamente, el IASB decidió que la fecha de aplicación mandataria es el 1 de enero de 2015. Sin embargo, el IASB observó que esta fecha no da suficiente tiempo a las entidades de preparar la aplicación, por lo cual decidió publicar la fecha efectiva cuando el proyecto esté más cerca a completarse. Por eso, su fecha de aplicación efectiva está por determinar; se permite la adopción inmediata.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

Mejoras y Modificaciones		Fecha de Aplicación Obligatoria
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	1 de Enero 2014
IFRS 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	1 de Enero 2014
IAS 27	Estados Financieros Separados	1 de Enero 2014
IAS 32	Instrumentos Financieros: Presentación	1 de Enero 2014
IAS 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014
IAS 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de Enero 2014
IAS 19	Beneficios a los Empleados	1 de Julio 2014
IFRS 3	Combinaciones de Negocios	1 de Julio 2014
IAS 40	Propiedades de Inversión	1 de Julio 2014

IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”, IFRS 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”, IAS 27 “Estados Financieros Separados”

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

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

IAS 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IAS 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IAS 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

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

IAS 19 “Beneficios a los Empleados”

Las modificaciones a IAS 19, emitidas en noviembre de 2013, se aplican a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario. Las modificaciones son aplicables, a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IFRS 3 “Combinaciones de Negocios”

“*Annual Improvements cycle 2010–2012*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. El IASB nota que IFRS 3 Combinaciones de Negocios requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable y por lo cual elimina las referencias a IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes u otras IFRS que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a IFRS 9 Instrumentos Financieros; sin embargo, se modifica IFRS 9 Instrumentos Financieros aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales dependiendo de los requerimientos de IFRS 9 Instrumentos Financieros. Las modificaciones son aplicables, a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

IAS 40 “Propiedades de Inversión”

“*Annual Improvements cycle 2011–2013*”, emitido en diciembre de 2013, clarifica que se requiere juicio en determinar si la adquisición de propiedad de inversión es la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios dentro del alcance de IFRS 3 Combinaciones de Negocios y que este juicio está basado en la guía de IFRS 3 Combinaciones de Negocios. Además, el IASB concluye que IFRS 3 Combinaciones de Negocios y IAS 40 Propiedades de Inversión, no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o, si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios, que incluye una propiedad de inversión. Las modificaciones son aplicables, a contar del 1 de julio de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

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

La Compañía aún se encuentra evaluando los impactos que podría generar la mencionada norma.

2.3) Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Estados de resultados integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

Estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.4) Conversión de unidades de reajuste (continuación)

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.

	31.12.2013	31.12.2012
	\$	\$
Unidades de Fomento	23.309,56	22.840,75

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición (continuación)

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.5) Activos y pasivos financieros (continuación)

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.7) Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones (continuación)

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 IFRS 10, 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.9) Inversiones valorizadas por el método de la participación (continuación)

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.14) 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 lo indicado en reglamento interno del Fondo.

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.

2.15) 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.

2.16) Otros pasivos no corrientes

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

2.17) 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.17) Aportes (capital pagado) (continuación)

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.

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.

2.18) 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.18) Reconocimiento de ingresos (continuación)

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.

2.19) 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.

2.20) 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.

2.21) 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 2 - Resumen de Criterios Contables Significativos (continuación)

2.22) 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.

Nota 3 - 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° 204 de fecha 26 de junio de 2013, 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 puede 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 realice conforme lo descrito en los N°s. 1, 2.2 del Reglamento Interno, podrá también efectuarse, 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversión (continuación)

- 3.4 Por otro lado, el Fondo también puede 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".

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de inversión (continuación)

- 3.11 No está afecta 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 sujetan 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, el 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.

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 invierta, 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 éstos posean o representen.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

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

Para todos los efectos, la inversión indirecta en bienes raíces, comprende 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 puede 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.

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 puede 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 sujeta 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 del Reglamento Interno, conforme a la Ley N°18.815. Ello, sin perjuicio de lo establecido en la letra f) siguiente.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

5. Límites de Inversión (continuación)

- b) El Fondo puede 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 del Reglamento Interno, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicadas en el extranjero.
- c) La inversión indirecta en un bien raíz específico no puede 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 45% del activo total del Fondo.
- d) La inversión en títulos de un emisor no puede representar más del 40% 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 puede ser superior al 45% del activo total del Fondo. Igual limitación es 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 es aplicable el porcentaje anterior, pudiendo invertirse hasta un 99,75% del activo total del Fondo en esos instrumentos de inversión.
- f) El Fondo puede invertir hasta un 29,75% de su activo en Mutuos Hipotecarios Endosables. No obstante lo anterior, la inversión en Mutuos Hipotecarios Endosables no puede 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) anterior, puede 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;

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

5. Límites de Inversión (continuación)

- g) El límite establecido en la letra a) anterior, puede no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
 - 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 observan, 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

5. Límites de Inversión (continuación)

h) Límites en operaciones sobre derivados (continuación)

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 29,75 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 29,75% del total de activos del Fondo.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

5. Límites de Inversión (continuación)

h) Límites en operaciones sobre derivados (continuación)

h.2 Límites Específicos: (continuación)

Derivados sobre Indices

- 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 3 - Política de Inversión del Fondo (continuación)

Política de diversificación de las inversiones (continuación)

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 9º 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 5º de la Ley N° 18.815 y respecto del resto de los activos que contempla el artículo 5º 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 - 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 - Administración de Riesgos (continuación)

4.1) Riesgo de mercado (continuación)

d) Riesgo de tasa de interés (continuación)

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 2013, 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.

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 previsiones 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 - Administración de Riesgos (continuación)

4.3) Riesgo de liquidez (continuación)

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:	0,0617
-Razón ácida:	0,0614

Para estos efectos se entenderá por Razón Corriente: Activo corriente
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:

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

Pasivo corriente

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 4 - Administración de Riesgos (continuación)

4.3) Riesgo de liquidez (continuación)

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 50%.

Los índices de apalancamiento al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron los siguientes:

	2013 M\$	2012 M\$
Total préstamos	41.031.097	27.251.403
Menos: efectivo y equivalente al efectivo	<u>2.068.437</u>	<u>31.597</u>
Deuda neta	38.962.660	27.219.806
Más: patrimonio neto	<u>141.844.198</u>	<u>135.465.099</u>
Capital total	<u>180.806.858</u>	<u>162.684.905</u>
Índice de Apalancamiento	<u>21,55%</u>	<u>16,73%</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, no presenta Activos Financieros a Valor Razonable con efecto en Otros Resultados Integrales.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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 2013				Al 31 de diciembre de 2012			
	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de Activos
	M\$	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$	
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	70.965	-	70.965	0,04%	68.873	-	68.873	0,04%
Subtotal	70.965	-	70.965	0,04%	68.873	-	68.873	0,04%
Total	70.965	-	70.965	0,04%	68.873	-	68.873	0,04%

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

	2013 M\$	2012 M\$
Saldo de inicial	68.873	65.217
Intereses y reajustes	2.092	3.656
Adiciones	-	-
Saldo Final	70.965	68.873
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	70.965	68.873

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 9 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2013:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje de Participación		Total Activos Corrientes	Total Activos no Corrientes	Total Activos	Total Pasivos Corrientes	Total Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,995	99,995	73.709.661	14.785.045	88.494.706	58.216.152	22.078.085	80.294.237	8.200.469	6.992.825	(4.659.871)	2.332.954
						<u>73.709.661</u>	<u>14.785.045</u>	<u>88.494.706</u>	<u>58.216.152</u>	<u>22.078.085</u>	<u>80.294.237</u>	<u>8.200.469</u>	<u>6.992.825</u>	<u>(4.659.871)</u>	<u>2.332.954</u>

Al 31 de diciembre de 2012:

RUT	Sociedad	Moneda Funcional	País de Origen	Porcentaje de Participación		Total Activos Corrientes	Total Activos no Corrientes	Total Activos	Total Pasivos Corrientes	Total Pasivos no Corrientes	Total Pasivos	Patrimonio	Total Ingresos	Total Gastos	Resultado del Ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	CHILE	99,995	99,995	52.729.928	15.831.589	68.561.517	39.116.093	22.973.068	62.089.161	6.472.356	7.002.781	(1.783.624)	5.219.157
						<u>52.729.928</u>	<u>15.831.589</u>	<u>68.561.517</u>	<u>39.116.093</u>	<u>22.973.068</u>	<u>62.089.161</u>	<u>6.472.356</u>	<u>7.002.781</u>	<u>(1.783.624)</u>	<u>5.219.157</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 9 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2013:

RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en Resultados	Participación en otros Resultados Integrales	Resultados no Realizados (b.1)	Adiciones	Bajas(b.2)	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	3.325.298	2.332.837	-	213.455	-	(599.970)	-	5.271.620
	Total	3.325.298	2.332.837	-	213.455	-	(599.970)	-	5.271.620

Al 31 de diciembre de 2012:

RUT	Sociedad	Saldo de Inicio	Participación en Resultados	Participación en otros Resultados Integrales	Resultados no Realizados (b.1)	Adiciones	Bajas (b.2)	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	4.578.228	5.218.897	-	(2.972.002)	-	(3.499.825)	-	3.325.298
	Total	4.578.228	5.218.897	-	(2.972.002)	-	(3.499.825)	-	3.325.298

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 9 - Inversiones Valorizadas por el Método de la Participación (continuación)

b) El movimiento durante el período fue el siguiente: (continuación)

b.1 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.

b.2 Bajas

Durante 2012 y 2013, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A. según el siguiente cuadro:

Monto Dividendo 2013 M\$	Fecha reparto	Monto Dividendo 2012 M\$	Fecha reparto
599.970	21-02-2013	499.975	27-12-2012
-		1.999.900	21-12-2012
-		9.000	04-12-2012
-		990.950	30-11-2012
599.970		3.499.825	

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 10 - Propiedades de Inversión (continuación)

c) Ingresos y gastos de propiedades de inversión:

Detalle de Ingresos y Gastos	Saldo al	
	2013 M\$	2012 M\$
Resultados por venta de inmuebles (Realización venta terreno)	1.586.159	865.465
Otros gastos de operación	(40.197)	(125.424)
Total	1.545.962	740.041

Nota 11 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

	2013 M\$	2012 M\$
Cheques a fecha (1)	-	1.430.000
Documentos cobranza judicial	22.112	22.112
Anticipo a proveedores	3.872	4.007
Cheques protestados	1.878	1.878
Varios deudores	1.194	1.195
Clientes cuentas por cobrar	511	6.444
Fondos por rendir	100	150
Subtotal	29.667	1.465.786
(-) Provisiones por riesgo de crédito (2)	(24.502)	(30.435)
Total	5.165	1.435.351

(1) El rubro Cheques a fecha para el año 2013 y 2012, se compone de lo siguiente:

Cliente	Concepto	2013 M\$	2012 M\$
Inmobiliaria Parque Alto S. A.	Cuenta corriente empresas relacionadas	-	1.430.000
		-	1.430.000

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

	2013 M\$	2012 M\$
Saldo inicial	30.435	32.139
Provisiones utilizadas	(5.933)	(1.704)
Saldo final	24.502	30.435

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 11 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (continuación)

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

	Saldo al	
	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Cuentas corrientes empresas relacionadas UF	75.791.473	51.401.542
Cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	107.071.907	114.879.794
Intereses por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	658	2.953
Subtotal	182.864.038	166.284.289
(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
Total	182.864.038	166.284.289

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

i.1 El detalle de las cuentas por cobrar e intereses empresas relacionadas largo plazo (\$), es el siguiente

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	42.656.759	45.687.695
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	18.906.306	20.592.111
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	21.516.840	23.234.649
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	7.044.564	7.923.014
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Venta de terreno	5.077.978	4.958.963
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	5.973.419	6.727.820
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	5.896.699	5.758.495
		Subtotal	107.072.565	114.882.747
		(-) Provisiones por riesgo de crédito	-	-
		Total	107.072.565	114.882.747

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 11 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (continuación)

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

i.2 El detalle de las cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo (UF), es el siguiente

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta Corriente	37.894	36.939
96.601.710-4	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	1.546.599	1.683.130
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	55.373.087	31.541.211
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta Corriente	-	7.723.467
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta Corriente	2.405.478	2.061.899
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta Corriente	89.180	87.118
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	8.433.351	8.267.778
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta Corriente	7.905.884	-
		Total	75.791.473	51.401.542

i.3 Los valores en libros de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones están denominados en las siguientes monedas

	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	5.165	1.435.351
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, no corrientes	<u>182.864.038</u>	<u>166.284.289</u>
Saldo final	<u><u>182.869.203</u></u>	<u><u>167.719.640</u></u>

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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 11 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones (continuación)

La composición de este rubro es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar por operaciones	Saldo al	
	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Cuenta corriente empresas relacionadas (1)	4.878.732	4.862.002
Cheques por pagar	479	1.491
Proveedores	354	354
Total	4.879.565	4.863.847
Remuneraciones Sociedad Administradora	Saldo al	
	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Comisión fija por pagar	140.374	128.686
Comisión variable por pagar	202.890	602.103
Total	343.264	730.789

(1) El detalle del rubro Cuentas corrientes empresas relacionadas por pagar, para diciembre de 2013 y diciembre de 2012 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	Saldo al	
			31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta Corriente	4.203.086	4.091.958
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	672.861	634.180
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta Corriente	2.785	2.710
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta Corriente	-	109.219
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta Corriente	-	23.935
Total			4.878.732	4.862.002

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).

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 11 - Cuentas y Documentos por Cobrar y por Pagar por Operaciones (continuación)

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones (continuación)

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

	2013	2012
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	4.879.565	4.863.847
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	<u>343.264</u>	<u>730.789</u>
Saldo final	<u><u>5.222.829</u></u>	<u><u>5.594.636</u></u>

Nota 12 - Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados

El Fondo, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no presenta saldos por Pasivos Financieros a Valor Razonable con Efecto en Resultados.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA - EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 13 - Préstamos

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

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

Préstamos bancarios	Saldo al 2013		Saldo al 2012	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Banco Estado	3.982.306	7.164.206	2.879.810	8.440.947
Banco BCI	3.947.822	9.869.279	5.295.721	10.634.925
Banco Security	10.696.368	-	-	-
Banco de Chile	5.371.116	-	-	-
Total	23.997.612	17.033.485	8.175.531	19.075.872

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estados de Flujo de Efectivo

Por los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

Nota 13 - Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 diciembre 2013 (cifras en M\$)

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente				Total Corriente 31.12.2013
							Vencimiento				
							Detalle	hasta 1 mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Con Gtia.	UF 438.000	82.704	163.746	744.796	991.246
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	7,00%	7,00%	Con Gtia.	UF 155.000	39.194	76.137	347.657	462.988
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	6,10%	6,10%	Con Gtia.	UF 114.399	25.356	44.354	202.946	272.656
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	6,70%	6,70%	Con Gtia.	UF 442.000	74.851	116.988	538.844	730.683
Chile	Banco Security	\$	Mensual	6,59%	6,59%	Sin Gtia.	M\$ 1.700.000	1.723.333	-	-	1.723.333
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	5,63%	5,63%	Sin Gtia.	M\$ 1.500.000	1.516.650	-	-	1.516.650
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	6,36%	6,36%	Sin Gtia.	M\$ 1.335.000	1.349.859	-	-	1.349.859
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	6,12%	6,12%	Sin Gtia.	M\$ 1.700.000	1.716.473	-	-	1.716.473
Chile	Banco Estado	\$	Mensual	5,36%	5,36%	Sin Gtia.	M\$ 1.004.392	-	1.011.422	-	1.011.422
Chile	Banco Security	\$	Mensual	5,98%	5,98%	Sin Gtia.	M\$ 776.065	-	781.605	-	781.605
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	6,00%	6,00%	Sin Gtia.	M\$ 300.000	-	300.400	-	300.400
Chile	Banco BCI	\$	Mensual	6,00%	6,00%	Sin Gtia.	M\$ 2.640.562	-	2.644.083	-	2.644.083
Chile	Banco Security	\$	Mensual	5,96%	5,96%	Sin Gtia.	M\$ 900.000	-	905.069	-	905.069
Chile	Banco Security	\$	Mensual	5,96%	5,96%	Sin Gtia.	M\$ 300.000	-	301.690	-	301.690
Chile	Banco Security	\$	Mensual	6,11%	6,11%	Sin Gtia.	M\$ 2.670.000	-	2.678.607	-	2.678.607
Chile	Banco de Chile	\$	Mensual	6,24%	6,24%	Sin Gtia.	M\$ 2.300.000	-	2.304.784	-	2.304.784
Chile	Banco Security	\$	Mensual	6,35%	6,35%	Sin Gtia.	M\$ 2.300.000	-	2.303.245	-	2.303.245
Chile	Banco Security	\$	Mensual	6,35%	6,35%	Sin Gtia.	M\$ 2.000.000	-	2.002.819	-	2.002.819
Total								6.528.420	15.634.949	1.834.243	23.997.612

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 13 - Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b.2 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				Total Corriente 31.12.2012
							Vencimiento				
							Detalle	Hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	8,90%	8,90%	Con Gtia.	UF 438.000	74.894	153.469	699.423	927.786
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	8,90%	8,90%	Con Gtia.	UF 155.000	35.074	71.402	327.454	433.930
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	8,20%	8,20%	Con Gtia.	UF 114.399	20.829	41.832	195.355	258.016
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	8,90%	8,90%	Con Gtia.	UF 442.000	56.325	112.060	519.771	688.156
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	6,72%	6,72%	Sin Gtia.	M\$ 2.000.000	2.035.840	-	-	2.035.840
Chile	Banco Estado	\$	Al vencimiento	6,58%	6,58%	Sin Gtia.	M\$ 1.500.000	1.518.094	-	-	1.518.094
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	6,96%	6,96%	Sin Gtia.	M\$ 2.000.000	2.013.533	-	-	2.013.533
Chile	Banco BCI	\$	Al vencimiento	7,08%	7,08%	Sin Gtia.	M\$ 300.000	300.176	-	-	300.176
Total								6.054.765	378.763	1.742.003	8.175.531

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 13 - Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2013 (cifras en M\$):

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva Anual	Detalle	Garantía	No Corriente					Total Corriente al 31.12.2013
							Vencimiento					
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 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.	1.035.597	1.084.132	2.326.198	1.246.499	-	5.692.426
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,5%	UF 155.000	Con Gtia.	482.789	505.165	483.826	-	-	1.471.780
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 114.399	Con Gtia.	279.570	290.198	613.884	109.280	-	1.292.932
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,8%	UF 442.000	Con Gtia.	745.257	777.465	1.660.781	5.392.844	-	8.576.347
Total							2.543.213	2.656.960	5.084.689	6.748.623	-	17.033.485

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 13 - Préstamos (continuación)

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos (continuación)

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 diciembre 2012 (cifras en M\$):

País	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Tasa Efectiva Anual	Detalle	Garantía	No Corriente Vencimiento					Total Corriente al 31.12.2012
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 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

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

Al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 14 - Otros Pasivos Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo no presenta Otros Pasivos Financieros

Nota 15 - Otros Documentos y Cuentas por Cobrar y por Pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

Nota 16 - Otros Activos y Otros Pasivos

Corrientes:

a) Otros activos

	2013 M\$	2012 M\$
Gastos amortizables	2.868	2.814
Total	<u>2.868</u>	<u>2.814</u>

b) Otros pasivos

	2013 M\$	2012 M\$
Provisión por dividendo mínimo	2.107.108	2.650.934
Provisión proveedores	6.270	6.883
Total	<u>2.113.378</u>	<u>2.657.817</u>

No corrientes

a) Otros activos

	2013 M\$	2012 M\$
Derechos de aguas	37.882	37.882
Total	<u>37.882</u>	<u>37.882</u>

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 16 - Otros Activos y Otros Pasivos (continuación)

No Corrientes (continuación)

b) Otros pasivos

	2013 M\$	2012 M\$
Provisión valor patrimonial (1)	109.473	217.149
Total	109.473	217.149

(1) Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante de 2013 y 2012 fue de M\$107.676, M\$55.658.

Nota 17 - Intereses y Reajustes

	2013 M\$	2012 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas	10.266.787	6.852.032
Resultados por unidades de reajuste	818.655	1.472.504
Intereses percibidos mercado capitales	12.546	100.515
Total	11.097.988	8.425.051

a) Intereses Percibidos Mercado Capitales

En 2013 y 2012 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 M\$	Tasa Anual Promedio	2013 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	71.217.505	8,5%	6.316.022
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas (1)	18.851.417	8,4%	3.950.765
Total			10.266.787

(1) Formando parte de los intereses por acciones se incluyen Ingresos por opción de compra de acciones de Inmobiliaria Reconquista S.A , equivalentes a 100.000 UF.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 17 - Intereses y Reajustes (continuación)

b) Intereses por Préstamos Empresas Relacionadas (continuación)

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

	Base de Cálculo M\$	Tasa Anual Promedio	2012 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas	72.090.238	6,5%	5.141.106
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas	18.403.527	10,0%	1.710.926
Total			6.852.032

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

Nota 18 - Instrumentos Financieros Derivados Afectos a Contabilidad de Cobertura

Al 31 de diciembre 2013 y 2012, 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:

	2013 M\$	2012 M\$
Efectivo en bancos	16.149	31.597
Fondos mutuos	2.052.288	-
Total	2.068.437	31.597

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

Conciliación del Efectivo y Efectivo Equivalente	Saldo al	
	2013 M\$	2012 M\$
Efectivo y efectivo equivalente	2.068.437	31.597
Saldo efectivo y efectivo equivalente - estado de flujo de efectivo	2.068.437	31.597

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 19 - Efectivo y Efectivo Equivalente (continuación)

Fondos Mutuos

Instrumento	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	Saldo al 31.12.2013 M\$
Fondos Mutuos	Banchile	1.890.916,44	1.085,34039	2.052.288
Total				2.052.288

Nota 20 - Cuotas Emitidas

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2013, con un valor de \$ 18.950,72 por cuota, en base al patrimonio del fondo descontados la provisión de dividendos provisorios, realizado en diciembre por M\$ 2.527.830.

a) Al 31.12.2013 (período actual):

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31.12.2012:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

Nota 21 - Reparto de Beneficios a los Aportantes

Dividendos distribuidos por cuota durante el período:

a) Al 31.12.2013 (período actual):

Dividendos 2013			
Fecha de Distribución	Monto por Cuota \$	Monto Total Distribuido M\$	Tipo de Dividendo
06.05.2013	695	5.279.279	Definitivo
31.12.2013		(2.107.108)	Provisión dividendos
Total		3.172.171	

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 21 - Reparto de Beneficios a los Aportantes (continuación)

b) Al 31.12.2012:

Dividendos 2012			
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	

Nota 22 - Rentabilidad del Fondo

Tipo de Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada		
	Período Actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	8,5019%	8,5019%	18,3454%
Real	5,9589%	5,9589%	13,1409%

La rentabilidad de la cuota está calculada en base al valor de ésta, al inicio y termino 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 2012 hasta diciembre 2013.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2012 a diciembre 2013.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2011 a diciembre 2013.

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:

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 22 - Rentabilidad del Fondo (continuación)

Rentabilidad Nominal Anualizada : 8,2509%

Rentabilidad Real Anualizada : 5,7390%

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 2012:

Tipo Rentabilidad	Rentabilidad Acumulada Anualizada	
	Período Actual	Últimos 12 meses
Nominal	8,5413%	8,5413%
Real	6,2976%	6,2976%

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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.

Nota 28 - 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 2013:

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 M\$	%
Personas relacionadas	27.648	-	-	27.648	495.415	0,364%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	4.121	0,003%
Total	27.878	-	-	27.878	499.536	0,367%

Nota 29 - Remuneración Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable.

La remuneración fija bruta corresponde a 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 2013 y 2012 fue de M\$1.538.345 y M\$ 1.464.924, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 29 - Remuneración Administradora (continuación)

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. La remuneración variable, para los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de M\$ 826.617 y de M\$ 1.037.745, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los saldos son los siguientes:

Remuneración por Administración	2013 M\$	2012 M\$
Comisión fija	1.545.273	1.464.924
Comisión variable	<u>826.617</u>	<u>1.037.745</u>
Total	<u><u>2.371.890</u></u>	<u><u>2.502.669</u></u>

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 3ª 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	60.000	10-01-2013 – 10-01-2014

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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	Trimestre Septiembre-2013 a Diciembre-2013 M\$	31.12.2013 M\$	31.12.2012 M\$
Seguros	1.933	6.255	-
Provisión de incobrables (neto)	-	-	943
Comisiones de arriendo y ventas	-	-	89
Honorarios y asesorías	4.127	15.906	15.158
Tasación anual bienes raíces	-	-	111
Publicaciones y avisos	-	4.760	2.732
Clasificadora de riesgo	1.434	12.608	2.822
Otros gastos de la operación	2	668	103.569
Total	7.496	40.197	125.424
% sobre el activo del fondo	0,004%	0,021%	0,073%

Nota 31 - Garantías Entregadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 32 - Información Estadística

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

31 de diciembre de 2013:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	18.182,53	-	138.116.033	66
Febrero	18.182,53	-	138.116.033	66
Marzo	17.756,26	-	134.878.047	65
Abril	17.756,26	-	134.878.047	65
Mayo	17.756,26	-	134.878.047	65
Junio	17.918,65	-	136.111.552	65
Julio	17.918,65	-	136.111.552	65
Agosto	17.918,65	-	136.111.552	65
Septiembre	18.332,52	-	139.255.398	65
Octubre	18.332,52	-	139.255.398	65
Noviembre	18.332,52	-	139.255.398	65
Diciembre	18.950,72	-	143.951.305	72

31 de diciembre de 2012:

Fecha	Valor Libro Cuota	Valor Mercado Cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	17.366,44	-	131.916.921	66
Febrero	17.366,44	-	131.916.921	66
Marzo	17.758,27	-	134.893.337	66
Abril	17.758,27	-	134.893.337	66
Mayo	17.758,27	-	134.893.337	66
Junio	17.409,72	-	132.245.714	66
Julio	17.409,72	-	132.245.714	66
Agosto	17.409,72	-	132.245.714	66
Septiembre	17.650,36	-	134.073.626	66
Octubre	17.650,36	-	134.073.626	66
Noviembre	17.650,36	-	134.073.626	66
Diciembre	18.182,53	-	138.116.033	66

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

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 Reconquista S.A.

- Demanda ejecutiva civil, seguida ante el **23° Juzgado Civil, Rol N° 5.375-2010, en contra de MÁRMOLES ALFREDO MORALES EIRL**, por una cuantía de 3.299,43 Unidades de Fomento. Dicho juicio se encuentra suspendido en virtud de un acuerdo extra judicial al que se llegó con el demandado, en el cual dejó documentada su deuda y, actualmente, se está cumpliendo. Se estima que en este litigio el éxito es probable, por estar cumpliéndose el acuerdo alcanzado. A esta fecha, el demandado ha pagado todas las cuotas, por lo que la deuda ha quedado completamente extinguida.

Inmobiliaria Independencia S.A.

- Demanda ordinaria de cobro de pesos seguida ante el **3° Juzgado Civil de Santiago, Rol N° 2964-2011, en contra de ARTURO GONZÁLEZ TELLO, ROBERTO GÓMEZ BRADFORD Y RODRIGO GÓMEZ BRADFORD**, por una cuantía de \$ 473.795.740. Por resolución de fecha 24 de junio de 2013, el Tribunal ha citado a las partes a oír sentencia. En este juicio se estima que existen remotas posibilidades de éxito.

Proyección Inmobiliaria S.A.

- **Expropiación.** Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-147-2012, ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada "Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.".

En este procedimiento, se ha retirado el cheque por la cantidad de \$6.852.285 que corresponde a la indemnización provisoria. Asimismo, en la causa de impugnación del monto de la indemnización, a la cual no se le asignó un nuevo ROL, con fecha 8 de agosto de 2013, el Tribunal ha recibido la causa a prueba. Se estima que la probabilidad de éxito es razonablemente posible.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 33 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas (continuación)

a) Juicios y contingencias (continuación)

- **Expropiación.** Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-142-2012, ante el 25° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada “Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.”.

En este procedimiento, se ha girado el cheque por la cantidad de \$7.981.285 que corresponde a la indemnización provisoria.

A la fecha, en la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-1595-2013, con fecha 1 de agosto de 2013 se ha solicitado, por la demandante, que se reciba la causa a prueba. Se estima que la probabilidad de éxito es razonablemente posible.

- **Expropiación.** Reclamo por monto provisional y solicitud de su determinación definitiva. El ROL de la causa es V-141-2012, ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa está caratulada “Fisco con Proyección Inmobiliaria S.A.”.

En este procedimiento, se ha girado el cheque por la cantidad de \$428.234.081 que corresponde a la indemnización provisoria.

Por su parte, la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-2366-2013, a esta fecha se encuentra en etapa de prueba. Se estima que la probabilidad de éxito es razonablemente posible.

- Juicio Sumario Especial de Arrendamiento, seguido ante el **21° Juzgado Civil de Santiago, Rol N° C-11970-2013, interpuesto por el demandante, Aminco S.A., en contra de PROYECCIÓN INMOBILIARIA S.A.**, por una cuantía de 256 Unidades de Fomento. A esta fecha, el juicio se encuentra pendiente de fallo, ya que el Tribunal ha citado a las partes a oír sentencia. Se estima que la probabilidad de éxito es razonablemente posible.

BGS S.A.

- **Cobro Letras de Cambio.** Procedimiento Ejecutivo seguido ante el **2° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-11327-2013.** La causa está caratulada “BGS S.A. con Gutiérrez”. La cuantía de este procedimiento es de \$9.453.816. A la fecha, el Tribunal ha recibido la causa a prueba, estando pendiente de notificación de dicha resolución. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 33 - Consolidación de Subsidiarias o Filiales e Información de Asociadas o Coligadas (continuación)

a) Juicios y contingencias (continuación)

- **Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos.** Procedimiento Ordinario seguido ante el **25° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-10953-2013.** La causa está caratulada “BGS S.A. con Gutiérrez”. La cuantía de este procedimiento es de \$7.878.180. A la fecha, se encuentra pendiente de fallo, por parte del Tribunal, las excepciones dilatorias opuestas por la parte demandada, las que fueron contestadas en su oportunidad por la parte demandante. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son remotas.
- **Demanda Laboral por Accidente del Trabajo,** caratulada “Jara con BGS S.A.”, **RIT O-4009-2013,** seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, por una cuantía de \$40.000.000. Se pone término al juicio mediante una transacción celebrada entre las partes, en virtud de la cual el demandante recibirá la suma de \$5.000.000.-, monto que será pagado por la Compañía de seguros. Por su parte, BGS S.A., pagará el deducible respectivo.

Seniors Gestión de Enfermería Limitada

- **Demanda Laboral,** caratulada “Vera con Seniors Gestión de Enfermería Limitada”, **RIT O-4034-2013,** seguida en el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, por una cuantía de \$4.138.440. Las partes fueron llamadas a conciliación, la que se produce en términos que el demandado pagará al demandante la suma única de \$1.700.000.

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

Nota 34 - Operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 , no existen operaciones discontinuadas.

Nota 35 - Sanciones

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 36 - Juicios y Contingencias del Fondo

Al 31 de diciembre de 2013, 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° 17.555-2007**, 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 remotas. Con anterioridad a esta fecha, se ha emitido el Certificado de Incobrabilidad, por cuanto se han agotado las instancias judiciales de cobro, determinándose que no es posible obtener los créditos adeudados por el demandado.
- 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. Las posibilidades de recuperar las 336,79 Unidades de Fomento adeudadas son remotas. Con anterioridad a esta fecha, se ha emitido el Certificado de Incobrabilidad, por cuanto se han agotado las instancias judiciales de cobro, determinándose que no es posible obtener los créditos adeudados por el demandado.
- 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.

Estimamos que en este litigio existen remotas probabilidades de éxito, por no haber sido habido el deudor, habiéndose requerido al abogado responsable de la tramitación del juicio, la emisión del respectivo certificado de incobrabilidad.

- 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 remotas, habiéndose requerido al abogado responsable de la tramitación del juicio, la emisión del respectivo certificado de incobrabilidad.

Nota 37 - Hechos Posteriores

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

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

Nota 38 - 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.

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSION

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

Descripción	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
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	70.965	-	0,0373
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	5.271.620	-	2,7699
Otras inversiones	-	-	-
Total 31.12.2013	5.342.585	-	2,8072

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

ANEXO 1

b) Estado de resultado devengado y realizado

Descripción	2013 Actual	2012 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
Intereses percibidos en títulos de deuda	10.266.788	6.852.032
Enajenación de bienes raíces	1.586.159	865.465
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	12.546	100.515
Otros	2	5.960
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES		
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	2.440.513	5.274.555
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO		
Gastos financieros	(1.588.251)	(1.062.640)
Comisión de la Sociedad administradora	(2.371.890)	(2.502.669)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(9.772)	(6.788)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(40.197)	(125.424)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	818.654	1.472.504
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	11.114.552	10.873.510

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

FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSION

Estados Complementarios a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

ANEXO 1

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

Descripción	2013 Actual	2012 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	7.855.385	4.126.451
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	11.865.495	7.823.972
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(4.010.110)	(3.697.521)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (menos)		-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	11.765.666	17.657.624
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	11.714.536	16.952.391
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio		2.083.590
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(2.554.295)	-
Dividendos definitivos declarados (menos)	(599.970)	-
Pérdida devengada acumulada (menos)	(767.524)	(767.524)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)		-
Ajuste a resultado devengado acumulado	818.654	1.472.757
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	-	253
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	818.654	1.472.504
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	19.621.051	21.784.075