



MEMORIA Y BALANCE ANUAL 2009

04 CARTA DEL PRESIDENTE

06 PRINCIPALES HITOS

08 IDENTIFICACIÓN BÁSICA

- Documentos Constitutivos

**09 HISTORIA DEL FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN**

- Historia de la Sociedad
- Evolución del Fondo

11 ADMINISTRACIÓN

- Directorio
- Principales Ejecutivos

**14 FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA
CIMENTA-EXPANSIÓN**

- Entorno Económico
- Evolución del Negocio
- Políticas de Inversión y Financiamiento
- Factores de Riesgo

19 UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

- Propiedades Industriales
- Strip Centers®
- Propiedades Individuales con Destino Comercial
- Oficinas
- Residencias para la Tercera Edad
- Proyectos Habitacionales

32 INFORMACION AL APORTANTE

- Principales Aportantes
- Organismos de Control
- Política General de Reparto de Dividendos
- Información de Dividendos

INFORMACION ADICIONAL

- Información Financiera
- Información de Filiales y Coligadas
- Hechos Esenciales

CARTA DEL PRESIDENTE

Señores Aportantes:

Me es muy grato presentar a ustedes la memoria anual, los estados financieros y los hechos más importantes relativos a la gestión y administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, correspondientes al ejercicio 2009.

La crisis financiera mundial, que ya el 2008 había golpeado fuertemente los mercados internacionales y las perspectivas de crecimiento en todo el orbe, siguió teniendo sus secuelas durante gran parte del año 2009. Recién en el último trimestre del año se comenzó a evidenciar signos de recuperación, como el aumento en el valor de las materias primas, mejores cifras de empleo, aumento en el consumo, etc.

La políticas macroeconómicas contracíclicas, con las que nuestro país ha operado durante los últimos años, le permitió soportar, de mejor manera que otros países, los embates de esta crisis mundial.

La inflación en Chile cerró 2009 con una tasa negativa del 1,4%, la primera deflación registrada en el país desde hace 74 años. En cuanto a las cifras domésticas de desempleo, según estadísticas del INE, el trimestre móvil octubre-noviembre-diciembre de 2009 presentó una tasa de desocupación de un 8,6%, cifra que se compara positivamente con el máximo de 10,8% alcanzado a mediados de año.

En el ámbito inmobiliario, de acuerdo al informe de coyuntura inmobiliaria desarrollado por la empresa Tinsa, el año 2009 cerró con 33.862 unidades vendidas, lo que es un 12,88% superior a 2008, donde se vendieron 29.998 unidades. En montos transados, la cifra para el 2009 fue de MMUF83, un 14,6% más que el año anterior. Gran parte de este crecimiento se explica por el éxito que tuvieron las agresivas campañas comerciales que realizaron las inmobiliarias para poder reactivar la demanda, lo que se hizo, en la mayoría de los casos, a costa de sacrificar los márgenes.

Bajo este contexto, la utilidad del Fondo Cimenta-Expansión alcanzó

a \$6.363 millones en el ejercicio 2009. Ésta, se compara negativamente con la obtenida durante el año 2008 (\$8.495 millones), principalmente, por el deterioro en los resultados de SCL Terminal Aéreo de Santiago S.A., de la cual el Fondo posee un 13,4%. En una menor proporción, también afectó el hecho que el proyecto de loteo industrial de Lo Boza haya concluido su comercialización durante 2008, dejando de contribuir a los resultados del año siguiente. Todas las demás áreas de negocios del Fondo presentaron resultados similares o superiores al ejercicio anterior.

Entre los negocios que más contribuyeron a este resultado, podemos destacar las unidades de negocio orientadas al Retail. Dentro de éstas, las propiedades individuales con destino comercial mostraron un nivel de ocupación bastante alto durante todo el período, finalizando el año con una vacancia de 2,5%. Similar desempeño tuvieron los Strip Centers®, los que también lograron muy buenas tasas de ocupación.

Los proyectos habitacionales también destacaron por su impacto en el resultado. Entre éstos, especial mención tienen los proyectos Jardines de la Viña en la comuna de La Florida, el cual se encuentra en su octava etapa de comercialización, el Edificio One, ubicado en la comuna de Vitacura, que comenzó a escriturarse en el último trimestre del año, y el Edificio Tangerine House en la ciudad de Antofagasta, que ha sido un éxito de ventas.

La disminución del tráfico de pasajeros internacionales, principalmente en la primera parte del año, afectó rubros importantes para la concesionaria SCL, como el Duty Free, Retail, alimentación y estacionamientos. Esto, sumado al efecto de la baja del dólar, impactó negativamente en sus resultados.

Los negocios industriales y de oficinas tuvieron un desempeño muy positivo, acompañado de bajas vacancias.

Con todo, la rentabilidad real anual de la cuota del fondo fue de un 4,91% en el ejercicio. Al analizar esta cifra, es importante tener en cuenta que el retroceso experimentado por el tipo de cambio a través del año, afectó negativamente a la inversión original del fondo en SCL Terminal Aéreo de Santiago S.A., deteriorando su rentabilidad en 0,8%.

En cuanto a nuevas inversiones, a las propiedades individuales con destino comercial se adicionaron tres locales comerciales, ubicados en la avenida Vicuña Mackenna con Departamental, comuna de La Florida, y emplazados en un terreno de alrededor de 2.500 m².

En el área de Strip Centers®, cabe destacar el contrato suscrito con la empresa Cencosud, que considera transformar el actual supermercado Santa Isabel del Strip Center® Plazuela Los Héroes de Iquique en un hipermercado Jumbo. Esta obra, que además le sumará al proyecto una nueva superficie de locales comerciales, se construirá durante el 2010. Esta ampliación considera la utilización de un terreno vecino de aproximadamente 7.000 m² que el Fondo había adquirido hace algunos años.

En el área industrial, durante el segundo semestre concluyó la construcción de nuestro tercer centro de bodegaje industrial, denominado Centro Industrial Santa Margarita, ubicado en la comuna de San Bernardo, y que incrementa en cerca de 27.700 m² nuestra oferta de bodegas en la zona sur de Santiago.

En el negocio de oficinas, el 2009 finalizaron los trabajos de construcción del Edificio Futuro en la ciudad de Los Ángeles, el cual posee una superficie útil arrendable de 3.464 m², la cual se reparte en dos pisos de locales comerciales y cinco de oficinas. Asimismo, durante dicho ejercicio se concretó la compra de siete pisos de un edificio ubicado en la calle Bandera del centro de Santiago, cuya superficie total es de 5.550 m². A esto se suma la adquisición de un piso de 668 m² en la calle Coyancura, comuna de Providencia.

En el primer semestre del año 2009, se dio inicio a la construcción de nuestro tercer centro Senior Suites®. Ubicado en la intersección de las avenidas Sebastián Elcano y Francisco Bilbao, comuna de Las Condes, Senior Suites® Sebastián Elcano tendrá una capacidad para 252 residentes y se sumará a los dos centros ya existentes: Senior Suites® San Damián y Senior Suites® Providencia. Se espera que esta obra esté concluida en el primer cuatrimestre del año 2010.

A pesar de ser un año difícil y de bajo crecimiento, los buenos resultados obtenidos son fruto del dedicado trabajo que la Administradora y sus colaboradores vienen realizando desde sus inicios, y que le ha permitido al Fondo ubicarse en un privilegiado lugar dentro de su industria.

Finalmente, en nombre del Directorio al cual represento, quisiera agradecer a todos nuestros aportantes, clientes y proveedores, la confianza con la que nos han distinguido todos estos años y nuestro profundo reconocimiento a todas las personas que, comprometidamente, trabajan en Cimenta Administradora de Fondos de Inversión.



Sergio Cardone Solari
Presidente



PRINCIPALES HITOS

Adquisición del primer edificio de oficinas San Crescente.

Adquisición de los primeros 15 locales comerciales del Fondo en Santiago Centro.

Primera colocación del Fondo por un total 687.543 cuotas equivalentes a UF 333.772.

Constitución de Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión.

1991



Inicio construcción Edificio de Oficinas Cordillera.

Inicio proyecto habitacional Jardines del Sol.

1995



Inicio operaciones de la Residencia para la Tercera Edad Senior Suites® San Damián.

Inicio operaciones del Strip Center® Plazuela Los Heroes en Iquique

Colocación de 3.298.846 cuotas equivalentes a UF 1.748.388

1996



Desarrollo Centro Industrial Las Acacias

Inicio operaciones Strip Center® Plazuela Independencia.

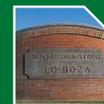
1997



Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza

Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy Uno

1998



Construcción del proyecto habitacional Parque Las Américas

1999



Construcción del proyecto habitacional Jardines de la Viña

2001



Compra Edificio de Oficinas Puente

Adquisición Cine Hoyts La Reina.

2002



Adquisición Bodegas Alto Peñuelas

2003



			Inicio construcción Residencia para la Tercera Edad Senior Suites Providencia.	2004					
		Compra participación en Inmobiliaria Torre Kennedy Uno S.A. a los socios Bayerische Hasbau Inmobiliaria Ltda.	Compra de bodegas industriales en San Bernardo.	2005					
Inicio proyecto habitacional Edificio One.	Adquisición del 13,43% de las acciones de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A.	Construcción de locales para Servipag.	Compra de locales comerciales en Edificio Plaza Apoquindo.	2006					
		Compra de bodegas en Parque Industrial Los Libertadores.	Inicio proyecto habitacional Edificio Los Olmos.						
Compra bodegas en Santa Margarita, comuna San Bernardo.	Compra bodegas en Parque Industrial Los Libertadores.	Urbanización Segunda etapa Lo Boza.	Compra terreno Sebastián Elcano para construcción residencia para la tercera edad.	2007					
Venta terreno ubicado en Antofagasta.	Venta Lote 2 terreno ubicado en las intersecciones de avenida A. Vespucio, Departamental y Macul.	Inicio del proyecto habitacional Edificio Bernardo O'Higgins en Antofagasta.	Adquisición de locales comerciales en Parral, San Javier y Los Angeles, para arrendar a Oriencoop.						
Compra galpón ubicado en el parque Industrial Los Chañares de Coquimbo.	Adquisición por parte del Fondo del 46% restante de la propiedad de Inmobiliaria Las Acacias S.A.	Adquisición Proyecto de Oficinas NAU, comuna de Vitacura.	Inicio Construcción y urbanización bodegas Santa Margarita.	2008					
	Inicio construcción de edificio de oficinas en la ciudad de Los Angeles.	Adquisición Piso 3 Edificio Agustinas.	Adquisición Piso 6 Edificio Apoquindo.						
Término construcción y urbanización e inicio comercialización Bodegas Santa Margarita.	Adquisición pisos 5,6,7,8,9,10 y 11 del edificio de oficinas ubicado en la calle Bandera N° 84.	Compra Piso 2 Edificio de Oficinas Coyancura, comuna de Providencia.	Adquisición 2 locales en Vicuña Mackenna, comuna de La Florida.	2009					
		Desarrollo de nueva imagen corporativa para Cimenta.	Inicio construcción Senior Suites® Sebastián Elcano.						

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

Nombre del Fondo	:	Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión
Razón social de la Administradora	:	Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A.
Código Nemo-técnico Superintendencia	:	NCIMENT
Código Nemo-técnico Bolsa de Santiago	:	CFINCIMENT
Domicilio Legal	:	Santiago
Dirección	:	Asturias N° 280, Piso 5, Las Condes, Santiago.
Teléfono	:	947 06 00
Fax	:	207 38 15
Código Postal	:	755-0147
e-mail	:	info@cimenta.cl
Sitio web	:	www.cimenta.cl
RUT Administradora	:	96.601.710-4
RUT Fondo	:	76.037.792-9
Audidores Externos	:	Ernst & Young Servicios de Auditoría y Asesoría Ltda.
Clasificadores de Riesgo	:	Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.
Tasadores Externos	:	YHG Auditores Consultores-Tinsa Chile S.A.

Documentos Constitutivos

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

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

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



Actualmente, el Fondo está presente en cuatro importantes sectores inmobiliarios a través de seis unidades estratégicas de negocio.

Cimenta Administradora de Fondos de Inversión S.A. se constituyó el 17 de abril de 1991 y entró en operación el 21 de noviembre de ese mismo año, con la colocación de 667.543 cuotas. Habiendo transcurridos 18 años desde su creación, el Fondo exhibe un patrimonio de UF 5.571.162 y un 18% de participación de mercado en la industria de los fondos de inversión inmobiliaria.

Originalmente, la política de inversión se centró en la adquisición de inmuebles con contrato de arriendo vigentes.

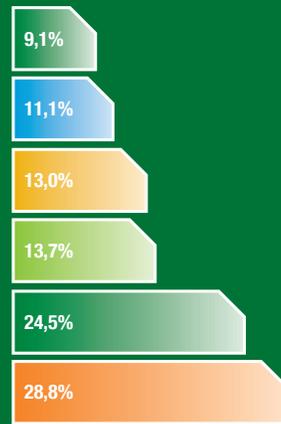
Posteriormente, se produjeron cambios en la ley 18.815, en donde se permitió realizar proyectos propios a los Fondos de Inversión Inmobiliario. Producto de estas modificaciones el Directorio optó por diversificar sus activos, extendiendo sus operaciones, las que van desde la compraventa hasta el desarrollo de bienes raíces.

Actualmente, el Fondo está presente en cuatro importantes sectores inmobiliarios a través de seis unidades estratégicas de negocio, éstas son:

- Propiedades individuales con destino comercial destinadas al arriendo.
- Strip Center, también dentro del área comercial.
- Proyectos habitacionales, tiene como objetivo la construcción y venta de casas y departamentos.
- Residencias para la tercera edad, dentro del área vivienda.
- Arriendo y venta de oficinas.
- Propiedades Industriales, ésta se divide en dos áreas de negocios: desarrollo y administración de centros industriales y urbanización y loteo de terrenos.

EVOLUCIÓN DEL FONDO

Distribución de los Activos Inmobiliarios del Fondo por UEN.
Diciembre de 2009



-  Residencia para la Tercera Edad 9,1%
-  Strip Centers 11,1%
-  Industria 13,0%
-  Oficinas 13,7%
-  Proyectos Habitacionales 24,5%
-  Propiedades Individuales 28,8%

Rentabilidad Acumulada Ultimos 5 años (2005-2009).



-  Cimenta
-  Industria

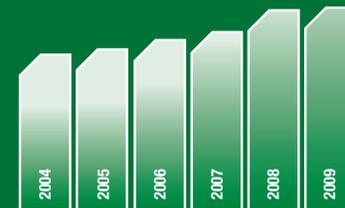
Distribución por Tipo de Activo del Fondo
Diciembre de 2009



-  Activos en Arriendo
-  Activos en Comercialización y Venta
-  Activos en Desarrollo
-  Activos Circulantes
-  Otros Activos

Evolución Patrimonio del Fondo
En MUF al 31 de Diciembre de 2009

2004 : 5.116,484
 2005 : 5.124,147
 2006 : 5.165,764
 2007 : 5.265,233
 2008 : 5.405,762
 2009 : 5.571,162



Directorio

Mensualmente, el Directorio se reúne en sesiones ordinarias para analizar y resolver las principales materias relativas al Fondo. Dentro de estas temáticas destaca la gestión del Fondo Cimenta-Expansión y los resultados obtenidos por él, y sus empresas filiales y coligadas. También se analizan y aprueban los nuevos negocios propuestos como alternativa de inversión y el avance de los distintos proyectos que se están ejecutando y administrando.

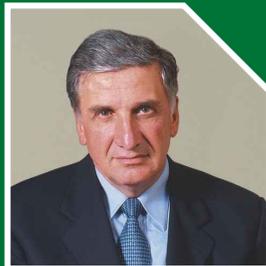
Asimismo, el Directorio en forma permanente está dictando las políticas que rigen al Fondo, evaluando su gestión comercial, los nuevos negocios y calidad del servicio. Todo ello, con el afán de maximizar la rentabilidad para los aportantes.



Presidente
Sergio Cardone Solari
Ingeniero Comercial



Director
Jorge Armanet Izquierdo
Ingeniero Comercial



Director
Antonio Tuset Jorratt
Ingeniero Comercial



Director
Enrique Correa Ríos
Licenciado en Filosofía



Director
Patricio Muñoz Molina
Ingeniero Comercial



Director
Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
Ingeniero Civil en Construcción



Director
Gonzalo Serrano Gutiérrez
Ingeniero Comercial

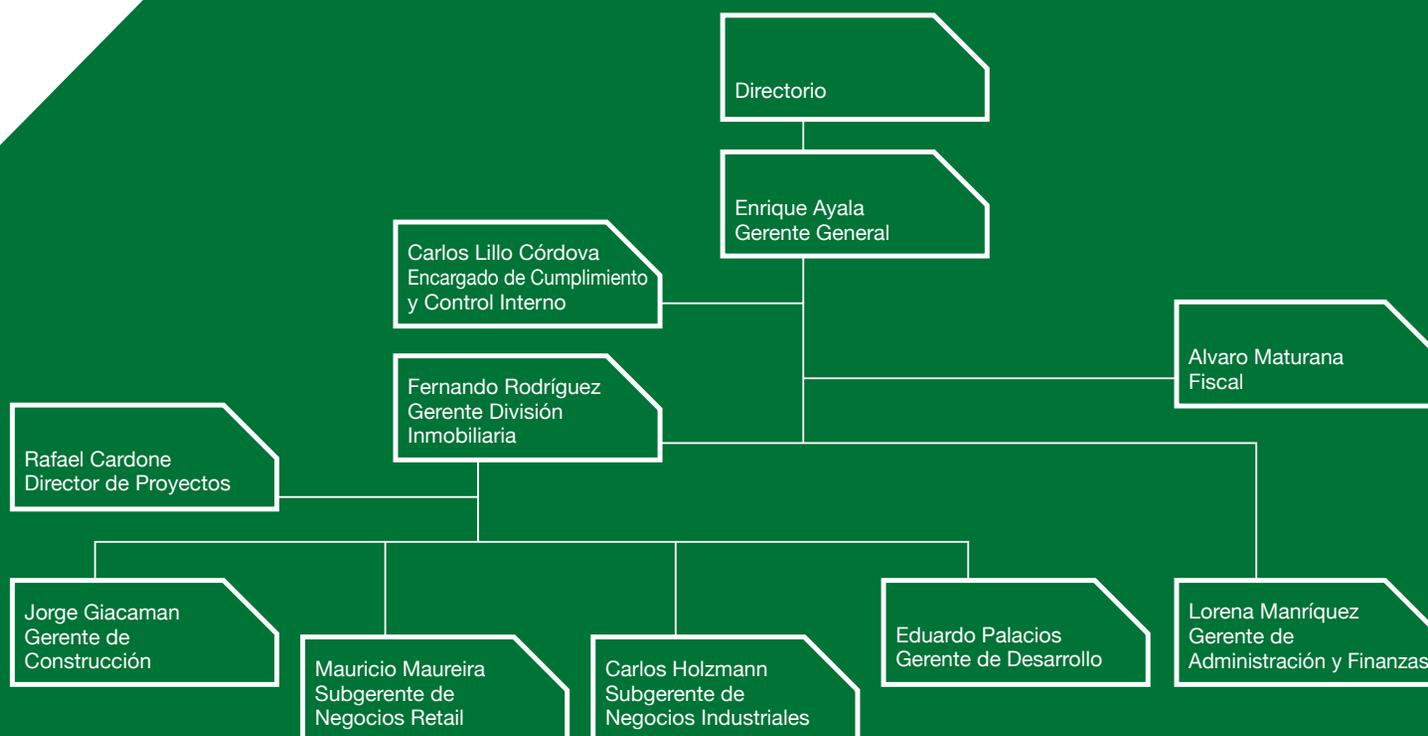


Director
Jorge Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial



Director
Juan Pablo Uriarte Díaz
Ingeniero Comercial

PRINCIPALES EJECUTIVOS



Gerencia General:

Gerente General:
Enrique Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial

Dirección de Proyectos:

Director de Proyectos:
Rafael Cardone Solari
Ingeniero Agrónomo

División Inmobiliaria:

Gerente de División:
Fernando Rodríguez Taborga
Ingeniero Comercial

Administración y Finanzas:

Gerente Área:
Lorena Manríquez Villalobos
Ingeniero Comercial

Desarrollo:

Gerentes Área:
Eduardo Palacios Yametti
Ingeniero Civil Industrial

Subgerencias de Negocios:

Subgerente de Negocios Retail:
Mauricio Maureira Di Giovanni
Ingeniero Comercial

Subgerente de Negocios
Industriales:
Carlos Holzmann Kintner
Ingeniero Civil

Construcción:

Gerente Área:
Jorge Giacaman Chala
Constructor Civil

Auditoría Interna:

Encargado de Cumplimiento y
Control Interno:
Carlos Lillo Córdova
Contador

Fiscalía:

Fiscal:
Alvaro Maturana Salas
Abogado



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

El organigrama de Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión S.A., se concibe como una estructura horizontal y funcional, lo que permite formar grupos de trabajo, de manera de abordar los distintos temas en forma eficiente y ágil.

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

La labor de la Gerencia de División Inmobiliaria es brindar el apoyo directo a la Gerencia General para la coordinación, supervisión y toma de decisiones en las áreas de Construcción, Desarrollo y Negocios de la empresa. También, determinar, aprobar y aplicar estrategias, políticas y procedimientos en las áreas anteriormente mencionadas, para cumplir con los objetivos propuestos por la Gerencia General.

La Gerencia de Desarrollo centra sus esfuerzos en identificar nuevas oportunidades de negocios inmobiliarios. Su objetivo es la búsqueda de nuevas alternativas de inversión, visualizando el desarrollo que tendrán las distintas ciudades o comunas en las que se quiera invertir. Debe evaluar las posibilidades de negocio y recomendar la compra de terrenos y/o propiedades a la Gerencia de División Inmobiliaria.

La Gerencia de Construcción es la responsable de la construcción, remodelación y mantención de las propiedades del Fondo. Dentro de sus obligaciones se encuentra la contratación y control de los servicios externos que se requieran para llevar a cabo dichas labores.

El Director de Proyectos es responsable de liderar el trabajo de desarrollo de proyectos específicos de inversión, tanto en el área

retail como industrial, incluyendo la negociación con los operadores comerciales. Coordinar con el área de construcción las etapas de desarrollo posteriores a la aprobación de los proyectos y el proceso de recepción municipal.

La Gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo la gestión de los recursos financieros, el área de contabilidad, tesorería, planificación y control de gestión, sistemas de información y la administración general, incluida el área de recursos humanos del Fondo. Para el eficiente desarrollo de su funciones, cuenta con el apoyo del Jefe de Administración y Finanzas, del Contador General, encargado del departamento de Contabilidad del Fondo y la Administradora, de sus filiales y coligadas, y también, del Jefe de Planificación y Control, que realiza la labor de revisar los estados financieros del Fondo, sus filiales, coligadas y la Administradora y, de la planificación presupuestaria de sus recursos.

Por otro lado, las Subgerencias de Negocios son las encargadas de buscar nuevas alternativas de inversión, incluyendo negociación y compra; desarrolla y pone en marcha cada una de ellas. Mantener y administrar las inversiones, desarrollando la relación comercial con los arrendatarios, siendo responsables de la cobranza y mantención de contratos de arriendo. Se dividen en 2 áreas: la Subgerencia de Negocios Retail y la Subgerencia de Negocios Industriales.

Entre las funciones del Encargado de Cumplimiento y Control Interno se encuentran: monitorear el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno permanentemente, establecer e implementar los procedimientos adecuados para garantizar que el personal comprenda los riesgos derivados de sus actividades. También, establecer los controles para manejar estos riesgos y la forma de cumplir estos controles. Además, debe informar al Gerente General y al Directorio en caso de incumplimiento de dichos controles. Este cargo fue creado con el fin de cumplir con lo estipulado en la Circular N° 1.869 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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

FONDO DE INVERSIÓN CIMENTA-EXPANSIÓN

Entorno Económico

El 2009 quedará marcado en la historia económica como un año en que la economía mundial estuvo a punto del desplome. La crisis financiera, que sacudió al mundo industrializado, pudo haber causado una catástrofe mayor, con consecuencias en las economías en desarrollo que podrían haber sido mucho mayores que las que hemos observado.

Chile no fue la excepción. Nuestra economía no es inmune a lo que sucede en el mundo, pero el marco de las políticas macroeconómicas que disponemos, nos permitió mitigar los efectos del escenario económico mundial. La respuesta de las políticas fiscal y monetaria y un sistema financiero sólido y bien regulado, han sido claves en nuestra capacidad para recuperarnos de los embates de la crisis.

El IPC del mes de diciembre registró una variación de -0,3% y acumulado al año la caída es de un 1,4%. Esta disminución está explicada principalmente, por los sectores prendas de vestir y calzado, alimentos y comunicaciones.

Con respecto a las cifras de desempleo, se estima que la fuerza de trabajo creció 1,3% y el empleo disminuyó 0,7% en promedio, lo que derivó en el aumento de la tasa de desocupación promedio anual de 7,8% en 2008, a 9,7% en 2009.

Por otro lado, la cotización del cobre se ubicaba en US\$ 3,13 por libra al cierre de diciembre de 2009, esto es un valor 125% superior en comparación al mismo mes del año 2008. Esta presión al alza se atribuye principalmente, al aumento de las importaciones de los principales demandantes, como China y a una mejoría generalizada en las expectativas de la actividad productiva.

Por su parte, el tipo de cambio disminuyó 23% respecto de diciembre de 2008, pues registró \$501 promedio en el último mes del año. La

depreciación del dólar frente a las demás divisas ha sido una tendencia generalizada en respuesta al fuerte ajuste financiero y fiscal ocurrido durante el año.

Al tercer trimestre de 2009, la balanza comercial acumuló un superávit de US\$ 9.752 millones (5,7% del PIB), cifra 4,6% superior a la de igual período de 2008. Lo anterior no debe ser visto necesariamente como algo positivo, ya que tanto las exportaciones como las importaciones acumularon, a la fecha, variaciones anuales negativas (-30% y -37%, respectivamente).

En relación al mercado inmobiliario, el stock de viviendas en el Gran Santiago disminuyó en un 17% el año 2009, con respecto al 2008, producto de un aumento en las ventas de un 2,2%, como también a una lenta reactivación de nuevas obras, según datos de la Cámara Chilena de la Construcción.

En el Gran Santiago, la comercialización de viviendas ascendió a 27.142 unidades durante el periodo analizado, en el que un total de 19.084 correspondieron a departamentos y 8.058 a casas.

Según el informe del mercado de oficinas de CB Richards Ellis, el año recién pasado termina con un repunte en el ingreso de nuevos edificios, tanto en clase A como en B. Según este estudio, la tasa de vacancia se encuentra en niveles de 3,37% y el ingreso de edificios clase A aumentó en 63.048 m², a lo largo del 2009. Por su parte, para el mercado clase B, el año terminó con nuevos ingresos, los que sumaron 60.821 m², y el mayor aumento se registró en la comuna de Huechuraba.

Actualmente, la industria de los Fondos de Inversión Inmobiliaria está constituida por 26 Fondos, administrados por 7 Administradoras. El patrimonio total asciende a MM\$660.940 con una utilidad total de MM\$160.143.

Evolución del Negocio

Un Fondo de Inversión es un patrimonio constituido por aportes de personas naturales y jurídicas, para que sean invertidos bajo ciertas características y condiciones específicas, por un periodo predeterminado, bajo riesgo del “aportante”. A través de una administración especializada, los fondos permiten a los inversionistas, especialmente institucionales, ampliar sus carteras hacia proyectos y otros usos que difícilmente podrían incorporar en forma directa.

La creación de los Fondos de Inversión está muy ligada a la implementación del actual sistema de capitalización individual, el cual se encuentra vigente desde 1980.

Avanzando en el tiempo, en el año 1985, se autoriza a las Administradoras de Fondos de Pensiones invertir hasta un 30% de sus recursos en acciones de empresas públicas en proceso de privatización. Hasta ese momento las Administradoras de Fondos de Pensiones sólo podían invertir en Instrumentos de renta fija. Finalmente, en el año 1990 y tras algunos cambios en la legislación, se autoriza la inversión en cuotas de fondos de inversión.

En el año 2007, se dicta la ley N° 20.190, Ley de Mercado de Capitales II, que regula los Fondos de Inversión y modifica los DFL N° 251 y 252 de 1931 y 1960, respectivamente, y la Ley N° 18.045. Entre los cambios incorporados cabe destacar, la limitación a la inversiones de los Fondos Públicos, donde éstos no podrán seguir invirtiendo en bienes raíces cuya renta provenga de su explotación como negocio inmobiliario. Esta modificación se hará vigente el 1 de enero de 2012.

Actualmente, la industria de los Fondos de Inversión Inmobiliaria está constituida por 26 Fondos, administrados por 7 Administradoras. El patrimonio total asciende a MM\$660.940 con una utilidad total de MM\$160.143.





Políticas de Inversión y Financiamiento

La administración del Fondo está regulada por la Ley N° 18.815, su reglamento y por el reglamento interno del Fondo. Además, está sujeto a las exigencias, obligaciones, limitaciones y restricciones que contempla el D. L. 3.500 y sus reglamentos y también, al reglamento vigente de la Comisión Clasificadora de Riesgo y a las normas que lo sustituyan o reemplacen. Desde su creación, el Fondo ha cumplido con las disposiciones legales impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, constituyéndose así, en una atractiva alternativa de inversión para las administradoras de fondos de pensiones.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión centra su política de inversión en la adquisición de bienes raíces ubicados preferentemente en Chile y, eventualmente, en el extranjero, para su explotación como negocio inmobiliario, esto es, el negocio de compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

La inversión en bienes puede realizarse mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces, en la medida que 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 al señalado en el inciso segundo del artículo 1317 del Código Civil. Con todo, dicho plazo no puede exceder la duración del fondo, incluida su liquidación.

La inversión en bienes raíces puede realizarse también mediante la adquisición de acciones de sociedades anónimas inmobiliarias del artículo 45, letra h) del decreto ley N°3.500, de 1980; y acciones de sociedades anónimas cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia.

Así también, el Fondo puede invertir sus recursos en acciones, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda cuya emisión no haya sido registrada en la Superintendencia, siempre que la sociedad

emisora cuenta con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos, de aquellos inscritos en el registro que al efecto lleva la Superintendencia, en cuotas de Fondo Mutuos y también en Acciones de sociedades anónimas abiertas, cuotas de fondos de inversión y otras acciones inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia respectiva.

Con respecto al financiamiento, el Fondo puede realizar aumentos de capital a través de la colocación de cuotas en el mercado. El Fondo también puede obtener recursos mediante endeudamiento bancario, el que se puede utilizar para aprovechar oportunidades de inversión, mientras se concretan nuevos aportes.

En cualquier caso, los pasivos exigibles que mantenga el Fondo no pueden exceder el 50% de su patrimonio.

Durante el año 2009, el esfuerzo del Fondo en materia de financiamiento se centró; por un lado, en ampliar la cantidad de bancos con los que se trabaja y, por otro lado, a transformar las deudas de corto plazo que había conseguido el Fondo, en préstamos a largo plazo. Es así como, a fines del año 2009, el Fondo, Inmobiliaria Reconquista S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A. aumentaron sus pasivos bancarios a largo plazo en más de UF 1.200.000, incorporando dentro de su operación al Banco Estado de Chile y Corpbanca, además de ampliar su nivel de endeudamiento con el BCI y el Banco de Chile, instituciones con las que ya se venía trabajando.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión centra su política de inversión en la adquisición de bienes raíces ubicados preferentemente en Chile y, eventualmente, en el extranjero, para su explotación como negocio inmobiliario.



Factores de Riesgo

El Fondo, desde sus inicios, ha concentrado sus inversiones únicamente en Chile, lo cual lo hace muy sensible a las fluctuaciones económicas de nuestro país. La evolución de la economía interna, tiene un papel significativo en el valor de los bienes inmuebles en los que el Fondo ha invertido, ya que este valor puede verse afectado negativamente por cambios en los riesgos sistemáticos, esto es por variaciones no anticipadas en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuestos, entre otros) como también en las disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operación del negocio.

Es por esto que una de las estrategias para disminuir el riesgo del negocio ha sido la diversificación tanto geográfica, económica y comercial de sus arrendatarios, como de sus inversiones.

De acuerdo a la ley N° 18.815, el Fondo no puede tener un endeudamiento mayor al 50% de su patrimonio, límite mensualmente controlado por la administración. Es así, como en el ejercicio 2009, el Fondo presentó un nivel de apalancamiento muy por debajo del máximo permitido equivalente a un 15,43% de su patrimonio.

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

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

La administradora deberá identificar, en primer lugar, todos los riesgos existentes para su propio negocio y aquellos que puedan afectar el interés de los inversionistas. Entre tales riesgos se cuentan, el riesgo de mercado, crediticio, de liquidez, operacional, tecnológico, jurídico y cualquier otro riesgo atingente al modelo de negocios de la administradora.

Esta circular exige además la elaboración de un Manual de Riesgo y Control Interno y la presentación anual a la SVS de una certificación sobre la idoneidad y suficiencia de la estructura de gestión de riesgos y control interno de la sociedad.

Estructura de Pasivos del Fondo

Diciembre de 2009



PROPIEDADES INDUSTRIALES

STRIP CENTERS

PROPIEDADES INDIVIDUALES CON DESTINO COMERCIAL

OFICINAS

RESIDENCIAS PARA LA TERCERA EDAD

PROYECTOS HABITACIONALES

**UNIDADES ESTRATÉGICAS
DE NEGOCIO**



Centro Industrial Santa Margarita



Parque Industrial Los Libertadores



Centro Industrial San Bernardo

En esta área de negocios, el Fondo posee inversiones en varios complejos industriales, los que se encuentran en distintas comuna del país.

Propiedades Industriales

La Unidad Estratégica de Negocios Propiedades Industriales, corresponde a un 13,0% de los activos inmobiliarios del Fondo y su inversión total asciende a UF875.096. Esta unidad posee dos líneas básicas de negocios. La primera consiste en el desarrollo y administración de centros industriales, principalmente de bodegaje, para fines de arriendo. La segunda, en tanto, consiste en la urbanización y loteo de importantes extensiones de terreno para uso industrial, para su posterior comercialización a través de la venta.

En esta área de negocios, el Fondo posee inversiones en varios Complejos Industriales, los que se encuentran en distintas comunas del país, estos son:

Complejo Industrial ubicado en la calle Berlioz, comuna de San Joaquín, este posee una superficie de 2.571 m².

Parque Industrial Vespucio Oriente que cuenta con una superficie de 1.100 m², construidos sobre una superficie de 2.025 m², comuna de Quilicura.

Centro Industrial Las Acacias, comuna de San Bernardo. Este centro consta de 24.000 m² de galpones emplazados en un terreno de 50.000 m². Las Acacias está destinado al arriendo.

Parque Industrial Lo Boza, contemplaba el loteo y urbanización de 42,6 hectáreas de terreno en 2 etapas de similares magnitudes y características. La primera etapa consideraba 65 lotes y la segunda 54. Al 31 de diciembre de 2009, se encuentran vendidos todos los lotes de ambas etapas, quedando aún una porción de terreno que el Fondo tiene reservada para un próximo desarrollo.

En la Ciudad de Coquimbo, IV Región, el Fondo posee 5 bodegas con una superficie construida de 6.200 m².

Centro Industrial San Bernardo, ubicado en la comuna de San Bernardo, posee 15.644 m² de bodega.

Parque Industrial Los Libertadores, comuna de Colina. Primero se adquirió un inmueble de 10.500 m² de terreno, con 4.900 m² de galpones y 330 m² de oficina. Luego se compró una segunda propiedad de 7.947 m² de terreno y 3.490 m² de galpones y 609 m² de oficinas.

Centro Industrial Santa Margarita, comuna de San Bernardo, cuya superficie alcanza los 58.850 m² de terreno y 27.700 m² construidos distribuidos en 2 galpones.



Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique.



Strip Center® Plazuela Independencia, Puente Alto.

Strip Centers®

Esta unidad estratégica de negocios está compuesta por dos Strip Centers® o centros comerciales comunales, diseñados con el fin de satisfacer las necesidades de servicios y compra programada de los clientes. Cuentan con un supermercado como tienda ancla, y con locales que entregan variados servicios, como bancos, farmacias, restaurantes, peluquerías etc.

El primero de los Strip Center® desarrollado por el Fondo fue Plazuela Los Héroes, que se encuentra en la ciudad de Iquique y que entró en operación el año 1996. Su superficie asciende a unos 4.300 m², arrendables, en los cuales se encuentran 25 locales comerciales que ofrecen una variada gama de servicios, además de un Supermercado Santa Isabel.

En relación a los resultados obtenidos el año 2009 por los Strip Centers®, podemos señalar que Plazuela Los Héroes finalizó el año 2009 con una vacancia de 3,48% de su superficie arrendable.

Por su parte, Plazuela Independencia terminó el año anterior con una vacancia de 2,67% de su superficie arrendable.

Esta unidad participa con el 11,1% del total de activos inmobiliarios del Fondo, alcanzando una inversión total de UF746.880.

En febrero de 2010, se dará inicio a la ampliación de este centro comercial, haciendo uso de un terreno colindante al centro comercial, de 6.958 m² de superficie.

En febrero de 2010, se dará inicio a la ampliación de este centro comercial, haciendo uso de un terreno colindante al centro comercial, de 6.958 m² de superficie, que fue adquirido por el Fondo hace algunos años. Esta ampliación considera la transformación del supermercado Santa Isabel en un Jumbo, e incluye la incorporación de 300 m² de locales menores adicionales a los ya existentes.

En el año 1997, se inauguró un segundo Strip Center® ubicado en la creciente comuna de Puente Alto, al cual se le denominó Plazuela Independencia. Debido a la mayor población existente en esta zona, este centro comercial es de mayor tamaño que el primero. Su superficie alcanza los 11.500 m² aproximadamente y está conformado por 32 locales comerciales, dentro de los cuales se encuentran importantes arrendatarios como Farmacias Cruz Verde, Bata, Blockbuster, Fashion's Park y Pizza Hut, entre otros. Además, posee 2 tiendas ancla, Supermercados Santa Isabel y el multicine de la cadena Hoyts, que cuenta con 8 salas.



Local Banco Estado, Viña del Mar.



Local Atento Chile, Santiago.



Locales Comerciales Edificio Apoquindo Plaza, Santiago.

Propiedades Individuales con Destino Comercial

Esta unidad es una de las más relevantes dentro de los activos inmobiliarios que posee el Fondo, con una participación del 28,8% lo que representa un total de UF1.941.885. Esta área de negocios se encuentra en una perseverante búsqueda de oportunidades de compra de inmuebles, los que son ofrecidos a la extensa cartera de arrendatarios y potenciales clientes. Cabe mencionar, las estrechas relaciones que mantiene el Fondo por varios años con grandes cadenas, tanto nacionales como extranjeras.

Actualmente, este negocio está compuesto por cerca de 90 locales comerciales destinados al arriendo, la mayor parte de ellos ubicados en comunas del Gran Santiago como Las Condes, Vitacura, La Reina, Santiago Centro y Maipú. Además, existen propiedades en regiones, específicamente, Viña del Mar, Concepción y Punta Arenas, entre otras.

Por otro lado, el rubro de los arrendatarios que el Fondo mantiene en sus locales comerciales es bastante diversificado, lo que permite aminorar el riesgo de cartera. Es así, como dentro de sus arrendatarios se encuentran bancos, restaurantes, farmacias, y comercio en general.

Esta área de negocios se encuentra en una perseverante búsqueda de oportunidades de compra de inmuebles, los que son ofrecidos a la extensa cartera de arrendatarios y potenciales clientes.

Entre los hitos más importantes dentro de esta área de negocios podemos mencionar la adquisición de las instalaciones de Cine Hoyts la Reina en el año 2002. Esta compra se realizó por intermedio de Inmobiliaria Cine La Reina S.A., hoy Inmobiliaria Reconquista S.A., filial del Fondo. Esta propiedad cuenta con una superficie de 27.714 m², donde se emplazan 16 salas de cine, además de restaurantes, ciber café y juegos de entretención.

En el año 2006, el fondo inició su participación en un nuevo tipo de negocio, adquiriendo el 13,43% de SCL, Terminal Aéreo Santiago S.A., Sociedad Concesionaria, que administra la concesión del principal aeropuerto del país, cuyo ingreso proviene mayoritariamente del retail.

Dentro de los nuevos negocios realizados el año 2009, cabe destacar la adquisición de tres locales comerciales en Av. Vicuña Mackenna, comuna de La Florida. Estas propiedades están compuestas por un terreno de 2.559 m² y cuentan con 977 m² construidos en las 2 plantas. El primero de los locales posee 593 m² de superficie. El segundo local cuenta con 220 m² y el tercero posee 164 m².

En cuanto a la gestión comercial de la unidad estratégica de negocio propiedades individuales con destino comercial, el fondo tuvo un excelente desempeño durante 2009, dado que finalizó el año con una tasa de ocupación del 97,5%.



Edificio San Crescente, Las Condes.



Edificio Nau, Vitacura.



Edificio Cordillera, Las Condes.

Oficinas

Esta unidad está orientada al desarrollo de proyectos de oficinas para su posterior venta o arriendo. Dentro del mix que posee el Fondo, se puede encontrar oficinas para pequeñas empresas o profesionales independientes, así como también para grandes empresas o transnacionales.

A diciembre de 2009, esta unidad de negocios equivale a UF923.834 lo que representa un 13,7% de los activos inmobiliarios.

Dentro de las propiedades del Fondo en esta área de negocios destacan, Edificio San Crescente de 1.800 m² y el Edificio Cordillera con una superficie de 4.200 m², y once pisos de altura, ambos en la comuna de Las Condes, Edificio Torre Kennedy Uno de 14.000 m², Edificio NAU de 3.203 m², ambos en la comuna de Vitacura, y el Edificio Futuro en la ciudad de Los Ángeles, el cual posee una superficie útil de 3.464 m². Este último ya cuenta con su primer arrendatario, que corresponde a Consorcio.

Dentro de las adquisiciones hechas el año 2009, podemos mencionar la compra del piso 2 del edificio ubicado en la calle Coyancura N° 2.241, comuna de Providencia. Se trata de una planta de una superficie de 668 m² ubicado frente al edificio de las Tiendas Paris. El arrendatario de esta propiedad es la Administradora de Beneficios de Salud Ltda. (Trassa Ltda.)

Adicionalmente, el Fondo adquirió 7 pisos del edificio de oficinas ubicado en la calle Bandera N° 84, comuna de Santiago. Se trata de una superficie de 5.554 m² y entre sus actuales arrendatarios destacan Banco Estado, MOP y Consalud.

Durante el año 2009, los edificios del Fondo mantuvieron una ocupación cercana al 72%

Dentro del mix que posee el Fondo, se puede encontrar oficinas para pequeñas empresas o profesionales independientes, así como también para grandes empresas o transnacionales.



Senior Suites® Providencia.



Senior Suites® Sebastián Elcano, Las Condes.



Senior Suites® San Damián, Las Condes

Residencias para la Tercera Edad

La unidad de negocios Residencias para la Tercera Edad, está orientada a dar una solución completa a las necesidades de apoyo y asistencia a personas de edad avanzada que requieran estos servicios. Dichos centros fueron creados para entregar un servicio integral al adulto mayor, tanto a personas autovalentes en departamentos y habitaciones, como también, a personas que requieran de mayores cuidados, a través de servicios de enfermería.

La inversión que alcanza esta unidad de negocio equivale a UF611.511 lo que representa un 9,1% de los activos inmobiliarios que mantiene el Fondo.

Durante el primer semestre de 2010, a los dos inmuebles actuales; Senior Suites® San Damián y Senior Suites® Providencia, se les sumará un tercer centro, Senior Suites® Sebastián Elcano, el que se ubicará en la calle Sebastián Elcano, esquina Av. Francisco Bilbao, comuna de Las Condes.

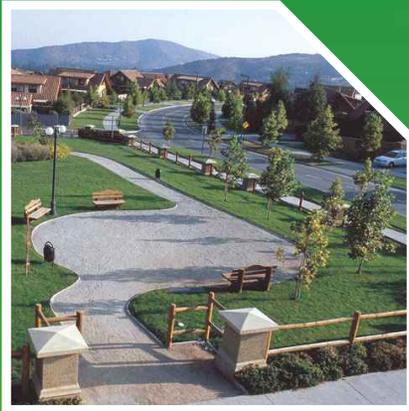
La primera residencia, Senior Suites® San Damián, inició sus operaciones el año 1996, y está ubicada en la calle Paul Harris, comuna de Las Condes. Está compuesta por Senior Suites® y Senior Enfermería. Senior Suites® está formado por 86 departamentos aislados de 2 ambientes y baño privado, amplios espacios comunes, los cuales incluyen living, comedores, bibliotecas, gimnasio y salas de juegos, entre otros.

En el año 2001, fue inaugurado Senior Suites® Enfermería, pensado para personas que necesitan de un mayor cuidado y preocupación en su diario vivir. Sus dos primeros niveles están destinados para personas que se encuentran postradas, mientras que el último, es un piso protegido, orientado a personas que aunque sean físicamente autovalentes, necesitan de protección y seguridad. Este edificio cuenta con 69 habitaciones.

La unidad de negocio se vio potenciada en agosto de 2005 con la apertura de Senior Suites® Providencia, ubicada en un terreno de 2.420m². Este edificio cuenta con una capacidad para atender a 151 residentes, en 4.600 m² construidos y ofrece los mismos servicios que Senior Suites® San Damián.

En el año 2007, se decidió expandir el negocio de residencias para la tercera edad, adquiriendo un terreno de 2.878m², esta decisión se basó en la consolidación que ha experimentado esta área de negocios. Esta ubicación ha dado origen a nuestra tercera residencia, Senior Suites® Sebastián Elcano, mencionada anteriormente, contemplando un edificio de 7 pisos de altura que albergará 252 residentes, con servicios muy similares a los que ofrece Senior Suites® Providencia.

Durante el primer semestre de 2010, a los dos inmuebles actuales; Senior Suites® San Damián y Senior Suites® Providencia, se les sumará un tercer centro, Senior Suites® Sebastián Elcano.



Proyecto Habitacional Jardines de La Viña, La Florida.



Proyecto Habitacional Parque Alto, Puente Alto.



Edificio Tangerine House, Antofagasta.

Proyectos Habitacionales

Esta unidad de negocios concentra el 24,5% del total de inversiones inmobiliarias del Fondo, las que ascienden a UF1.654.801.

Las inversiones incluidas en esta área de negocio contemplan el desarrollo, construcción y venta de casas y departamentos orientados a primera vivienda, dirigidos a niveles socioeconómicos medios y medios altos de la población.

El Fondo ha participado en el desarrollo de 7 proyectos, estos son:

Jardines del Sol, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, consta de 8 modelos de casas. A diciembre de 2009, quedan por vender sólo 2 casas del proyecto.

Parque Las Américas, constituido por 7 edificios de departamentos, se encuentra en la comuna de Vitacura. Actualmente, queda por vender un departamento, de los 200 con los que cuenta el proyecto.

Los Olmos, cuenta con 2 edificios de 18 pisos de altura cada uno. En total, el proyecto contempla 242 departamentos. Al término del año 2009, ya se encontraban vendidos 138 departamentos, equivalentes al 57%.

Edificio One, emplazado en la comuna de Vitacura, al 31 de Diciembre de 2009, se han vendido 143 departamentos de un total de 186 que componen este edificio de 20 pisos de altura, que corresponde a un 77% del total.

Edificio Tangerine, este proyecto es el único ubicado fuera de la Región Metropolitana, se encuentra en la ciudad de Antofagasta y cuenta con un edificio de 84 departamentos. A diciembre del 2009, se encontraba vendido el 83% del edificio.

Las inversiones incluidas en esta área de negocio contemplan el desarrollo, construcción y venta de casas y departamentos orientados a primera vivienda, dirigidos a niveles socioeconómicos medios y medios altos de la población.

Jardines de la Viña, ubicado en la comuna de La Florida, al término del ejercicio 2009, se han comercializado 999 de las 1.533 casas que contempla el proyecto, equivalentes a 65%.

Parque Alto, el año recién pasado se dio inicio a la tercera etapa de este proyecto, la cual cuenta de 42 casas. Las dos etapas previas correspondían a 372 casas, de las cuales se encuentran vendidas, el 99%.

INFORMACIÓN AL APORTANTE

Principales Aportantes

El capital del Fondo Cimenta – Expansión está constituido por 7.596.085 cuotas de participación, sin valor nominal y todas de una misma serie, las cuales al 31 de diciembre de 2009 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

A continuación se presentan los principales aportantes del Fondo:

NOMBRE APORTANTE	Nº CUOTAS	% PARTICIPACIÓN
A.F.P. Provida S.A. para Fondos de Pensiones*	2.658.630	35,000%
A.F.P. Capital S.A. para Fondos de Pensiones*	2.124.245	27,965%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.*	752.848	9,911%
A.F.P. Cuprum S.A. para Fondos de Pensiones*	600.402	7,904%
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.*	543.868	7,160%
Cía. Seg. Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.*	358.094	4,714%
Caja Reaseguradora de Chile S.A.*	209.997	2,765%
Cía. Seg. Vida Corp S.A.*	116.981	1,540%
A.F.P. Planvital S.A. para Fondos de Pensiones*	65.000	0,856%
Principal Cía. De Seguros de Vida Chile S.A.	45.438	0,598%
Cía. Seg. Vida Cruz del Sur S.A.*	42.741	0,563%
Otros 58 Aportantes	77.841	1,025%
TOTAL CUOTAS COLOCADAS	7.596.085	100,000%

*Estos participantes tienen sus cuotas en custodia en el Depósito Central de Valores y, por ende, en el Registro de Aportantes aparece el Depósito Central de Valores como titular de dichas cuotas.



Organismos de Control

Organismos de Control Interno

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

Una segunda instancia de control interno es el Comité de Vigilancia, el cual es designado por la Asamblea Ordinaria de Aportantes y permanece en sus funciones durante un año, después puede ser reelegido por periodos iguales. Este comité se reúne trimestralmente, en donde la Administración les informa acerca de la gestión del Fondo.

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

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

Organismos de Control Externo

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

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

Por último, otro ente regulador es la Comisión Clasificadora de Riesgo, en concordancia con lo estipulado por ella, las cuotas del Fondo deben contar con un informe de clasificación de riesgo. Cimenta – Expansión tiene una clasificación de riesgo 1ª Clase Nivel 2 otorgada por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.

Política General de Reparto de Dividendos

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

Dichos beneficios netos percibidos, corresponden al resultado de la suma de utilidades, intereses, dividendos, y ganancias de capital efectivamente percibidas, descontadas por el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

El reparto de dividendos, se realiza, a más tardar ,30 días después de aprobarse los estados financieros del ejercicio terminado, por parte de la Asamblea Ordinaria de Aportantes. Además, la Administradora puede efectuar pagos provisorios, con cargo a dichos resultados.

No obstante lo anterior, si el Fondo tuviere pérdidas acumuladas, los beneficios se deben destinar, primeramente, a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte al efecto la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, en caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas deben ser absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas.

Información de Dividendos

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

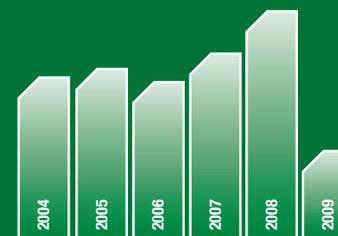
Histórico de Dividendos Distribuidos por Cuota

AÑO	MES	TIPO DE DIVIDENDO	Nº	MONTO POR CUOTA \$ dic-09
2004	Abril	Definitivo	13	549,89
2005	Abril	Definitivo	14	550,44
2006	Abril	Definitivo	15	549,32
2007	Abril	Definitivo	16	604,61
2008	Abril	Definitivo	17	744,25
2009	Abril	Definitivo	18	278,00

Dividendos Totales Distribuidos

M\$ al 31 de Diciembre de 2009

2009 :	2.111.712
2008 :	5.653.361
2007 :	4.592.706
2006 :	4.172.676
2005 :	4.181.215
2004 :	4.176.983





Asturías 280 - Piso 5 • Las Condes - Santiago
Fono: 9470600 • Fax: 2073815
Código postal: 755-0147
info@cimenta.cl • www.cimenta.cl

Miembro asociado a:

