



20 Años

2011

MEMORIA Y BALANCE ANUAL

Contenidos

• Carta del Presidente	4
• Identificación Básica	6
Documentos Constitutivos	
• Administración	8
Directorio	
Principales Ejecutivos	
• Principales Hitos	12
Historia de la Sociedad	
Políticas de Inversión y Financiamiento	
Factores de Riesgo	
• Información al Aportante	20
Principales aportantes	
Organismos de Control	
Política de reparto de Dividendos e Información de Dividendos	

Carta del Presidente

Estimados 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 2011.

El año 2011 fue un buen año en el ámbito económico. El PIB del país tuvo un crecimiento de 6,0%, incidiendo positivamente los sectores: Comercio (12,1%), Servicios Empresariales (8,2%) y Construcción (11,1%). Por otro lado, la demanda interna se expandió en un 9,4%, las exportaciones en un 4,6%, las importaciones en un 14,4%, y la inflación acumulada a diciembre llegó a 4,4%. El desempleo, por su parte, promedió un 7,1%, llegando al 6,6% en el trimestre Octubre-Diciembre.

En el rubro inmobiliario, la superficie autorizada para edificaciones durante el 2011 alcanzó su mayor nivel en cuatro años, totalizando poco más de 19 millones de metros cuadrados en el país, lo que representa un crecimiento de 42,56% respecto al año anterior. El 56% de estos permisos correspondió a vivienda (10,75 millones de m2), sector que creció un 52%. De acuerdo a un informe de la empresa Collect GFK, en el período Enero-Diciembre de 2011 se vendieron 34.089 unidades en el Gran Santiago, lo que representa un alza 19,2% respecto al año 2010.

El mercado de oficinas se ha mantenido muy activo, mostrando el 2011 una absorción superior a la producción, lo que se tradujo en vacancias de 2,3% para las oficinas clase A y de 2,2% para las clase B. Es muy probable que el 2012 termine con una vacancia superior a la actual, dada la cantidad de m2 que entrarán a la oferta este año. El bodegaje industrial también tuvo un alto dinamismo, producto del crecimiento del comercio exterior del país y la mayor demanda de empresas ligadas al retail y a la tecnología. Los nuevos desarrollos en Santiago, según un informe de Colliers, totalizaron 327.000 m2, con una absorción de 325.577 m2, lo que se tradujo en una vacancia al final del período, de 1,5%.

Es importante mencionar que, de acuerdo al cambio de normativa emanado del MK2, el Fondo debió traspasar durante 2011 todas sus inversiones directas en bienes inmuebles a sociedades relacionadas.

Bajo este contexto, la utilidad del Fondo Cimenta-Expansión en el ejercicio 2011, alcanzó a \$10.322 millones, cifra superior a los \$7.009 millones del año anterior. Por su parte, la rentabilidad real de la cuota fue de un 6,0%, superior al 5,6% obtenida en 2010.

Si bien la mayor contribución a los resultados del Fondo la efectuaron los inmuebles relacionados con la actividad del comercio; es importante destacar el aporte efectuado por los negocios en operación tanto en el área industrial como de oficinas. Todas estas unidades de negocios

presentaron muy buenas rentabilidades, asociadas a altas ocupaciones y a buenos cánones de arriendo.

En el área comercial podemos destacar dos hitos importantes ocurridos durante el 2011, el término de las obras de ampliación de nuestro Strip Center® Plazuela Los Héroes, en la ciudad de Iquique y la venta del complejo de cines que le arrendábamos a Cine Hoyts en la comuna de La Reina. Esta desinversión se enmarca dentro de nuestro objetivo de generarle valor a nuestros aportantes, para lo cual constantemente estamos evaluando oportunidades tanto de compra como de venta de activos.

Otro emprendimiento comercial que partimos durante el ejercicio anterior fue la ampliación del Strip Center® Plazuela Independencia de Puente Alto. Se trata de la construcción de 725 m2 de locales comerciales en primer piso con 560 m2 de altillos, los que se tienen contemplados destinar a restaurantes. Adicionalmente estas obras incluyeron el traslado del acceso a los estacionamientos subterráneos, pensando facilitar la circulación y el uso de éstos. Se espera tener recibidas las obras en el segundo trimestre de 2012.

Respecto de nuestra inversión en SCL, Terminal Aéreo de Santiago S.A.S.C., durante el 2011 se realizó un ajuste por deterioro con el objeto de reflejar el valor justo que, estimamos, representa este activo para nuestros aportantes.

El área de oficinas del Fondo mantuvo un positivo desempeño en 2011, producto tanto de las buenas ocupaciones observadas como de la mejora en los términos comerciales de los contratos a la hora de sus renovaciones.

Tal como se había anticipado en la memoria anterior, a fines de 2011 se escrituró la compraventa de un edificio clase B en calle Los Militares casi esquina con Av. Manquehue. Este edificio, de aproximadamente 5.120 m2, comenzó su comercialización a comienzos de 2012.

Los centros industriales por su parte, han continuado mostrando bajos niveles de vacancia y sólidos resultados. En este contexto, al término del ejercicio anterior la construcción de nuestro cuarto centro, denominado Centro Industrial Lo Boza ubicado en la comuna de Pudahuel, presentaba un importante avance, por lo que se espera contar con su recepción y comenzar su colocación durante el segundo trimestre de este año. Este proyecto diversificará nuestra cobertura geográfica e incrementará en 32.000 m2 nuestra oferta de bodegas.

Por su parte, los proyectos habitacionales de desarrollo y venta de viviendas unifamiliares tuvieron una muy buena venta durante el 2012, la que no se reflejó completamente en el resultado anual, debido a que

una proporción de ellas no alcanzó a escriturarse durante el año por no estar aún con su recepción definitiva.

Dentro de la unidad de negocios correspondiente a las residencias para la tercera edad (Senior Suites®), y aún cuando no ha alcanzado su punto de equilibrio, cabe destacar la buena tasa de ingresos que ha tenido nuestro último proyecto: Senior Suites® Sebastián Elcano, inaugurado en julio de 2010. Esta tendencia nos lleva a esperar que en 2012 comience a rentar positivamente y que de ese modo los Senior Suites®, en su conjunto, contribuyan de manera importante a los resultados del Fondo.

En lo relativo a nuevas inversiones desarrolladas durante el año, la más destacable es la compra de un terreno industrial, de poco más de 100.000 m2, ubicado en la calle Roberto Simpson en la comuna de San Bernardo. En este terreno hacia fines de año, se comenzó la construcción de la primera etapa del quinto centro de bodegaje industrial desarrollado por Cimenta, al que se denominó Centro Industrial General Velásquez. Este proyecto, una vez terminado, será el de mayor superficie construida, alcanzando cerca de 55.600 m2 arrendables. La primera etapa contempla la construcción de 25.600 m2 de bodegas.

En el área comercial, se adquirieron alrededor de 2.900 m2 de terreno en el Barrio Bellavista de Santiago, en el cual pretendemos levantar un centro gastronómico que complemente la oferta actualmente existente. Para ello, se están realizando los correspondientes estudios de mercado que nos permitan definir adecuadamente el proyecto que realizaremos.

Si bien las perspectivas de crecimiento para nuestro país durante los próximos años no son tan altas como la obtenida el 2011, sí nos permiten esperar con optimismo el buen resultado de los negocios actualmente en desarrollo, y trabajar con el entusiasmo y el compromiso de siempre en la concreción de nuevos proyectos.

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 durante los 20 años que cumplimos en 2011, 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



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 Auditoria y Asesoría Ltda.
Clasificadores de Riesgo	: Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.
Tasadores Externos	: 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, 148 y 037 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009 y 25 de enero de 2011, respectivamente.



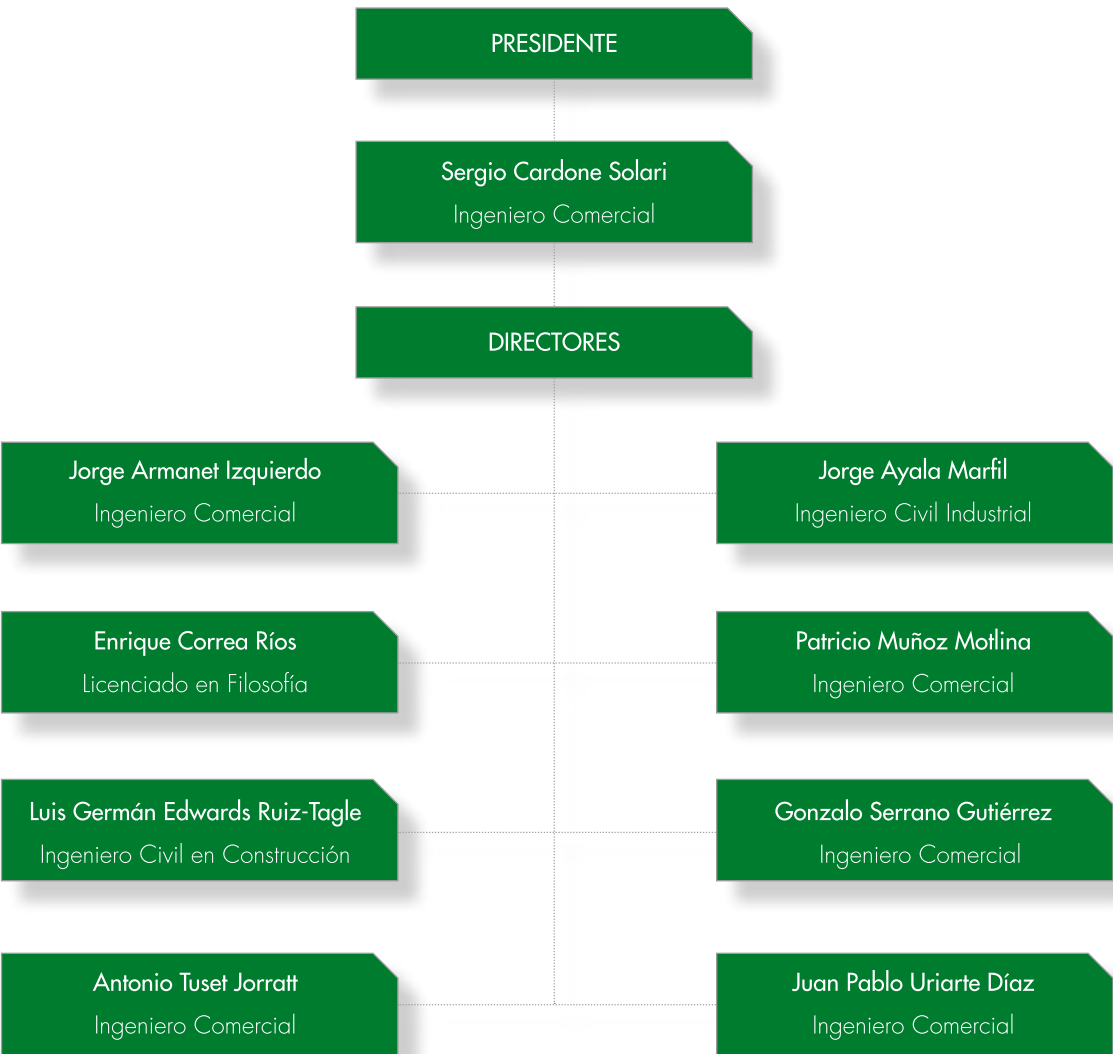
Administración



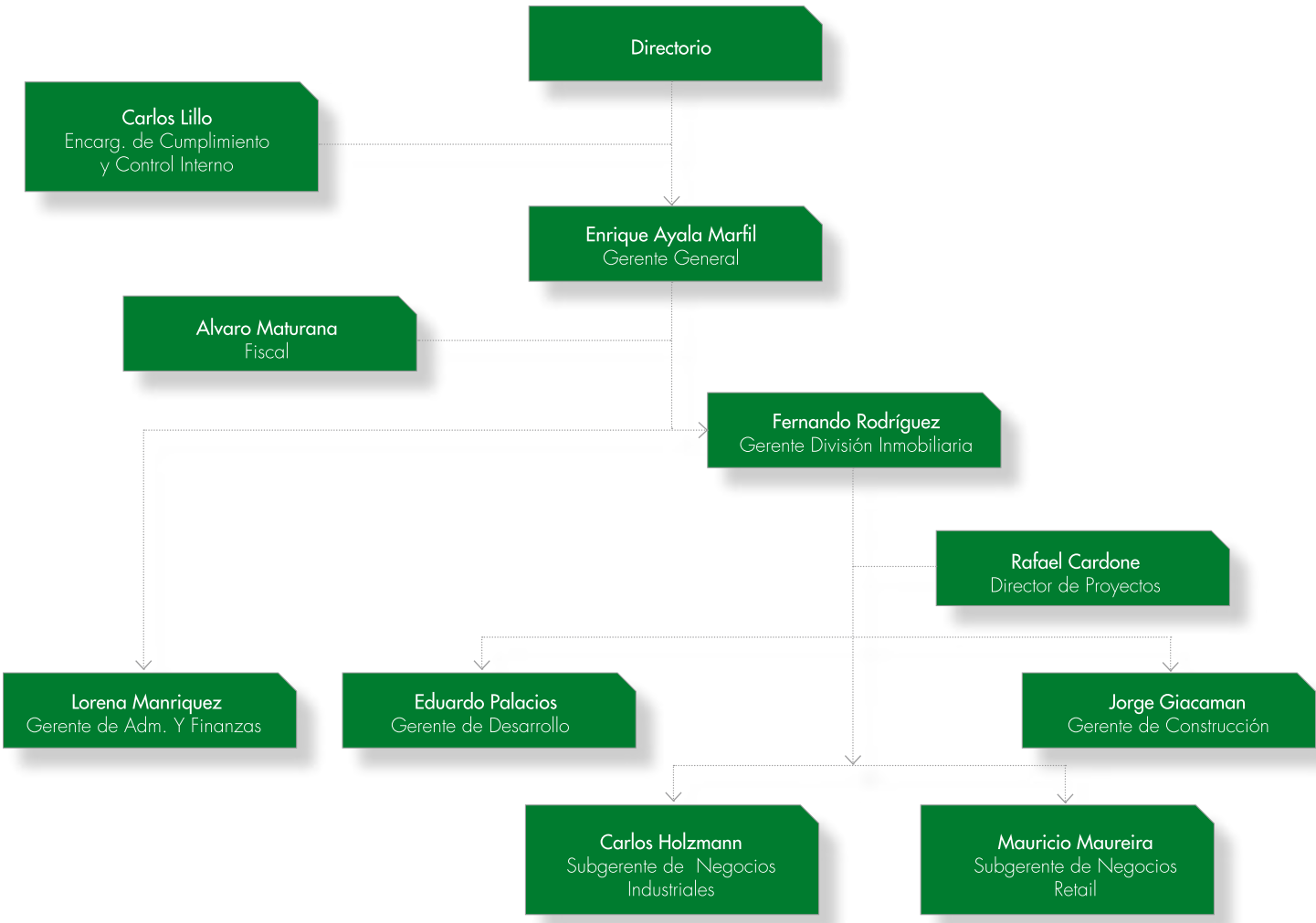
Directorio

Mensualmente, el Directorio se reúne para analizar y resolver las principales materias relativas al Fondo. Entre las materias estudiadas, recibe una completa exposición de la gestión del Fondo Cimenta – Expansión y los resultados obtenidos, tanto del propio Fondo como de sus empresas filiales y coligadas. Igualmente el Directorio recibe información completa acerca de la evolución del Fondo en relación a sus competidores y a la industria en general.

Entre los informes presentados, el Directorio examina, analiza y se pronuncia sobre los nuevos negocios propuestos como alternativas de inversión, el avance de los distintos proyectos que se estén ejecutando y administrando, la gestión comercial y la calidad del servicio. De esta manera, dicta políticas que permitan al Fondo ser la mejor alternativa de inversión en la industria y obtener la mayor rentabilidad para nuestros aportantes.



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

Subgerente de Negocios Industriales:

Carlos Holzmann Kintner
Ingeniero 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: 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.

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

La labor de la Gerencia de División Inmobiliaria es ofrecer constante apoyo a la Gerencia General en relación a la coordinación, supervisión y toma de decisiones en las áreas de Desarrollo, Construcción, Dirección de Proyectos y Negocios. Entre las labores de esta Gerencia, se encuentra la búsqueda de nuevas alternativas de inversión, evaluar las posibilidades de negocios, recomendar la compra de propiedades y/o terrenos, y la construcción, remodelación y mantención de las propiedades del Fondo.

Asimismo, esta área es responsable de la negociación con los operadores comerciales, desarrollar la relación comercial con los arrendatarios, además de encargarse de la cobranza y mantención de los contratos de arriendo.

La gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo la gestión de los recursos financieros, el área de contabilidad, tesorería, planificación y control de gestión, sistemas de información y la administración general, incluida el área de Recursos Humanos de la empresa. En términos generales, las responsabilidades de esta gerencia incluyen, la realización y revisión de los estados financieros del Fondo, sus filiales y de la Administradora; y la planificación presupuestaria de los recursos.

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

Este cargo fue creado con la finalidad de cumplir con los 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, el Fondo, sus Filiales y Coligadas.

Principales Hitos

1991 · 1995

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



1996 · 1998

- Colocación de 3.298.846 cuotas equivalentes a UF 1.748.388.
- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Los Héroes en Iquique.
- Inicio operaciones Residencia para la Tercera Edad Senior Suites® San Damián.
- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Independencia.
- Desarrollo Centro Industrial Las Acacias.
- Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy Uno.
- Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza.



1999 · 2004

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



2005 · 2007

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



2008 · 2009

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

2010 · 2011

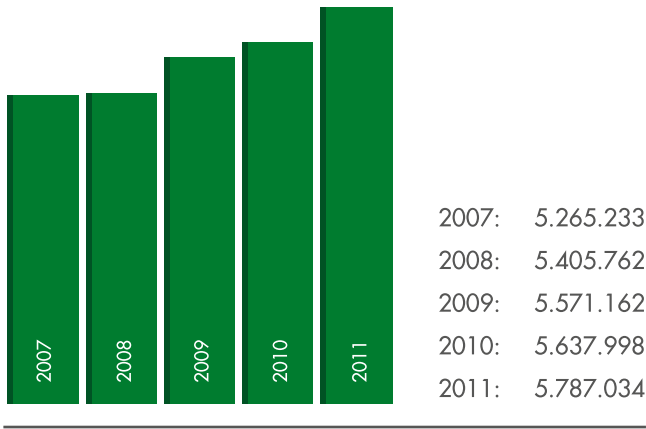
- Construcción e inicio operaciones Senior Suites® Sebastián Elcano.
- Inicio Construcción Centro Industrial Lo Boza.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Los Héroes de Iquique.
- Inicio Centro Industrial General Velásquez.
- Adquisición Proyecto de Oficinas Innova.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Independencia.
- Compra terreno en Barrio Bellavista, para desarrollo de Centro Gastronómico.
- Venta Cine Hoyts La Reina.



Historia de la Sociedad

El desarrollo del actual sistema de fondos de pensiones, unido al crecimiento económico observado en la década de los ochenta, creó la necesidad de contar con una mayor variedad de instrumentos de inversión. En respuesta a ella, se elaboró la ley N° 18.815, publicada en el Diario Oficial el 29 de julio de 1989, en donde se comenzaron a regular los fondos de inversión y, entre ellos, los inmobiliarios. Sin embargo, sólo una vez que se publicara el marco regulatorio de dicha ley, el 23 de febrero de 1990, la industria tuvo un cuadro legal acorde a su funcionamiento.

Evolución del patrimonio del fondo
En UF al 31 de diciembre de 2011

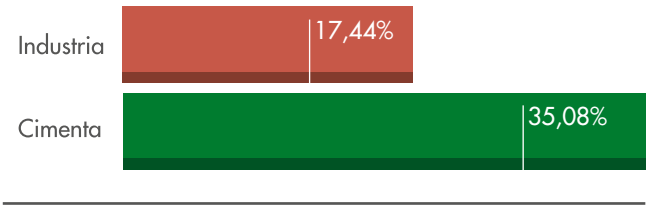


La Administradora de Fondos de Inversión Cimenta fue constituida el 17 de Abril de 1991, con el objeto de administrar el Fondo de Inversión Cimenta – Expansión, creado el 21 de Noviembre de ese mismo año. El Fondo inició sus negocios con la adquisición de sus primeros activos inmobiliarios a través de la emisión de 653.886 cuotas, por un total de MUF 360.

Transcurridos 20 años desde su formación, y luego de sucesivas y exitosas emisiones de cuotas, al 31 de diciembre de 2011, el Fondo exhibió un patrimonio de UF 5.787.034.

Con respecto al desempeño económico, durante el último quinquenio, entre los años 2007 y 2011, el Fondo mostró una rentabilidad acumulada de 27,25%. Esta rentabilidad se compara favorablemente con la observada en la industria de fondos de inversión inmobiliaria, que alcanzó a 17,44% en igual período.

Rentabilidad acumulada últimos 5 años
(2007 - 2011) En UF al 31 de Diciembre de 2011

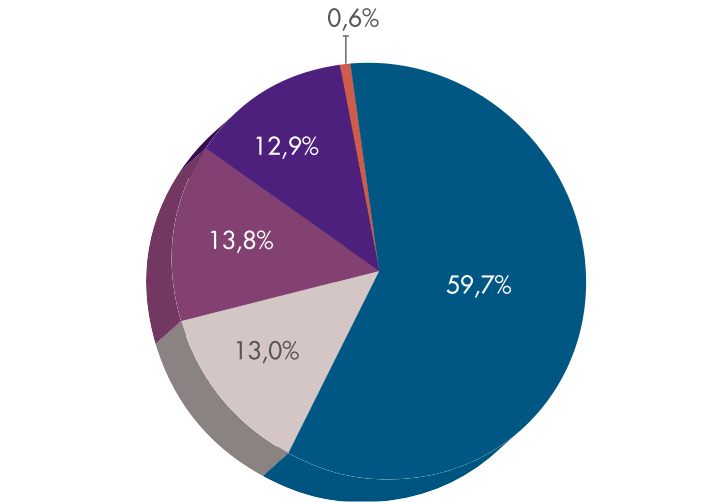
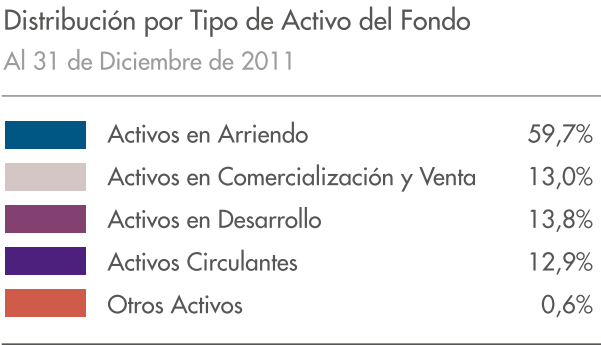
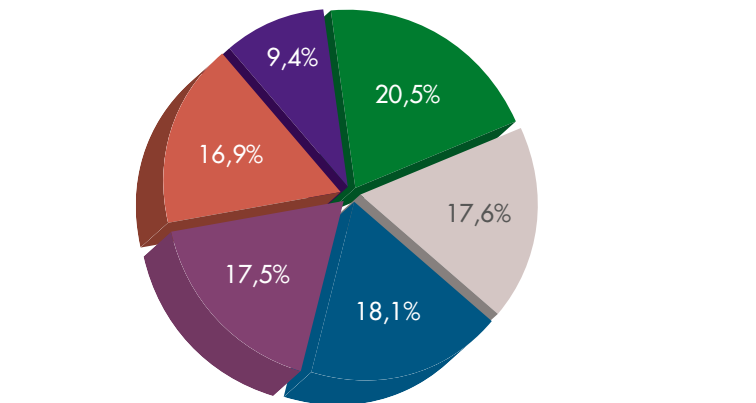


Desde sus inicios, el Fondo orientó su política de inversión, principalmente, a la adquisición de bienes raíces destinados al arriendo. Sin embargo, con el correr del tiempo, las condiciones de mercado, complementadas con las modificaciones que en materia legislativa fue teniendo esta industria, le permitieron al Fondo ampliar sus negocios inmobiliarios, tanto a la compraventa de bienes raíces, como a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de los mismos. Esta evolución ha llevado al Fondo a dividir sus inversiones en seis áreas de acción, a las cuales se les ha denominado, Unidades Estratégicas de Negocios (UEN), las cuales están insertas en cuatro sectores en el ámbito inmobiliario:

Comercio: En este sector se está presente a través de dos UEN. La primera, la conforman las propiedades individuales con orientación comercial destinadas al arriendo, ubicadas en los polos comerciales más importantes de diversas ciudades del país, y que representan una inversión cercana a las UF 1.427.283. La segunda, corresponde a los Strip Centers®, o centros comerciales de influencia comunal que poseen, por lo general, una o dos tiendas anclas. El Fondo posee 2 Strps, uno ubicado en la comuna de Puente Alto y otro en la ciudad de Iquique y en conjunto concentran una inversión total equivalente a a UF 1.177.064.



Vivienda: En esta área, también se participa con dos UEN. La primera está formada por Proyectos Habitacionales, en los cuales se desarrollan conjuntos de viviendas para su posterior venta. En ellos, el Fondo participa, directa o indirectamente, a través de empresas filiales creadas para tal efecto. La inversión en esta UEN alcanza una inversión de UF 1.227.154. La segundaa UEN, en tanto, la componen las Residencias para la tercera edad, Senior Suites®. El Fondo posee tres centros, dos ubicados en la comuna de Las Condes y otro en la comuna de Providencia. Están orientadas a dar una solución integral a las necesidades de personas en edad avanzada, la inversión en esta UEN, supera las UF 656.443.



Oficinas: Esta unidad de negocios ofrece desde pequeñas oficinas destinadas a profesionales, hasta extensas plantas libres para grandes empresas o multinacionales. La inversión en esta UEN alcanza UF 1.259.227. En total a diciembre de 2011 posee 23.700 m2 arrendables.

Industria: En este sector, la 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, es la urbanización y loteo de importantes extensiones de terreno para uso industrial, con el fin de comercializarlos a través de la venta. La inversión de esta UEN asciende a UF 1.216.227.



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 a las exigencias, obligaciones, limitaciones y restricciones que contempla el D.L. 3.500 y sus reglamentos; y esencialmente, al reglamento vigente de la Comisión Clasificadora de Riesgo y a las normas que lo sustituyan o reemplacen. De esta manera cumple con las exigencias legales, lo que permite a las administradoras de fondos de pensión invertir en Cimenta – Expansión.

El Fondo concentra su política de inversión en la compra de bienes raíces ubicados preferentemente en Chile y circunstancialmente en el extranjero. La adquisición de inmuebles puede llevarse a cabo a través de la compra de cuotas o derechos en comunidades, de manera de ser copartícipe sobre bienes raíces, según el artículo 5° numero 13 de la ley N° 18.815.

Dentro de las políticas de inversión del Fondo están las operaciones de compra con opción 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 cuyo objetivo sea el negocio inmobiliario.

Si bien los mutuos hipotecarios endosables y el leasing de bienes raíces están autorizados como alternativa de inversión

del Fondo, estos no forman parte de la política de inversión que sustenta a Cimenta – Expansión. Tampoco el Fondo contempla las operaciones en venta corta, préstamos de acciones y la realización de operaciones con instrumentos derivados, tales como contrato de opción, contratos de futuros y contratos forward.

En resumen, la política del Fondo es concentrar sus inversiones en activos inmobiliarios ubicados en Chile y eventualmente en el extranjero, manteniendo recursos líquidos solamente con el fin de realizar inversiones en bienes raíces y hacer frente a sus gastos y al reparto de utilidades.

Por su parte, la política de financiamiento que rige al Fondo se favorece mediante la colocación de cuotas en el mercado, disponiendo solo en forma temporal del endeudamiento bancario, el que exclusivamente se utiliza para aprovechar oportunidades de inversión, mientras nuevos aportes se concretan.

Cabe destacar, que según nueva norma de MK2, a partir del 1 de enero de 2012, el Fondo no puede invertir directamente en propiedades, por lo que con fecha 31 de diciembre de 2011 vendió todos sus bienes a una filial.

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

Factores de Riesgo

Cimenta, 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 bienes inmuebles en los que el Fondo ha invertido, ya que este valor puede verse afectado significativamente por cambios en los riesgos sistemáticos, esto es por variaciones no anticipadas en variables macroeconómicas (tasa de interés, precios, tipos de cambio, impuesto, entre otros) como también en las disposiciones, reglamentos o leyes relacionadas con la operación del negocio.

Es por esto como 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 2011, el Fondo presentó un nivel de apalancamiento muy por debajo del máximo permitido equivalente a un xxxx% 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, el año 2008, en su circular N°1.869 impartió a todas las sociedades que administran fondos mutuos, fondos de inversión y fondos para la vivienda, instrucciones acerca de la elaboración y puesta en práctica formal de políticas y procedimientos de gestión de

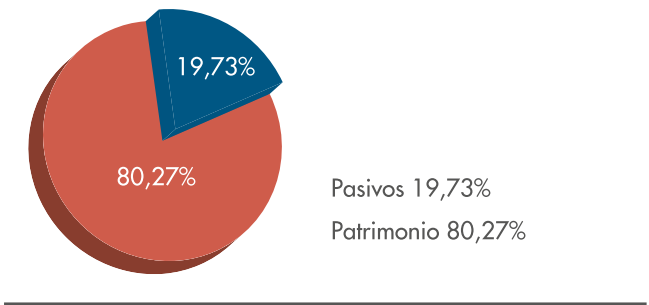
riesgos y control interno, que contemplen los riesgos asociados en todas las actividades de la administradora y, en particular, en cada una de sus áreas funcionales.

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

En abril del año 2011 se aprueba el Manual de Gestión de Riesgo y Control Interno, el que se origina a partir de la determinación de Cimenta de desarrollar e implementar un modelo que le permita gestionar de forma estructurada los principales riesgos contenidos en la Circular N° 1.869, en los ciclos que esta menciona, y fortalecer de esta forma su control interno.

Estructura de Pasivos del Fondo

Al 31 de diciembre de 2011



Información al aportante



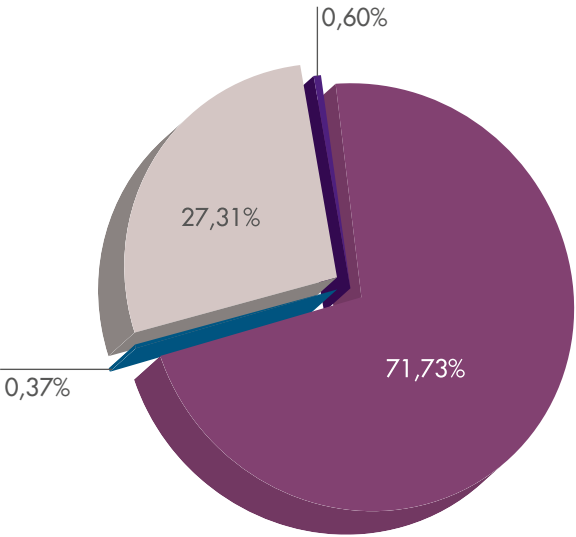
Principales aportantes

El capital del Fondo está dividido en 7.596.085 cuotas de participación, sin valor nominal y todas de una misma serie, las cuales al 31 de diciembre de 2011 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

Nombre Aportante	Número Cuotas	% Participación
A.F.P. Provida S.A.	2.658.624	35,000
A.F.P. Capital S.A.	2.124.273	27,965
La Interamericana Cía. de Seguros de Vida S.A.	757.503	9,972
A.F.P. Cuprum S.A.	600.402	7,904
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	543.868	7,160
Cía. Seg. Vida Consorcio Nacional de Seguros SA.	358.094	4,714
Caja Reaseguradora de Chile S.A.	209.997	2,765
Cia. Seg. Vida Corp S.A.	116.981	1,540
A.F.P. Planvital S.A.	65.000	0,856
Principal Cia. De Seguros de Vida Chile S.A.	45.438	0,598
Cía. Seg. Vida Cruz del Sur S.A.	42.741	0,563
Promotora de Inversiones Sedelco Ltda.	14.115	0,186
Otros 54 Aportantes	59.049	0,777
Total	7.596.085	100.000

Principales aportantes
Al 31 de diciembre de 2011

A.F.P.s
Personas Naturales
Compañías de Seguros
Otras Sociedades



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.

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

Finalmente, se encuentra el Encargado de Cumplimiento y Control Interno, el cual, como su nombre lo indica es responsable de monitorear el cumplimiento de las políticas de gestión de riesgo y control interno. Deber 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 que lo rigen.

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

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

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 1º 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 Cimenta Expansión, es de a lo menso, 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 periodo.

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.

Información de dividendos

Histórico de Dividendos Distribuidos por Cuota al 31 de Diciembre de 2011				
Año	Mes	Tipo de Dividendo	Nº	Monto por Cuota \$ dic. 2011
2007	Abril	Definitivo	16	647,42
2008	Abril	Definitivo	17	792,22
2009	Abril	Definitivo	18	296,06
2010	Abril	Definitivo	19	695,22
2011	Abril	Definitivo	20	429,00

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, e caso de que hubiere pérdidas en un ejercicio, éstas deben ser absorbidas con las utilidades retenidas, de haberlas.

Dividendos totales distribuidos
M\$ al 31 de diciembre del 2011

