



2010

MEMORIA Y BALANCE ANUAL



CONTENIDOS



Carta del Presidente	04
Identificación Básica	06
Documentos Constitutivos	
Historia del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión	07
Historia de la Sociedad	
Principales Hitos	
Evolución del Fondo	
Administración	11
Directorio	
Principales ejecutivos	
Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta - Expansión	14
Evolución del negocio	
Políticas de inversión y financiamiento	
Factores de riesgo	
Unidades Estratégicas de Negocio	17
Propiedades Industriales	
Strip Centers®	
Propiedades individuales con Destino Comercial	
Oficinas	
Residencias para la Tercera Edad	
Proyectos Habitacionales	
Información al Aportante	30
Principales aportantes	
Organismos de control	
Política general de reparto de dividendos	
Información de dividendos	
Información Adicional	32
Información financiera	
Información de filiales y coligadas	
Suscripción de la Memoria	

2010

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

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 2010.

El terremoto y posterior tsunami del 27 de febrero, el cambio en la coalición gobernante y el rescate de los 33 mineros de la mina de Copiapó, fueron los hechos que mayor impacto mediático, social y económico tuvieron en nuestro país, el año recién pasado.

En el ámbito económico, el PIB del país tuvo un crecimiento de 5,2%, siendo la actividad del comercio la de más alta incidencia en el mismo. El sector Construcción, por su parte, creció 3,6%, explicado por la mayor inversión en edificación y reparaciones exhibidas tras el terremoto.

En el rubro inmobiliario, particularmente, en el mercado de viviendas, el año 2010 cerró con 30.674 unidades vendidas, lo que representa un 9,41% menos que en 2009. Sin embargo, en términos valorados, las ventas aumentaron en un 0,6%, producto de la tipología de las viviendas comercializadas.

El mercado de oficinas tuvo un comportamiento excepcional durante el año recién pasado. A pesar de la gran cantidad de superficie nueva que ingresó al mercado, la absorción también fue muy alta, por lo que la vacancia alcanzó a sólo un 3,8% en los edificios clase A y a un 2,6% en los clase B. De la misma forma, el bodegaje industrial experimentó una intensa actividad durante todo el año. La producción anual alcanzó a 233.716 m², con una absorción de 374.144 m², lo que se tradujo en una vacancia, al final del período, inferior al 2%.

CIMENTA

Bajo este contexto, la utilidad del Fondo Cimenta-Expansión, en el ejercicio 2010, alcanzó a \$6.473 millones, cifra similar a los \$6.522 millones del año anterior. Sin embargo, la rentabilidad real de la cuota fue de un 5,6%, superior al 4,9% obtenida en 2009. Al respecto, se debe tener presente que, en 2009, el Fondo experimentó un ajuste negativo en su patrimonio, producto del efecto que tuvo el deterioro en el tipo de cambio en su inversión en SCL, Terminal Aéreo de Santiago S.A.S.C.

Es necesario señalar que el sismo de febrero de 2010 no tuvo efectos muy significativos sobre la cartera de inmuebles del Fondo pues, por un lado, la mayor parte de éstos no sufrió daños de consideración y, por otro, se contaba con una adecuada cobertura de seguros, la cual fue utilizada oportunamente. Sin embargo, los resultados del ejercicio sí se vieron afectados negativamente por los montos deducibles en los seguros y, de mucha mayor manera, por la caída en la venta de departamentos en los meses siguientes al terremoto.

Al igual que en años anteriores, la mayor contribución a los resultados del Fondo la efectuaron los inmuebles relacionados con la actividad del comercio. Éstos, registraron niveles muy bajos de desocupación, morosidad e incobrabilidad, a través del año.

Por su parte, los proyectos habitacionales de desarrollo y venta de viviendas unifamiliares, a nivel agregado, presentaron resultados muy similares a los de 2009, aún cuando el comportamiento individual fue dispar.

Por un lado, los edificios One, en la comuna de Vitacura, y Tangerine House, en la ciudad de Antofagasta, tuvieron ventas extraordinariamente exitosas durante 2010, al punto que, hacia fines de año, ambos proyectos se encontraban casi completamente vendidos. Por otro lado, el edificio Los Olmos, en la comuna de Macul, además de haber recibido daños más severos a consecuencia del terremoto, debió enfrentar una baja general de demanda en el nicho al cual está orientado.

En los proyectos de casas de Jardines de la Viña y Parque Alto, la venta no pudo igualar a la de 2009, a pesar de haber enfrentado un año de gran demanda. El stock de producto terminado a comienzos de año y la velocidad de construcción de nuevas unidades, no lo permitieron.

En relación a las residencias para la tercera edad de Senior Suites®, cabe destacar el inicio de las operaciones de una tercera instalación, en julio de 2010, que se encuentra ubicada en la esquina de las avenidas Sebastián Elcano y Francisco Bilbao, comuna de Las Condes. Senior Suites® Sebastián Elcano tiene una capacidad para 252 residentes, la que sumada a los otros dos centros en operación, de San Damián y Providencia, alcanza una capacidad total para 558 personas.

En términos de resultados, Seniors Suites®, en su conjunto, no constituyó un gran aporte para el Fondo, justamente, por la puesta en marcha de la nueva instalación de Sebastián Elcano. Sin embargo, la auspiciosa tendencia observada en la ocupación de ésta, hace prever que dicha situación se revertirá hacia fines de 2011.

En general, el área de oficinas del Fondo tuvo un positivo desempeño en 2010. En términos agregados, el período comenzó con una desocupación de un 21,1%, la que se redujo a un 9,9% hacia fines del mismo. Esta desocupación se explica, exclusivamente, por el Edificio Futuro, en la ciudad de Los Ángeles. Un proyecto que, en su etapa de colocación, debió enfrentar un mercado muy deprimido luego del sismo de febrero pasado.

Los centros industriales de bodegaje, por su parte, mostraron ocupaciones crecientes a través del año, finalizando el período con una vacancia de sólo un 2,3%. En este sentido, vale la pena destacar la colocación que experimentó el nuevo Centro Industrial Santa Margarita, en la comuna de San Bernardo, que finalizó el año con el 100% de sus casi 28.000 m² arrendados.

En lo relativo a nuevas inversiones desarrolladas durante el año, la más destacable es la ampliación del Strip Center® Plazuela Los Héroes de Iquique. Este proyecto, contempló la construcción de un local que albergará a un hipermercado Jumbo, una nueva batería de locales menores, un patio de comidas y un aulario que será ocupado por la Universidad Santo Tomás, además de 452 estacionamientos subterráneos, todo ello en 26.000 metros cuadrados de superficie construida. Estas obras debieran quedar concluidas en Mayo de 2011.

Hacia fines de año, se iniciaron también los trabajos de construcción del cuarto centro de bodegaje industrial desarrollado por Cimenta, denominado Centro Industrial Lo Boza, ubicado en la comuna de Pudahuel. Éste, incrementará en 32.000 m² nuestra oferta total de bodegas en Santiago, la que alcanzará a casi los 100.000 m² de superficie arrendable.

Por último, en el negocio de oficinas es destacable el cierre de la compra de un edificio, clase B, de 12 pisos de altura, que está levantando Siena Constructora S.A., en calle Los Militares, a pasos de Av. Manquehue, en la comuna de Las Condes. Este edificio tendrá una superficie útil total de 5.120 m², aproximadamente, y se espera poder escriturarlos durante el último trimestre de 2011.

Las perspectivas de crecimiento para nuestro país durante los próximos años, sumado a la cartera de proyectos que esperamos concretar durante el ejercicio 2011, nos motivan y comprometen aún más a lograr mejores resultados para nuestros aportantes y a seguir siendo un destacado actor de nuestra industria.

Finalmente y, 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 del Directorio

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 Nemotécnico Superintendencia	: NCIMENT
Código Nemotécnico Bolsa de Santiago	: CFINCIMENT
Domicilio Legal	: Santiago
Dirección	: Asturias N° 280, Piso 5, Las Condes, Santiago.
Teléfono	: 947 0600
Fax	: 207 3815
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	: Ernest & Young Servicios Profesionales 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 y 549 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 y 19 de julio de 2006 y 22 de noviembre de 2007 y 13 de marzo de 2009, respectivamente.

HISTORIA

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 19 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 Centers[®], 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.
- Oficinas para arriendo.
- Propiedades Industriales, ésta se divide en dos áreas de negocios: desarrollo y administración de centros industriales y urbanización y loteo de terrenos.

PRINCIPALES HITOS



1991

Constitución de Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión.

Primera colocación del Fondo por un total 667.543 cuotas equivalentes a UF 333.772.

Adquisición de los primeros 15 locales comerciales del Fondo en Santiago. Centro y del primer edificio de oficinas San Crescente.

1995

Inicio proyecto habitacional Jardines del Sol.

Inicio construcción Edificio de Oficinas Cordillera.

1996

Colocación de 3.298.846 cuotas equivalentes a UF 1.748.388.

Inicio operaciones del Strip Center® Plazuela Los Héroes en Iquique.

Inicio operaciones Residencia para la Tercera Edad Senior Suite San Damián.

1997

Inicio operaciones Strip Center® Plazuela Independencia.

Desarrollo Centro Industrial Las Acacias.

1998

Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy Uno.

Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza.

1999

Construcción del proyecto habitacional Parque Las Américas.

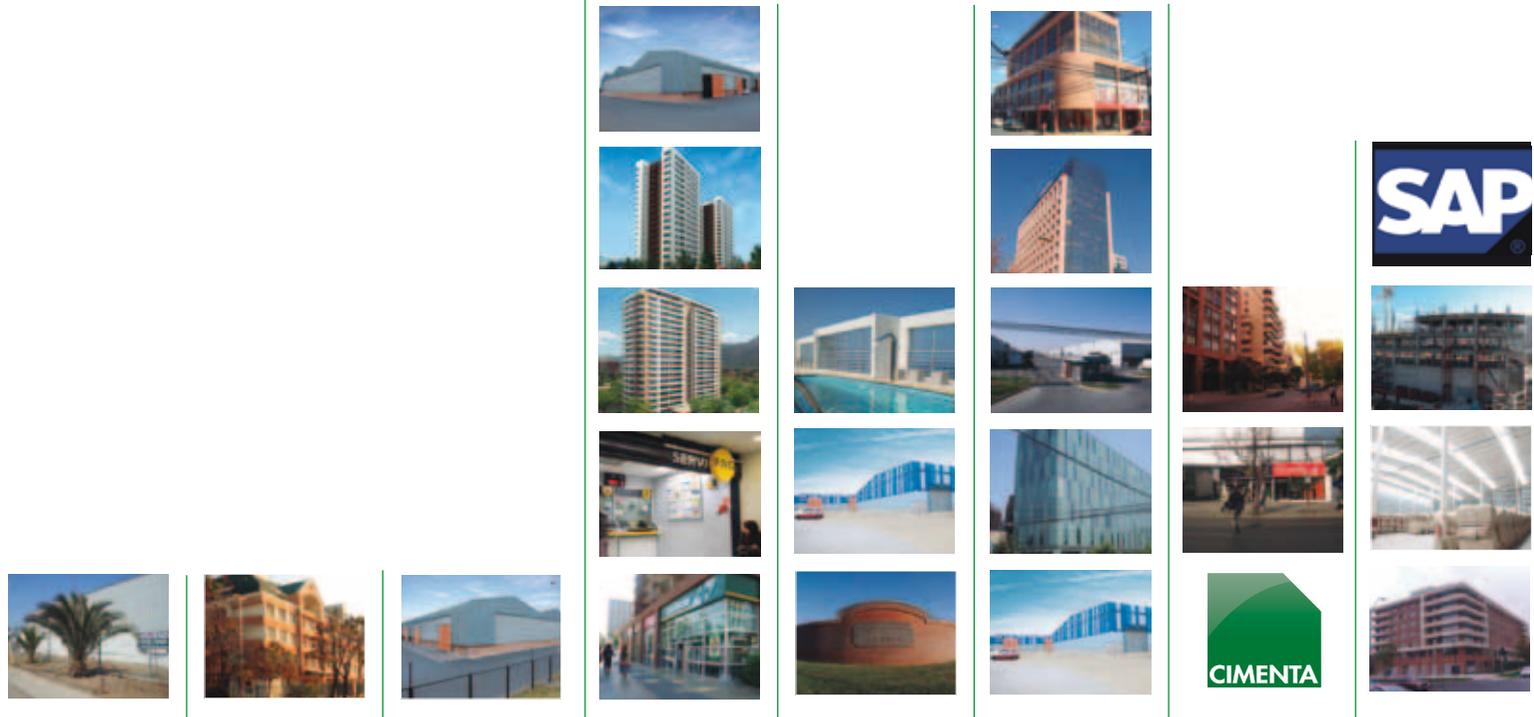
2001

Construcción del proyecto habitacional Jardines de la Viña.

2002

Adquisición Cine Hoyts La Reina.

Compra Edificio de Oficinas Puente.



2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010

Adquisición Bodegas Alto Peñuelas.

Inicio construcción Residencia para la Tercera Edad Senior Suites Providencia.

Compra de bodegas industriales en San Bernardo.
 Compra a los socios Bayerische Hasbau Inmobiliaria Ltda. participación en Inmobiliaria Torre Kennedy Uno S.A.

Compra de locales comerciales en Edificio Plaza Apoquindo.
 Construcción de locales para Servipag.
 Inicio proyecto habitacional Edificio One.
 Inicio proyecto habitacional Edificio Los Olmos.
 Compra de bodegas en Parque Industrial Los Libertadores.
 Adquisición del 13,43% de las acciones de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A.

Urbanización Segunda etapa Lo Boza.
 Compra bodegas en Santa Margarita, comuna San Bernardo.
 Inicio del proyecto habitacional Tangerine House en Antofagasta.
 Adquisición de locales, comerciales en Parral, San Javier y Los Angeles para arrendar a Oriencoop.
 Compra terreno Sebastián Elcano para construcción residencia para la tercera edad.
 Compra bodegas en Parque Industrial Los Libertadores.
 Venta terreno ubicado en Macul.
 Venta terreno ubicado en Antofagasta.

Inicio Construcción y urbanización bodegas Santa Margarita.
 Adquisición Proyecto de Oficinas NAU, comuna de Vitacura.
 Adquisición por parte del Fondo del 46% restante de la propiedad de Inmobiliaria Las Acacias S.A.
 Adquisición Piso 3 Edificio Agustinas y Piso 6 Edificio Apoquindo.
 Inicio construcción de edificio de oficinas en la ciudad de Los Angeles.
 Compra de 3 locales comerciales, dos en Santiago y uno en la Ciudad de Los Angeles.
 Compra galpón ubicado en el parque Industrial Los Chañares de Coquimbo.

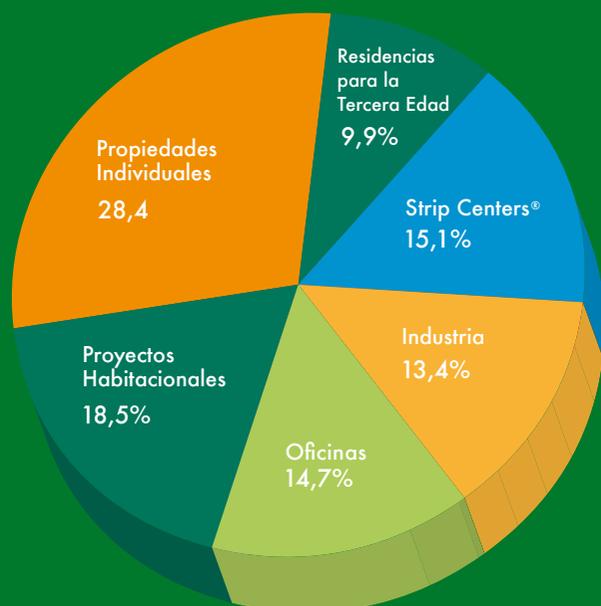
Actualización de Logotipo de Cimenta y creación de nuevos, según área de negocio.
 Adquisición 2 locales en Vicuña Mackenna, comuna de La Florida.
 Compra Piso 2 Edificio de Oficinas Coyancura, comuna de Providencia.

Inicio operaciones Senior Suites Sebastián Elcano.
 Inicio Construcción Bodegas Lo Boza.
 Ampliación Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique.
 Implementación Sistema Sap.

EVOLUCIÓN DEL FONDO

1. Distribución de los activos inmobiliarios del Fondo por UEN

Diciembre 2010



2. Distribución por Tipo de Activo del Fondo.

Diciembre 2010



Activos en Arriendo	62,9%
Activos en Comercialización y Venta	13,9%
Activos en Desarrollo	11,4%
Activos Circulantes	10,6%
Otros Activos	1,2%

3. Rentabilidad Acumulada Últimos 5 años (2006 - 2010)

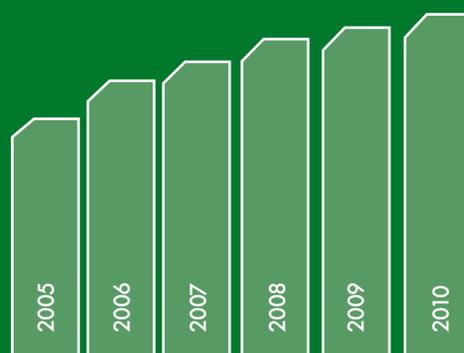
En Pesos



Cimenta Industria

4. Evolución Patrimonio del Fondo · Diciembre de 2010

En UF al Diciembre de 2010



2005	: 5.124.147
2006	: 5.165.764
2007	: 5.265.233
2008	: 5.405.762
2009	: 5.571.162
2010	: 5.637.998

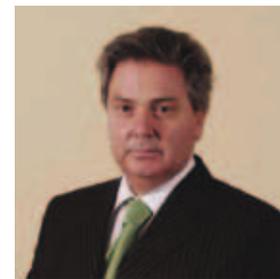
ADMINISTRACIÓN

DIRECTORIO

El Directorio es quien se encarga de analizar y resolver todo lo relativo a la gestión y resultados del Fondo y sus empresas filiales y coligadas.

También se encarga de analizar las nuevas alternativas de inversión, el avance de los distintos proyectos que se estén ejecutando y aprobar los nuevos negocios.

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



PRESIDENTE

Sergio Cardone Solari
Ingeniero Comercial

DIRECTORES



Jorge Armanet Izquierdo
Ingeniero Comercial



Jorge Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial



Enrique Correa Ríos
Licenciado en Filosofía



Patricio Muñoz Molina
Ingeniero Comercial



Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
Ingeniero Civil en Construcción



Gonzalo Serrano Gutiérrez
Ingeniero Comercial

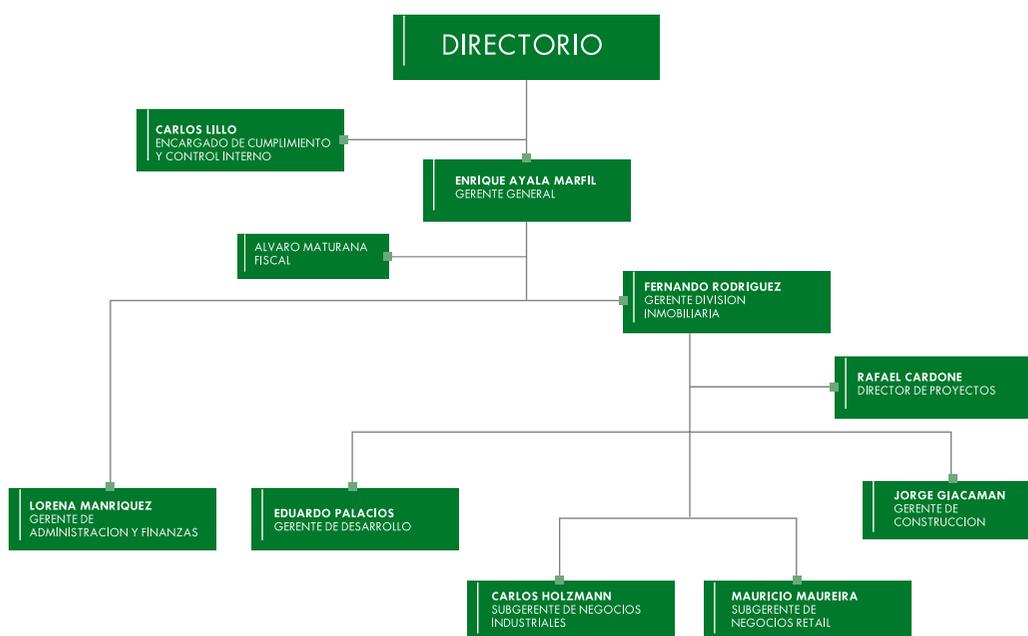


Antonio Tuset Jorratt
Ingeniero Comercial



Juan Pablo Uriarte Díaz
Ingeniero Comercial

PRINCIPALES EJECUTIVOS



GERENCIA GENERAL:

Gerente General:
Enrique Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial

DIVISIÓN INMOBILIARIA:

Gerente de División:
Fernando Rodríguez Taborga
Ingeniero Comercial - MBA

DESARROLLO:

Gerente Área:
Eduardo Palacios Yametti
Ingeniero Civil Industrial - MBA

CONSTRUCCIÓN:

Gerente Área:
Jorge Giacaman Chala
Constructor Civil

DIRECCIÓN DE PROYECTOS:

Director de Proyectos:
Rafael Cardone Solari
Ingeniero Agrónomo

ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS:

Gerente Área:
Lorena Manríquez Villalobos
Ingeniero Comercial

SUBGERENCIAS DE NEGOCIOS:

Subgerente de Negocios Retail
Mauricio Maureira Di Giovanni
Ingeniero Comercial

AUDITORIA INTERNA:

Encargado de Cumplimiento
y Control Interno:
Carlos Lillo Córdova
Contador

Subgerente de Negocios
Industriales:
Carlos Holzmann Kintner
Ingeniero Civil

FISCALÍA

Fiscal:
Alvaro Maturana Salas
Abogado

La estructura de Cimenta destaca por su carácter horizontal y funcional, lo cual permite una toma de decisiones en forma eficaz y oportuna. Entre las principales responsabilidades, está el buscar, analizar y concretar nuevas alternativas de negocios inmobiliarios que representen una atractiva rentabilidad para los aportantes, además de desarrollar, ejecutar y poner en marcha los distintos negocios que se emprendan, ya sea de manera directa o indirecta. También tiene la tarea de administrar y operar eficazmente los activos inmobiliarios que posee el Fondo.

El Gerente General, en su calidad de máximo ejecutivo de la empresa, es el responsable de ejecutar las decisiones tomadas por el Directorio, las que tienen como objetivo generar una mayor rentabilidad del negocio, maximizando la utilidad para sus aportantes.

Las 2 áreas principales en que se divide la empresa son División Inmobiliaria y Administración y Finanzas.

La Gerencia de División Inmobiliaria agrupa las áreas de Desarrollo, Construcción, Negocios Industriales, de Retail y Dirección de Proyectos. Entre las labores de esta área se encuentran la búsqueda de nuevas oportunidades de negocios inmobiliarios, evaluar las posibilidades de negocio, el desarrollo de los proyectos, la construcción y mantenimiento de las propiedades del Fondo. Asimismo, la puesta en marcha de cada una de las inversiones, el desarrollo de la relación comercial con los arrendatarios, y la cobranza y mantención de los contratos de arriendo.

La Gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo las áreas de contabilidad, tesorería, planificación y control de gestión, sistemas de información y recursos humanos. Entre sus labores se encuentran la gestión de los recursos financieros, la realización y revisión de los estados financieros tanto del Fondo y sus filiales como de la Administradora, de sus filiales y coligadas, y la planificación presupuestaria de los recursos.

Adicionalmente existe un Departamento de cumplimiento y Control Interno, quien se encarga de monitorear que se cumplan las políticas de gestión de riesgos y establece controles para manejarlos, entre otras.

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.



EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO

Los Fondos de Inversión constituyen un patrimonio que está integrado por aportes tanto de personas naturales como jurídicas, los denominados aportantes, para su inversión en valores y bienes que la ley permita.

Hoy en día, existen 25 Fondos de Inversión inmobiliario públicos en los que invierten los Fondos de Pensiones. El Patrimonio total asciende a MM\$ 701.241.

Los Fondos de Inversión nacen al mismo tiempo que es implementado el sistema previsional de capitalización individual. En el mes de noviembre de 1980 se publica el D.L. N° 3.500 en que se reformó el Sistema Previsional. Esto generó un cambio en el sistema de pensiones de vejez, invalidez y sobrevivencia sobre la base del ahorro de cada trabajador y la capitalización en cuentas individuales. Es en este sistema, que el Estado encarga a empresas privadas hacerse cargo de los aportes de cada trabajador.

En un comienzo, las Administradoras de Fondos de Pensiones sólo podían invertir en instrumentos de renta fija, es decir, títulos estatales, instrumentos de instituciones bancarias y bonos de empresas.

En el año 1985, se produce un cambio trascendental en los instrumentos elegibles y sus límites respectivos. Por primera vez se autoriza a las Administradoras de Fondos de Pensiones invertir hasta un 30% de sus recursos en acciones de empresas públicas en procesos de privatización.

Posteriormente, debido a la mayor profundidad alcanzada por el mercado de capitales, se realiza una serie de cambios a la legislación vigente, respecto a los tipos de instrumentos en los cuales las Administradoras de Fondos de Pensiones pueden invertir. Es así como, en el año 1990, 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.

Los Fondos de Inversión Inmobiliaria están presentes en todo tipo de proyectos inmobiliarios, tales como habitacionales, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, industria, cementerios, aeropuertos, etc. Además, algunos Fondos invierten también en mutuos hipotecarios y leasing habitacional, por lo que parte importante del desarrollo inmobiliario que ha mostrado el país en el último tiempo ha sido producto de la contribución de los Fondos de Inversión Inmobiliaria a este sector.

POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Las inversiones del Fondo están sujetas a las normas contenidas en la Ley N° 18.815 y su reglamento; así como también a las exigencias, obligaciones, limitaciones y restricciones que contempla el D.L. 3.500 y sus reglamentos; y principalmente, al reglamento vigente de la Comisión Clasificadora de Riesgo y a las normas que lo sustituyan o lo reemplacen. De esta manera cumplen con las exigencias legales, lo que permite a las Administradoras de Fondos de Pensiones invertir en el Fondo Cimenta-Expansión

El Fondo concentra sus políticas de inversión en la compra de bienes raíces ubicados preferentemente en Chile y circunstancialmente en el extranjero para su explotación como negocio inmobiliario. Según la Ley 18.815 se entiende por negocio inmobiliario al referido a la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces.

Dentro de las políticas de inversión del Fondo se consideran las operaciones de compra con compromiso de retroventa de bienes raíces, con personas no relacionadas con la Administradora, maximizando los intereses del Fondo. Además, puede participar en el negocio inmobiliario a través de la adquisición de otros instrumentos autorizados por la Ley, como son las acciones de sociedades anónimas inmobiliarias y acciones de sociedades anónimas cuyo objetivo sea el negocio inmobiliario.

Si bien existe una serie de alternativas de inversión autorizadas para los fondos de Inversión como Mutuos hipotecarios endosables, acciones de transacción bursátil emitidas por sociedades o corporaciones extranjeras, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público, éstos no forman parte de la política de inversión de Cimenta-Expansión.

Tampoco el Fondo contempla las operaciones en venta corta, préstamos de acciones y la realización con instrumentos derivados, tales como contrato de opción, contratos futuros y contratos forward.

Por lo tanto, la política de Inversión del Fondo es concentrar sus inversiones en Chile y eventualmente en el extranjero. Se mantienen recursos líquidos solo en caso de realizar inversiones en bienes raíces y para hacer frente a sus gastos y al reparto de dividendos.

Es importante señalar que los pasivos exigibles que mantenga el Fondo no podrán exceder el 50% de su patrimonio.

FACTORES DE RIESGO

Al mantener sólo inversiones en Chile, el Fondo Cimenta-Expansión se convierte en un organismo sensible a las variaciones económicas de la actividad local. Es por esto que, con el fin de minimizar este riesgo, adquiere vital importancia el nivel de diversificación de sus inversiones tanto geográficamente como por sector económico de sus arrendatarios.

Además, el Fondo posee un riesgo financiero acotado, ya que por norma no puede contar con un endeudamiento mayor al 50% de su patrimonio. En particular, para el ejercicio en estudio, el Fondo presentó un endeudamiento de 12% de su patrimonio, lo que muestra un bajo nivel de apalancamiento.

Los Fondos de Inversión están regulados por la Ley 18.815, la cual impone una serie de limitaciones y restricciones a dichos Fondos. Esto implica que eventuales cambios en la Ley podrían incidir en el de valor de éstas.

El 15 de febrero de 2008, la Superintendencia de Valores y Seguros dictó la Circular N° 1.869, que imparte instrucciones sobre la implementación de medidas relativas a la gestión de riesgos y control interno en las administradoras de fondos. La Circular está dirigida a todas las sociedades que administran fondos mutuos, fondos de inversión y fondos para la vivienda. De acuerdo a ésta 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 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.

En cuanto a la Clasificación de Riesgo del Fondo de Inversión Inmobiliaria 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.

Estructura de Pasivos del Fondo (Diciembre de 2010)

Pasivos

10,83%

Patrimonio

89,17%

UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIOS

PROPIEDADES INDUSTRIALES

STRIP CENTERS®

PROPIEDADES INDIVIDUALES CON DESTINO
COMERCIAL

OFICINAS

RESIDENCIALES PARA LA TERCERA EDAD

PROYECTOS HABITACIONALES

PROPIEDADES INDUSTRIALES

Esta unidad de negocios está conformada, principalmente, por grandes centros industriales de bodegaje. También forman parte de esta área propiedades más pequeñas destinadas al arriendo de instalaciones industriales y terrenos destinados a este uso.

Respecto de los centros industriales, actualmente el Fondo tiene tres instalaciones en operación, todas en el acceso sur de Santiago, en la comuna de San Bernardo.

El Centro Industrial Las Acacias, ubicado en la calle del mismo nombre, posee una superficie total arrendable de 24.300 m² de bodegas con oficinas en un terreno de 48.000 m². El Centro Industrial San Bernardo está emplazado a unos 8 km al sur del Centro Industrial Las Acacias, próximo al cruce a Calera de Tango, y posee una superficie útil de 15.650 m² en un terreno de 43.250 m². Por último, el Centro Industrial Santa Margarita, ubicado cerca de la Avenida Lo Espejo, cuenta con aproximadamente 27.700 m² de bodegas en un terreno de 54.000 m². Estos tres complejos le ofrecen a nuestros arrendatarios una excelente ubicación, accesos y conectividad, dado que se ubican próximos a importantes vías concesionadas como la Autopista Central, la Autopista Vespucio Sur y la Av. General Velásquez. Las bodegas poseen excelentes estándares de construcción, buena altura y cuentan con amplias calles interiores, patios de maniobra y seguridad las 24 horas. Estos centros mantuvieron durante el 2010 altos niveles de ocupación, contando con importantes empresas arrendatarias tales como CGE, Ripley, Soprole, Storbox, Carozzi y L'Oreal, entre otras.

Durante el 2010 se dio inicio al desarrollo del Centro Industrial Lo Boza, el que contempla la construcción de 32.000 m² de bodegas en un terreno de 59.000 m² que el Fondo posee en el Parque Industrial Lo Boza, comuna de Pudahuel. La inversión asociada es de UF 257.500. Se espera poder iniciar su comercialización durante el primer trimestre del 2012.

Dentro de las propiedades más pequeñas se encuentra un complejo industrial ubicado en la calle Berlioz, comuna de San Joaquín, con una superficie de bodegas de 1.600 m²; una propiedad en la comuna de Quilicura, ubicada en el Parque Industrial Vespucio Oriente, con una superficie arrendable de 1.100 m²; cinco propiedades en el Parque Industrial Los Chañares de Coquimbo, con una superficie total de bodegas de 3.500 m²; y dos propiedades en el Parque Industrial Los Libertadores, ubicado en el kilómetro 6,8 de la autopista del mismo nombre, en la comuna de Colina. La primera cuenta con una superficie de 5.000 m² de bodegas y 330 m² de oficinas y la segunda con 3.500 m² de bodegas y 600 m² de oficinas.

A diciembre de 2010, esta unidad de negocios cuenta con una inversión equivalente a UF 886.232, lo que representa un 13,4% de los activos inmobiliarios del Fondo.





STRIP CENTERS®

Dentro de esta área se encuentran los centros comerciales que desarrolla el Fondo. En la actualidad está compuesta por dos Strip Centers®, los cuales están ubicados en la ciudad de Iquique y en la comuna de Puente Alto de Santiago.

Ambos proyectos poseen un supermercado como tienda ancla, más una batería de locales que complementan la oferta de bienes y servicios tales como: cines, farmacias, restaurantes, bancos, telefonía, cafés, vestuario, zapaterías, etc.

La entretención y los eventos culturales son actividades que se realizan habitualmente en nuestros proyectos, las que tienen gran aceptación en la comunidad. La más importante de todas es el ciclo "Teatro al Atardecer", que se realiza todos los veranos en el Strip Center® Plazuela Independencia de Puente Alto, y que presenta importantes obras y destacados actores de la escena nacional.

Durante el año 2010, y dado los buenos resultados y el potencial de crecimiento que presentaba, se dio inicio a la ampliación del Strip Center® Plazuela Los Héroes, ocupando un terreno colindante al centro comercial que el Fondo adquirió hace algunos años. Esta ampliación considera la transformación del Supermercado Santa Isabel en un Hipermercado Jumbo (el primero en la ciudad de Iquique), además de incorporar nuevos locales menores. Asimismo, se están construyendo estacionamientos subterráneos y un aulario que será arrendado a la Universidad Santo Tomás, que tiene su sede regional en el terreno contiguo. Se espera que esta remodelación se encuentre lista el primer semestre de 2011.

El buen desempeño que también ha tenido el Strip Center® Plazuela Independencia, llevó a desarrollar un proyecto de ampliación que contempla la construcción de aproximadamente 700 m² de nuevos locales, los cuales poseen doble altura de modo tal que permitirían hacerles un segundo piso y aumentar así la superficie arrendable. Estos trabajos comenzarían el segundo trimestre de 2011 y contemplan, adicionalmente, el trasladar el acceso a los estacionamientos subterráneos a la entrada principal del centro comercial.

Entre los actuales arrendatarios de los Strip Centers® se pueden mencionar a prestigiosas cadenas e instituciones, tales como Supermercados Santa Isabel, Cine Hoyts, Pizza Hut, KFC, Blockbuster, Bata, Banco Estado, Banco de Chile, Banco Santander, Fashion's Park, Chilexpress, Farmacias Cruz Verde, Entel, Claro y Movistar.

Esta UEN alcanza las UF 1.002.994 de inversión del Fondo, lo que representa un 15,1% del total de sus activos inmobiliarios.





CIMENTA
STRIP CENTERS

PROPIEDADES INDIVIDUALES CON DESTINO COMERCIAL

Esta unidad estratégica de negocios es la más antigua del Fondo y está compuesta por alrededor de 90 locales tanto en Santiago como en Regiones.

En sus comienzos, el Fondo solamente adquiriría inmuebles terminados y con contratos de arriendo vigentes, pero dada la diversidad de necesidades de los clientes y con el fin de entregarles un mejor servicio, se ha implementado una extensa gama de alternativas. Éstas comprenden desde la búsqueda y compra de terrenos en ubicaciones escogidas por el cliente para construir un local comercial que se le entregará en arriendo, hasta la posibilidad de que el Fondo adquiriera alguno de los bienes raíces de propiedad del cliente, para luego arrendárselo a largo plazo y así permitirles liberar recursos que puedan destinar a su giro específico, sin necesidad de ocupar su capacidad de endeudamiento en el sistema financiero.

Los buenos y estables retornos que ha tenido esta UEN, junto a la experiencia que se ha obtenido en este rubro, han permitido que el Fondo se haya consolidado como un importante operador inmobiliario, lo que ha llevado a que importantes empresas comerciales y de servicios hayan depositado su confianza en Cimenta.

El Fondo, a través de su filial Inmobiliaria Reconquista, es propietario del Megaplex de Cine Hoyts en la comuna de La Reina. Este inmueble cuenta con una superficie de 26.000 m² y alberga 16 salas de cine, restaurantes, cafeterías y juegos de entretenimiento.

Adicionalmente, el Fondo posee indirectamente el 13,43% de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A. Sociedad Concesionaria, que administra la concesión del Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez de Santiago desde el 2 de enero de 1999.

En cuanto a la gestión comercial de esta unidad de negocios, el Fondo finalizó el ejercicio 2010 con una excelente tasa de ocupación. Este alto índice se ha logrado gracias a los años de experiencia en el área del comercio, permitiendo que las decisiones en esta materia sean las más acertadas y rentables.

A diciembre de 2010, esta unidad de negocios cuenta con una inversión equivalente a UF 1.881.819, lo que representa un 28,4% de los activos inmobiliarios del Fondo.





OFICINAS

Esta unidad de negocios está orientada al desarrollo de proyectos y compra de oficinas para su posterior arriendo. Dentro del mix que posee el Fondo en esta unidad, se pueden encontrar oficinas de diversas superficies para satisfacer las necesidades de pequeñas, medianas y grandes empresas, tanto en planta libre como oficinas habilitadas.

En la comuna de Las Condes, el Fondo es propietario de 1.800 m² de oficinas en el Edificio San Crecente, ubicado en el barrio el Golf; de 3.400 m² en el Edificio Cordillera, ubicado en la calle Coronel Pereira; y de 900 m² en el Edificio Apoquindo 4499.

En Vitacura, Cimenta cuenta con 3.900 m² en el Edificio Torre Kennedy, ubicado en Av. Kennedy frente al Parque Arauco. También, es propietaria del Edificio Nau, ubicado en Av. Nueva Costanera, y que consta de 7 pisos y una superficie útil de 3.200 m².

En Santiago Centro cuenta con 6.600 m² de superficie arrendable, en dos edificios ubicados en las calles Bandera y Agustinas.

En la calle Coyancura 2241, comuna de Providencia, Cimenta posee 680 m², correspondiente a un piso completo.

En regiones, el Fondo está presente en la ciudad de Los Ángeles, donde es propietario del Edificio Futuro, de 7 pisos y una superficie de 3.400 m².

Importantes empresas e instituciones han confiado en Cimenta, dentro éstas podemos destacar a Johnson & Johnson, Air France, ThyssenKrupp, MOP, Banco Estado, Banco BCI, Consalud, Coasin, Aguas Santiago y Phelps Dodge, entre otras.

En cuanto a nuevos proyectos, durante el año 2010 se firmó una promesa de compraventa por un edificio de oficinas ubicado en la intersección de Av. Manquehue y Los Militares. Actualmente este edificio, bautizado como Innova Oficinas, se encuentra en construcción, y tendrá una superficie de 5.120 m², aproximadamente. Se espera sea entregado el cuarto trimestre de 2011.

A diciembre de 2010, esta unidad de negocios cuenta con una inversión equivalente a UF 970.992, lo que representa un 14,7% de los activos inmobiliarios del Fondo.





RESIDENCIAS PARA LA TERCERA EDAD

El año 1996 el Fondo partió incursionando en este negocio, antes desconocido en el país. Hoy ya ha desarrollado 3 Senior Suites®, dos en la comuna de Las Condes y uno en Providencia, siendo líderes indiscutidos en este mercado.

Todas las residencias están completamente habilitadas para entregar un servicio integral al adulto mayor, prestando servicios tanto a personas autovalentes en departamentos y habitaciones independientes, como también a personas postradas que necesitan de forma permanente atención de enfermería.

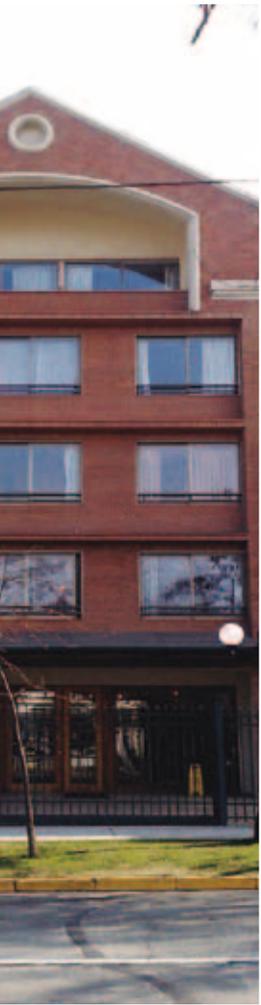
El primer emprendimiento, Senior Suites® San Damián, se encuentra en la comuna de Las Condes. Está formado por dos unidades, Senior Suites® y Senior Enfermería. La primera cuenta con 86 departamentos y amplios espacios comunes, los cuales incluyen jardines, salas de juego y gimnasio, entre otros. Senior Enfermería cuenta con 69 habitaciones y fue creado para cumplir las necesidades de los residentes que necesitan una mayor atención y cuidados especiales.

La segunda residencia, Senior Suites® Providencia, ubicada en la comuna del mismo nombre, cuenta con un edificio de 151 departamentos y con los mismos servicios que ofrece Senior Suites® San Damián, manteniendo los altos estándares de atención y servicio que caracterizan a estas residencias.

A mediados del año 2010 fue inaugurado el tercer centro que completa esta unidad de negocios, Senior Suites® Sebastián Elcano, el cual se encuentra en la intersección de la Av. Bilbao con Sebastián Elcano, en la comuna de Las Condes. Cuenta con una capacidad para atender a 252 residentes.

Esta Unidad estratégica de negocios representa un 9,9% de los activos inmobiliarios que mantiene el Fondo alcanzando una inversión de UF 658.998.





CIMENTA

PROYECTOS HABITACIONALES

En el área habitacional, Cimenta ha desarrollado proyectos tanto de casas como de departamentos, teniendo presencia en las comunas de Vitacura, Lo Barnechea, La Florida, Macul y Puente Alto en la ciudad de Santiago, y también en la ciudad de Antofagasta.

Actualmente se están comercializando tres proyectos de casas, estos son: Jardines del Sol en la comuna de Lo Barnechea, donde a diciembre de 2010 quedaban solo 2 casas por vender; Jardines de la Viña en La Florida, donde a la misma fecha se habían vendido 1.099 de las 1.533 casas que contempla el proyecto; y Parque Alto en Puente Alto, donde se ha vendido alrededor de un 79% del total de casas al término del ejercicio.

En cuanto a proyectos de departamentos, en la actualidad se están vendiendo dos: Edificio Los Olmos, ubicado en la comuna de Macul, y el Edificio One ubicado en Vitacura. El primero corresponde a 2 torres de 18 pisos cada una y que, a diciembre de 2010, se encontraba vendido en un 62%. En segundo término, el edificio One cuenta con 186 departamentos, distribuidos en un edificio de 20 pisos, de los cuales solo había 6 disponibles para la venta a fines de año.

Durante el 2010 concluyó la comercialización de los proyectos Parque Las Américas y Edificio Tangerine, ubicados en la comuna de Vitacura y en Antofagasta, respectivamente.

Esta unidad de negocios concentra el 18,5% del total de inversiones inmobiliarias del Fondo, llegando a UF 1.225.554 Esta participación relativa irá disminuyendo en el tiempo, por cuanto no se tiene contemplado invertir en nuevos proyectos en esta área, ya que se privilegiarán aquellos destinados a la renta.





INFORMACION 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 2010 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

A continuación se presentan los principales aportantes del Fondo:

NOMBRE APORTANTE	NUMERO CUOTAS	% PARTICIPACION
A.F.P. Provida S.A. para Fondos de Pensiones	2.658.624	35,000%
A.F.P. Capital S.A. para Fondos de Pensiones	2.124.273	27,965%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	752.859	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 SA.	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 56 Aportantes	77.808	1,024%
TOTAL CUOTAS COLOCADAS	7.596.085	100,000%

ORGANISMOS DE CONTROL

La gestión del Fondo es fiscalizada por diferentes organismos tanto internos como externos. Internamente, los entes controladores son el Directorio, Departamento de Planificación y Control Interno.

Estos organismos se encargan de monitorear el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo, la correcta aplicación de las normas que lo rigen; de revisar todos los meses los estados financieros tanto del Fondo como de sus empresas filiales y coligadas, verificando que se cumplan y apliquen los principios contables.

Los organismos de control externo, la Superintendencia de Valores y Seguros, la Auditores Externos y la Comisión Clasificadora de Riesgo. Estos agentes externos básicamente se encargan que se cumplan las actividades realizadas por el Fondo cumplan con las leyes y reglamentos que lo rigen, que los estados financieros cumplan con las políticas establecidas entre otras.

De acuerdo con lo que estipula la Comisión Clasificadora De Riesgo, todas las cuotas del Fondo deben contar con un informe de clasificación de Riesgo. El Fondo Cimenta- Expansión tiene una clasificación de riesgo de 1º Clase Nivel 2 otorgada por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.

POLÍTICA GENERAL DE REPARTO DE DIVIDENDOS

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión distribuye anualmente como dividendos en dinero efectivo, a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, en los términos contemplados en el artículo 31 del Reglamento de la Ley 18.815.

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

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

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

Información de Dividendos

Información de Dividendos				
DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS POR CUOTA				
AÑO	MES	TIPO DE N° DIVIDENDO	N°	MONTO POR CUOTA dic -10
2005	Abril	Definitivo	14	565,41
2006	Abril	Definitivo	15	564,25
2007	Abril	Definitivo	16	621,05
2008	Abril	Definitivo	17	757,96
2009	Abril	Definitivo	18	284,11
2010	Abril	Definitivo	19	669,23

Dividendos Totales Distribuidos

M\$ al 31 de Diciembre de 2010.

