



MEMORIA ANUAL

2015

ÍNDICE

1.

CARTA DEL PRESIDENTE

04 - 07

2.

IDENTIFICACIÓN BÁSICA

08 - 13

Documentos Constitutivos

Directorio

Administración

3.

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO

14 - 19

Principales Hitos

4.

UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO

20 - 27

Propiedades Industriales

Oficinas

Strip Centers®

Locales Comerciales

Senior Suites®

Proyectos Habitacionales

5.

INFORMACIÓN AL APORTANTE

28 - 35

Principales Aportantes

Políticas de Inversión y Financiamiento

Factores de Riesgo

Organismos de Control

Política de Reparto de Dividendos

6.

INFORMACIÓN FINANCIERA

36 - 108

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujo de Efectivo

Notas de los Estados Financieros

Información Filiales

Suscripción de la Memoria



1.

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 2015.

En un contexto mundial de gran volatilidad en los mercados, con un débil dinamismo económico, un precio del cobre considerablemente deteriorado, producto de una economía china en desaceleración, y una nueva apreciación de la divisa norteamericana, las autoridades nacionales de gobierno siguieron impulsando su programa de reformas, haciendo abstracción de su impacto sobre el clima de incertidumbre en el sector privado, y sus planes de inversión. Como consecuencia de todo ello, el crecimiento del PIB, en el año 2015, fue de sólo un 2,1%, y las expectativas no son mejores para el 2016.

En el año 2015, el sector inmobiliario nacional mostró dispares desempeños en los diferentes mercados que lo conforman. En oficinas, de acuerdo a estudios elaborados por la empresa CBRE, un total de 227.000 m² de nueva superficie fueron incorporados a la oferta, lo que representa un 32% menos que en 2014. La absorción, por su parte, fue de 177.000 m², levemente inferior a la del año anterior. La baja en la producción, sumada a una normal absorción, contribuyó a moderar el alza en las vacancias, las que llegaron, hacia fines del ejercicio, a un

9,3%, para las oficinas clase A, y a un 10,7%, para las de clase B. Si bien estas cifras aún están dentro de rangos adecuados, para el 2016, se espera que se deterioren más, situándolas en rangos cercanos a un 12%.

Los centros de bodegaje, por su parte, se vieron algo más afectados por la desaceleración en la actividad económica. La nueva superficie ingresada al mercado en el transcurso del año, de acuerdo a los mismos informes de CBRE, alcanzó a 207.000 m², un 32,5% menos que en 2014. La absorción, por su parte, cayó en un 75%, pasando de 257.450 m², a 64.440 m². Estos dos factores llevaron a que la vacancia promedio, a fines de año, alcanzara a un 7,3%, más del doble que la registrada al término de 2014. Particularmente afectada se vio la zona sur de la Región Metropolitana, al igual que la colocación de aquellos proyectos de inicio reciente. Para el 2016, se espera que ingresen alrededor de 200.000 m² a la oferta existente, lo que llevaría a aumentar la vacancia hacia nuevos máximos, a mediados del año 2016.

De acuerdo al informe de la empresa Adimark GfK, en el período enero-diciembre de 2015, se vendieron 52.427



nuevas viviendas en el Gran Santiago, lo que representa un aumento de un 35,6%, respecto al año 2014. Por su parte, las ventas valoradas llegaron a MUF 213.304, lo que representa un incremento de un 45,3%, con respecto al año anterior. Este record histórico fue impulsado, principalmente, por los departamentos, que representa un 85,6% del total de viviendas vendidas. En un año de bajo crecimiento económico, este fenómeno sólo se explica por una demanda que se adelantó a la entrada en vigencia del IVA para la venta de viviendas nuevas, aprobada en la reciente reforma tributaria. Sin embargo, y por la misma razón, las expectativas de ventas futuras, una vez que la reforma entre en régimen permanente, son mucho más conservadoras.

Dado este entorno, el Fondo Cimenta-Expansión tuvo una utilidad, en el ejercicio 2015, que alcanzó a \$ 12.135 millones, inferior a los \$ 17.176 millones obtenidos en el ejercicio anterior. A su vez, la rentabilidad del año, medida en términos reales, alcanzó a un 3,70%, menor a la de un 5,99%, obtenida en 2014.

Al igual que en años anteriores, las propiedades relacionadas con el retail, locales comerciales y Strip Centers®, fueron la principal fuente de utilidades para el Fondo. Éstas, en su conjunto, representaron más de un 50% del resultado consolidado de la operación inmobiliaria. Mostrando, a través del año, vacancias muy reducidas, una baja rotación de arrendatarios y tarifas de arriendo estables, esta área de negocios volvió a ratificar su importancia en épocas de bajo crecimiento económico.

Los condominios y centros de bodegaje, del área industrial del Fondo, también fueron relevantes en su aporte a resultados, aun cuando estuvieron lejos de exhibir todo su potencial. Lo impidieron las difíciles condiciones de mercado que se debieron enfrentar, especialmente en la zona sur de de la capital, y en el hecho que se hayan lanzado dos importantes iniciativas, justo al inicio de la desaceleración económica. Estas son, el Centro Industrial General Velásquez, con 31.432 m² de superficie arrendable de bodegas, y el Parque Industrial de Quillota, con 52 lotes para la venta, de alrededor de 2.000 m², ambas de muy lenta colocación, a través del año.

El negocio de oficinas, por su parte, tampoco pudo aportar toda su capacidad en la generación de resultados. Responsable de ello, principalmente, fue la lenta colocación de las superficies últimamente incorporadas a la oferta del Fondo, como es el caso del edificio Santiago Downtown 4, ubicado en el centro de la capital. En las restantes propiedades del área, hubo un aumento moderado en la desocupación, a niveles inferiores a los observados en el mercado, y una disminución en los cánones de arrendamiento a la hora de firmar nuevos contratos, o de su renovación, pero siempre en rangos razonables.

Durante el 2015, con el fin de racionalizar las inversiones en esta área, para concentrarse exclusivamente en Santiago, se decidió vender el Edificio Futuro, ubicado en la ciudad de Los Ángeles, VIII Región.



Al igual que en años anteriores, las propiedades relacionadas con el retail, locales comerciales y Strip Centers®, fueron la principal fuente de utilidades para el Fondo. Éstas, en su conjunto, representaron más de un 50% del resultado consolidado de la operación inmobiliaria.



En el área de los Senior Suites®, se observaron buenos niveles de ocupación durante todo el año, y un importante aumento en el margen operacional. Sin embargo, éste último dista mucho del de otras líneas de negocios del Fondo; no obstante, con el programa implementado en los últimos dos años, relacionado con el mejoramiento en la calidad del servicio, la selección y preparación de personal, la optimización de procesos, los cambios en el área de casino y alimentación, y la mejora de infraestructura, se tiene la confianza de poder ir disminuyendo, paulatinamente, esta brecha.

Los proyectos de viviendas, por su parte, desarrollados por el Fondo, a través de sociedades filiales, tuvieron un impacto negativo en los resultados, por cuanto no hubo producto terminado que escriturar. Esta situación fue generada por los continuos atrasos en la tramitación de los permisos en las diversas reparticiones públicas involucradas, lo que no permitió darle continuidad a las obras de construcción, tal como se hubiese querido. Sin embargo, y después de un gran esfuerzo, todas estas adversidades pudieron ser superadas, de tal forma que nuevas etapas están hoy en construcción.

En el caso del proyecto Cumbres de La Viña, en la comuna de La Florida, a comienzos de año se dio inicio al desarrollo de su décima segunda etapa, que consta de 86 casas, las cuales estarán terminadas y listas para ser escrituradas, en el primer trimestre de 2016. A fines del ejercicio, 56 de estas casas contaban con promesa de compraventa firmada.

El otro proyecto inmobiliario desarrollado por el Fondo es Paso Alto, en la comuna de Puente Alto, el cual tuvo todos sus permisos aprobados recién a comienzos de 2016, luego de más de dos años de tramitación. En todo caso, lo positivo es que estas aprobaciones son válidas para las próximas 653 casas del proyecto, de manera que, en adelante, su continuidad depende, principalmente, de las condiciones de mercado. Las obras de construcción de la séptima etapa, con 115 casas, fueron iniciadas en enero de 2016, y su término se prevé para los primeros meses del año 2017.

En términos de iniciativas actualmente en desarrollo, también se debe hacer mención al centro gastronómico y cultural en el barrio de Bellavista, en la comuna de Providencia, que consta de 4.476 m² arrendables para restaurantes, y cinco niveles de subterráneo para estacionamientos, servicios de apoyo y áreas para la realización de eventos culturales. Su construcción se inició a comienzos de 2015, y ha tenido un muy lento avance desde entonces, por la oposición de algunos

grupos de vecinos del sector, los cuales han recurrido a diversas instancias judiciales y administrativas con el fin de cuestionar la legalidad del permiso de edificación y paralizar la obra, objetivos que no han cumplido y no es fácil que logren, ya que existen sólidos argumentos técnicos y legales que permitirían obtener fallos judiciales favorables a nuestros intereses. La obra se encuentra en ejecución, con la fase de excavaciones terminada.

En todo caso, nos asiste la certeza de que este proyecto ha cumplido con todas las exigencias que establece la ley y normativa respectiva, y de que será un gran aporte para el barrio y la ciudad, por lo cual esperamos resolver los inconvenientes presentados, en un futuro muy cercano. Por último, y siempre dentro de las iniciativas en desarrollo, cabe mencionar que, en el segundo semestre del año 2015, se iniciaron las obras de construcción de una estación de servicio, con su respectiva tienda de conveniencia, en un terreno que una filial del Fondo posee en la VIII Región, ubicado en la carretera que une San Pedro de La Paz con Coronel, la cual será operada por la empresa Petrobras, con quién se tiene acordado un contrato de arrendamiento a largo plazo.

Ahora bien, sin perjuicio de que, permanentemente, se están analizando nuevas oportunidades de inversión, las condiciones económicas imperantes, a nivel nacional e internacional, han llevado a abordarlas con mucha cautela. Por la misma razón, se ha decidido postergar el inicio de la construcción de importantes desarrollos en el área industrial, y de oficinas, que cuentan con todos sus proyectos de especialidades terminados y permisos otorgados.

Por el momento, no se ven señales que mejoren la incertidumbre que ha estado afectando a nuestro país, razón por la cual se hace aconsejable dar continuidad a la política de medida adoptada por esta Administradora, extendiéndola al período 2016. Las nuevas inversiones serán restringidas sólo a aquellas iniciativas que puedan asegurar su rentabilidad bajo el actual ciclo económico.

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

Enrique Ayala Marfil
Presidente del Directorio



2. IDENTIFICACIÓN BÁSICA



IDENTIFICACIÓN BÁSICA



NOMBRE DEL FONDO

Fondo de Inversión Inmobiliaria
Cimenta-Expansión



RAZÓN SOCIAL DE LA ADMINISTRADORA

Cimenta S.A. Administradora
General de Fondos

ABC

CÓDIGO NEMOTÉCNICO
SUPERINTENDENCIA
NCIMENT

CÓDIGO NEMOTÉCNICO
BOLSA DE SANTIAGO
CFINCIMENT



DOMICILIO LEGAL

Santiago



DIRECCIÓN

Asturias N° 280, Pisos 5 y 6,
Las Condes, Santiago.



TELÉFONO

(56 2) 2947 0600



FAX

(56 2) 2207 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



AUDITORES EXTERNOS

Surlatina Auditores Ltda.



Clasificadores de Riesgo

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda.



Tasadores Externos

Tinsa Chile S.A.

DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, 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, 366, 321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1º de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 25 de enero de 2011, 20 de junio de 2012 y 26 de junio de 2013, respectivamente.

A contar de enero de 2015, el Reglamento Interno ha sido actualizado, cumpliendo con el depósito en el registro público SVS.

RESOLUCIÓN N° 70

Por resolución N° 70, de fecha 20 de mayo de 1991, la Superintendencia de Valores y Seguros autorizó la existencia de la Administradora.

DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN

DIRECTORIO

PRESIDENTE

Enrique Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial

DIRECTORES

Jorge Armanet Izquierdo
Ingeniero Comercial

Jorge Ayala Marfil
Ingeniero Civil Industrial

Enrique Correa Ríos
Licenciado en Filosofía

Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
Ingeniero Civil en Construcción

Patricio Muñoz Molina
Ingeniero Comercial

Sergio Cardone Solari
Ingeniero Comercial

Antonio Tuset Jorratt
Ingeniero Comercial

Juan Pablo Uriarte Díaz
Ingeniero Comercial

ADMINISTRACIÓN

GERENTE GENERAL

Fernando Rodríguez Taborga
Ingeniero Comercial – MBA

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Lorena Manríquez Villalobos
Ingeniero Comercial

GERENTE DE INVERSIONES Y DESARROLLO

Eduardo Palacios Yametti
Ingeniero Civil Industrial – MBA

GERENTE INMOBILIARIO

Carlos Holzmann Kintner
Ingeniero Civil

GERENTE DE CONSTRUCCIÓN

Jorge Giacaman Chala
Constructor Civil

SUBGERENTE DE NEGOCIOS RETAIL

Mauricio Maureira Di Giovanni
Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE NEGOCIOS INDUSTRIALES Y OFICINAS

Sebastián Enberg De La Jara
Ingeniero Civil

DIRECTOR DE PROYECTOS

Rafael Cardone Solari
Ingeniero Agrónomo

ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO Y CONTROL INTERNO

Carlos Lillo Córdova
Contador

FISCAL

Alvaro Maturana Salas
Abogado

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos es una organización conformada por profesionales cuya finalidad es implementar y ejecutar las directrices y objetivos que establezca su Directorio. Dentro de éstos, está la búsqueda permanente de nuevas inversiones, y el desarrollar, ejecutar y poner en funcionamiento los proyectos que se emprendan.

A cargo de la organización se encuentra la Gerencia General, que es la responsable de conducir a la Administradora según los lineamientos que trace el Directorio, y que están orientados a maximizar el valor para sus aportantes, y contribuir a la sociedad a través de proyectos sustentables y que tengan un impacto positivo en ésta.

La Gerencia de Administración y Finanzas tiene a su cargo la gestión de los recursos financieros, la contabilidad, tesorería, control de gestión, planificación y la administración general, incluida el área de Recursos Humanos de la empresa. Entre sus labores principales está la confección y revisión de los estados financieros del Fondo y sus filiales, la planificación presupuestaria y la generación de reportes de gestión.

La Gerencia de Desarrollo es la responsable de la búsqueda, identificación y cierre de nuevos negocios, tanto en lo relativo a la compra como a la venta de activos, preocupándose asimismo de diversificar adecuadamente el portfolio inmobiliario. Tiene a su cargo el Departamento de Estudios, el que interactúa y presta apoyo a distintas áreas de la empresa, colaborando además en el estudio, evaluación y selección de nuevas alternativas de inversión.

La Gerencia Inmobiliaria está a cargo de la gestión comercial de los activos industriales, de oficinas y comerciales del Fondo, manteniendo la relación con los arrendatarios, negociando los contratos de arriendo y encargándose también de la cobranza.

La Gerencia de Construcción es la que coordina y supervisa la construcción, remodelación y mantención de las propiedades del Fondo.

El Encargado de Cumplimiento y Control Interno, quien le reporta directamente al Directorio de la Administradora, es quien debe monitorear y verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos y control interno.

El departamento de Fiscalía es el encargado de la elaboración de todos los documentos legales que sean requeridos por las distintas áreas de la empresa. Además, entrega asesoría jurídica de manera permanente a la Administradora, el Fondo, sus filiales y coligadas.

An aerial night photograph of a city skyline. In the foreground, a large, modern building with a flat roof is visible. The building has a prominent white circular logo with the text "SANTO TOMÁS" below it. To the right of this building, a large parking lot is filled with cars. Further right, a large, brightly lit building with a green "JUMBO" sign is visible. The background features several tall, modern skyscrapers, some of which are illuminated. The sky is dark, and the city lights create a vibrant scene.

3.

INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO



INFORMACIÓN HISTÓRICA Y PORTFOLIO INMOBILIARIO

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos fue constituida el 17 de abril de 1991, con el objetivo de administrar el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, el que se creó el 21 de noviembre del mismo año.

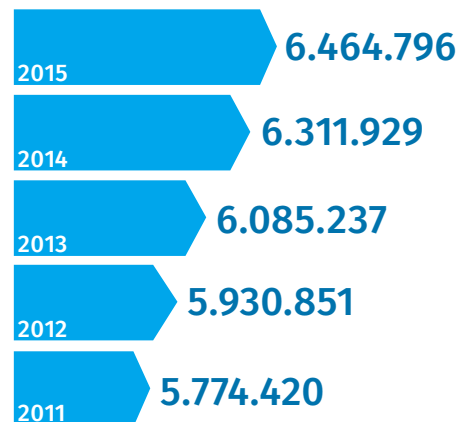
El Fondo inició sus actividades con la adquisición de 17 locales comerciales en el centro de Santiago y el Edificio de Oficinas San Crecente, ubicado en el barrio El Golf. Esto fue posible a través de la primera emisión de 667.543 cuotas por un total de UF 333.772. Tras 25 años de existencia y luego de una última emisión en el año 1996 logrando una totalidad de 7.596.085 cuotas emitidas, el Fondo logra exhibir un patrimonio de UF 6.464.796 al término del ejercicio 2015.

En el último quinquenio, que considera el período comprendido entre los años 2011 y 2015, el Fondo muestra un desempeño, en términos de rentabilidad real acumulada, de un 31,12%, la que considera los Fondos de Inversión Inmobiliaria de Rentas y Mixtos, que alcanza el 32,15% en igual período.

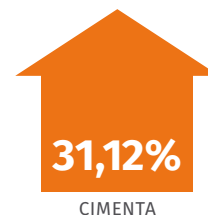
En el inicio del Fondo, su política de inversiones se focalizó en la adquisición de propiedades destinadas al arriendo. No obstante, las modificaciones al marco regulatorio y las condiciones de mercado le permitieron abordar otros negocios inmobiliarios, tales como la compraventa de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de éstos.

La normativa vigente no permite que el Fondo invierta directamente en bienes raíces, por lo que las inversiones inmobiliarias se canalizan a través de sociedades filiales o coligadas. El portfolio de activos inmobiliarios de Cimenta se ha ido construyendo de manera de diversificar las inversiones en cuatro líneas de negocios.

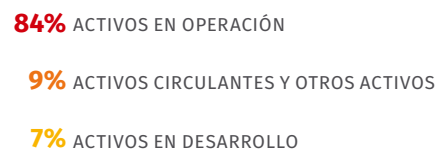
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO (UF)



RENTABILIDAD DEL FONDO (ACUMULADA 2011 - 2015)



DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO DEL FONDO



**COMERCIO**

El área comercio-retail, está compuesta por las Unidades Estratégicas de Negocios (UEN) de Locales Comerciales y Strip Centers®. Los primeros, se caracterizan por estar tanto en calles y avenidas principales, como en sectores de alta afluencia de público, y están localizados en distintas ciudades del país. En total, representan una inversión de UF. 1.498.006. Los Strip Centers®, o centros comerciales vecinales, concentran una inversión de UF 1.192.896. En la actualidad, se cuenta con dos de estos centros, uno en Santiago, en la comuna de Puente Alto, y el otro en la ciudad de Iquique.

**VIVIENDA**

Está Compuesta por dos UEN, los Proyectos Habitacionales destinados a la venta, cuya inversión es de UF 847.319 y los Senior Suites®, o residencias para la tercera edad, con una inversión total de UF 741.064.

**OFICINAS**

Esta unidad, diversificada en distintos formatos y ubicaciones, está orientada a satisfacer las necesidades tanto de la pequeña y mediana empresa, como de grandes corporaciones privadas y públicas. La inversión inmobiliaria en esta área llega a las UF 2.457.808.

**INDUSTRIA**

Esta unidad integra el desarrollo y administración de centros industriales destinados al arriendo de bodegas, y la urbanización y loteo de terrenos, con el fin de comercializarlos a través de la venta. Esta unidad de negocio, que ha tenido un importante crecimiento en los últimos años, posee una inversión de UF 2.183.160.

**27,9%** OFICINAS**23,9%** INDUSTRIA**14,3%** LOCALES COMERCIALES**14,2%** STRIP CENTERS®**10,2%** PROYECTOS HABITACIONALES**8,2%** SENIOR SUITES®**1,2%** SCL

PRINCIPALES HITOS

- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique.
- Inicio de operaciones Senior Suites® San Damián, Las Condes.
- Inicio de operaciones del Strip Center® Plazuela Independencia, Puente Alto.
- Compra y posterior expansión del Centro Industrial Las Acacias, San Bernardo.
- Construcción edificio de oficinas Torre Kennedy, Vitacura.
- Inicio explotación Parque Industrial Lo Boza, Pudahuel.

1996 - 1998

1991 - 1995

- Constitución de Cimenta, Administradora de Fondos de Inversión.
- Primera colocación de cuotas del Fondo: 667.543 cuotas equivalentes a UF 333.772.
- Adquisición de los primeros 17 locales comerciales en Santiago Centro y del primer edificio de oficinas, San Crecente, en Las Condes.
- Inicio proyecto habitacional Jardines del Sol, La Dehesa.
- Inicio construcción edificio de oficinas Cordillera, Las Condes.

1999 - 2004

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

- Compra y expansión del Centro Industrial San Bernardo.
- Compra de locales comerciales Edificio Apoquindo Plaza, Las Condes.
- Inicio construcción edificio habitacional One, Vitacura.
- Inicio construcción del proyecto habitacional Los Olmos, Ñuñoa.
- Compra de bodegas en Parque Industrial Los Libertadores, Colina.
- Adquisición del 13,43% de las acciones de SCL Terminal Aéreo Santiago S.A.
- Urbanización segunda etapa Lo Boza, Pudahuel.
- Inicio construcción Centro Industrial Santa Margarita, San Bernardo.
- Adquisición edificio de oficinas NAU, Vitacura.
- Inicio construcción edificio de oficinas Futuro, Los Ángeles.
- Actualización imagen corporativa de Cimenta y sus áreas de negocios.

2005 - 2009

- Inicio construcción Centro Gastronómico y Cultural Bellavista, Providencia.
- Venta de edificio de oficinas Futuro, Los Ángeles.
- Firma de Contrato de Gestión Hotelera, con operador internacional, para futuro hotel en Iquique.
- Inicio construcción Estación de Servicio en Coronel, Octava Región.

2015

2010 - 2014

- Construcción e inicio de operaciones Senior Suites® Sebastián Elcano, Las Condes.
- Construcción e inicio de operaciones Centro Industrial Lo Boza, Pudahuel.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique.
- Construcción e inicio de operaciones primera y segunda etapa Centro Industrial General Velásquez, San Bernardo.
- Adquisición edificio de oficinas Innova, Las Condes.
- Ampliación Strip Center® Plazuela Independencia, Puente Alto.
- Compra terreno en Barrio Bellavista para desarrollo de Centro Gastronómico, Providencia.
- Venta Cine Hoyts La Reina.
- Venta terreno en Macul.
- Adquisición propiedades en Vitacura y San Bernardo, para explotación comercial.
- Adquisición terreno en Las Condes para desarrollo de un proyecto de oficinas.
- Adquisición terreno en Ñuñoa para desarrollo de un nuevo Senior Suites®.
- Adquisición y urbanización de Parque Industrial Quillota.
- Adjudicación construcción Centro Gastronómico y Cultural Bellavista, Providencia.
- Adquisición terreno en Pudahuel para desarrollo de un nuevo centro industrial.
- Adquisición edificio de oficinas Santiago Downtown 4, Santiago Centro.



4. UNIDADES ESTRATÉGICAS DE NEGOCIO



PROPIEDADES INDUSTRIALES



El área industrial está compuesta por centros de bodegaje destinados a la renta y parques industriales orientados a la venta de lotes urbanizados.

Dada la demanda y buenos resultados que ha exhibido esta unidad de negocios en los últimos años, y en particular lo referente al arriendo de bodegas en centros industriales, se ha estado potenciando con nuevas e importantes inversiones.

Es así que, a la fecha, los Centros Industriales suman alrededor de 157.000 m² de superficie arrendable.

El Parque Industrial desarrollado en la ciudad de Quillota, compuesto por 52 lotes destinados a la venta, comenzó su comercialización en una época de baja actividad económica y poca inversión, por lo que no ha tenido el movimiento que se esperaba. No obstante, se está estudiando el poder darle otro destino al terreno, en caso que la demanda siga estancada.

Dentro del plan de inversiones, se espera que apenas se aprecien señales claras de reactivación económica, comience la construcción del Centro Industrial Lo Boza II, emplazado en un terreno de 124.500 m² en el sector de Lo Boza, comuna de Pudahuel. Este proyecto contará con cerca de 70.000 m² útiles de bodegas, y se convertirá en el complejo de mayor tamaño que opere el Fondo.

Durante 2015, esta unidad estratégica de negocios registró un alza en sus niveles de vacancia, principalmente, en sus centros ubicados en la zona sur de Santiago. Lo anterior, debido a la contracción de la demanda y a la nueva oferta. Al cierre del ejercicio, esta área totalizó una inversión de UF 2.183.160, lo que representa un 24,2% de la inversión inmobiliaria del Fondo consolidado.



OFICINAS



Durante los últimos años, la unidad de negocios de Oficinas también ha tenido un crecimiento relevante, a partir de la adquisición de nuevos terrenos y propiedades. Esto se refleja en que, durante el período 2010-2015, se triplicó la superficie arrendable.

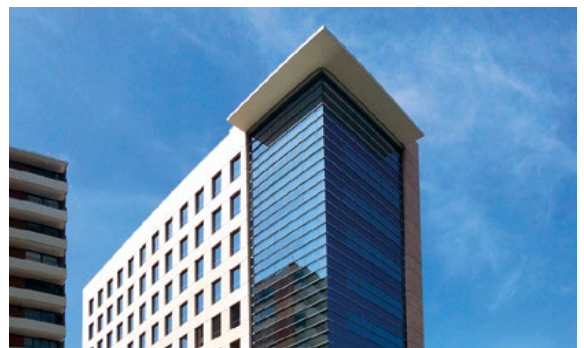
A fines del 2014, se incorporó el Edificio Santiago Downtown 4, la inversión más grande en la historia del fondo, el cual cuenta con 23.200 m² útiles. Durante su comercialización, se han arrendado alrededor de 7.000 m², lo que equivale a un 30% de la superficie total. Los principales potenciales clientes del edificio son entidades gubernamentales, cuyos tiempos de toma de decisiones son muy largos en comparación con los privados, lo cual sumado al ajuste presupuestario que ha estado implementado el gobierno, se ha traducido en una colocación más lenta de lo esperado. Sin perjuicio de lo anterior, se está en conversaciones con diversos interesados, por lo que se espera llegar a acuerdos comerciales durante 2016 con algunos de ellos.

A principios de 2015, y debido a que no estaba rentando lo esperado y demandaba mucho esfuerzo operacional, se concretó la venta del Edificio Futuro, ubicado en la ciudad de Los Ángeles, VIII Región.

Como parte del plan de futuras inversiones, Cimenta posee un terreno en Manquehue con Apoquindo. En este último, adquirido durante el año 2013, se proyecta la construcción de un edificio clase B+, el que tendrá certificación LEED®, y cuya construcción está a la espera de que la actual sobreoferta de oficinas se normalice.

A pesar de la desaceleración económica y del sobre stock de oficinas, que se ha traducido en un aumento importante en las vacancias respecto de las observadas en los últimos años, esta unidad de negocios finalizó el año con indicadores bastante saludables. Excluyendo el Edificio Santiago Downtown 4, la desocupación de las propiedades ubicadas en la Región Metropolitana alcanzó un 4,1%.

Al término del ejercicio 2015, la UEN de Oficinas tenía una participación de un 27,2% de los activos inmobiliarios consolidados del Fondo, alcanzando una inversión de UF 2.457.808.



STRIP CENTERS®



Esta unidad de negocios está compuesta por dos Strip Centers®, Plazuela Independencia, ubicado en la comuna de Puente Alto, y Plazuela los Héroes, en Iquique.

Ambos se encuentran en polos comerciales de alto flujo peatonal y vehicular, y cuentan con un supermercado como tienda ancla, y un mix de locales que proveen de una variada oferta comercial y de servicios.

Estos centros comerciales han sido diseñados como lugares de encuentro y esparcimiento. Es por esto que, en los últimos años, se ha trabajado en reforzar esa imagen e ir potenciando el concepto de entretenimiento familiar.

Considerando a todos sus locales comerciales y boulevard gastronómico, el Strip Center® Plazuela Independencia presenta una ocupación del 99,5%, al cierre del ejercicio

2015, contando con operadores de renombre, que han reforzado su posicionamiento y atractivo.

En lo que respecta al centro comercial de Iquique, durante 2015 se firmó un contrato de gestión hotelera con un importante operador internacional, con el fin de desarrollar un hotel de alrededor de 6.500 m², que contará, además, con un centro de eventos de unos 1.000 m². La ocupación de este Strip Center®, al cierre de 2015, también alcanzó un alto nivel, llegando a un 98,2%.

Esta unidad de negocios representa un 13,2% del portfolio inmobiliario del Fondo, con una inversión de UF 1.192.896.



LOCALES COMERCIALES



La Unidad Estratégica de Negocios de Locales Comerciales la componen más de 70 propiedades, las que se ubican en los principales polos comerciales de Santiago y el país.

El éxito de esta UEN no sólo se debe a la privilegiada ubicación de sus locales, sino también a la sólida relación que se ha establecido con los diferentes operadores, la que ha permitido construir lazos comerciales basados en la confianza y el profesionalismo. El tener como arrendatarios a las principales cadenas de farmacias, comida rápida, bancos y compañías de telefonía, entre otros, es producto de lo anterior.

En el cuarto trimestre de 2015, se iniciaron las obras de construcción de una estación de servicio, más su tienda de conveniencia, en un terreno ubicado en la ruta Concepción-Coronel, VIII Región. Se espera que esté terminada y operando en el primer semestre de 2016.

Durante el año 2014, se licitó la construcción de un centro gastronómico y cultural en el Barrio Bellavista, el

que pretende entregar una propuesta que combine una experiencia culinaria de calidad, asociada a entretenimiento y cultura, y cuya arquitectura se integre armónicamente con su entorno. El complejo tendrá certificación LEED®, y su estructura estará compuesta por dos edificios de tres pisos cada uno y seis subterráneos, los que alojarán alrededor de 300 plazas de estacionamientos. Aun cuando las obras se iniciaron durante 2015, su desarrollo se ha visto retrasado por contingencias legales que han surgido a partir del reclamo de opositores al proyecto. Se espera que estas se resuelvan prontamente, de modo de continuar con el ritmo normal de construcción.

A diciembre de 2015, la ocupación de esta unidad de negocios es de 98,2%, y la inversión asociada es de UF 1.498.006, equivalente al 16,6% de los activos inmobiliarios del Fondo.



SENIOR SUITES®



En 1996 el Fondo de Inversión Cimenta, a través de su proyecto Senior Suites® San Damián, fue pionero en introducir en Chile un novedoso concepto de vivienda para el adulto mayor, ya ampliamente difundido y consolidado en Estados Unidos y Europa.

Estas residencias han sido diseñadas para dar soluciones especializadas a las necesidades de apoyo, acompañamiento, rehabilitación y housekeeping de sus residentes, todo esto enmarcado en un servicio, ambiente y trato de primera calidad, orientado a hacer de la experiencia que el adulto mayor vive en estos proyectos, la mejor de todas, y otorgándole a sus familiares confianza y tranquilidad.

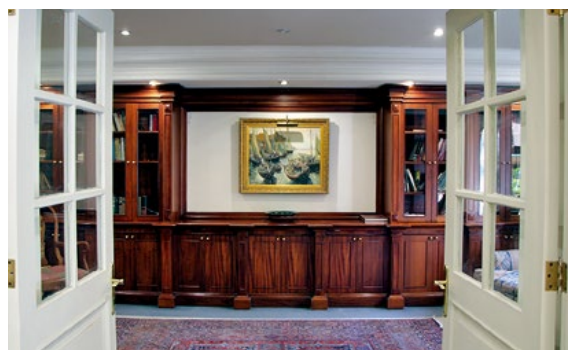
Durante 2015, Senior Suites® se centró en fortalecer la calidad y calidez del servicio entregado a sus residentes y sus familias, potenciando la cultura de servicio en cada proceso en donde interviene su capital humano, aplicando un modelo de gestión que, además, robustece la eficiencia operacional y administración del negocio, con miras a su próxima etapa de crecimiento. En la actualidad existen dos proyectos en desarrollo, ambos en Santiago, uno en la comuna de Las Condes y otro en Ñuñoa.

A mediados de 2015, Senior Suites® inició un proyecto de internalizar la operación de los centros de alimentación

de sus centros, comenzando por la residencia de Sebastián Elcano. Esta decisión se tradujo en una mejora en la calidad del servicio de alimentación entregado a los residentes y trabajadores de ese centro y, a la vez, permitirá lograr una operación cada vez más eficiente.

En lo relativo a nuevas inversiones, se ha estado trabajando en afinar las especificaciones y layout que tendrá la futura residencia de calle Las Encinas, en la comuna de Ñuñoa. La ubicación de ésta y su potencial demanda fue validada por un estudio de localización encargado a una empresa líder en geointeligencia. Adicionalmente, existe la opción de adquirir un terreno de alrededor de 5.500 m², ubicado en el sector de San Damián, comuna de Las Condes, donde se pretende desarrollar un centro orientado, principalmente, a adultos mayores autovalentes.

Un 8,2% de la inversión inmobiliaria de Cimenta se concentra en los Senior Suites®, y equivale a UF 741.064.



PROYECTOS HABITACIONALES



Desde sus inicios, Cimenta ha incursionado en el desarrollo, construcción y venta de proyectos habitacionales, siendo durante los 90's y principios de la década del 2000 una de las áreas de negocio de mayor volumen de inversión.

Sin embargo, en la actualidad el foco de crecimiento del Fondo está en proyectos destinados a la renta, por lo que la participación relativa de esta UEN en su cartera de inversiones será cada vez menor, y no está en sus lineamientos estratégicos la adquisición de nuevos paños para reponer los terrenos que se están desarrollando.

Actualmente, existen dos proyectos en estado de desarrollo y comercialización, Cumbres de la Viña, en la comuna de La Florida, y Paso Alto, en la comuna de Puente Alto.

Cumbres de la Viña es un desarrollo que contempla, en total, la construcción de 1.533 viviendas, de las cuales se han vendido 1.424 al término del ejercicio 2015. Esto equivale a un 92,9% del proyecto.

A la misma fecha, Paso Alto ha vendido 687 casas, lo que equivale a un 36,1% del total del proyecto, el cual considera construir un total de 1.900 unidades.

La inversión en la unidad de negocios Proyectos Habitacionales asciende a UF 847.319, y representa un 9,4% de la cartera inmobiliaria del Fondo.



The image shows the exterior of an Openbox restaurant. The building has a prominent red wall on the left and a white wall with horizontal slats on the right. A large glass window reflects the sky. In front of the building, there is an outdoor seating area with several white umbrellas and a wooden fence. A yellow curb is visible in the foreground. The text "5. INFORMACIÓN AL APORTANTE" is overlaid on the left side of the image.

5. INFORMACIÓN AL APORTANTE



Boulevard
¡VEN Y DISFRUTA!
Boulevard
¡VEN Y DISFRUTA!

SPORT CAFE
BURGERS · SANDWICHES · BAR

Happy Hour
Karlmann
Heineken
CRISTAL

POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La política de inversión del Fondo se sujeta a las exigencias, limitaciones y restricciones que contempla la Ley N° 20.712 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial, al Reglamento y Acuerdos de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigente y las normas que lo sustituyan o reemplacen, de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos de Pensiones invertir en el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.

El Fondo tiene como objetivo general invertir en los valores y bienes permitidos por la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones de la Superintendencia de Valores y Seguros, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces.

El nivel de riesgo esperado de las inversiones del Fondo estará determinado por la naturaleza de los instrumentos en los que se invierta, de acuerdo a lo expuesto en la política específica de inversiones del Reglamento Interno.

Se invertirá, particularmente, en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, instrumentos de capitalización, nacionales y/o extranjeros, y contratos de cuenta corriente mercantil relacionados con el negocio inmobiliario.

Asimismo, se invertirá en acciones de sociedades anónimas y por acciones, cuotas de fondos de inversión, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por empresas de auditoría externa o auditores externos, de aquellos inscritos en los Registros que al efecto lleva la Superintendencia. La inversión indirecta en bienes raíces podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces.



También el Fondo podrá invertir en acciones, cuotas de otros fondos de inversión, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda de sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados financieros dictaminados por auditores externos o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.

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

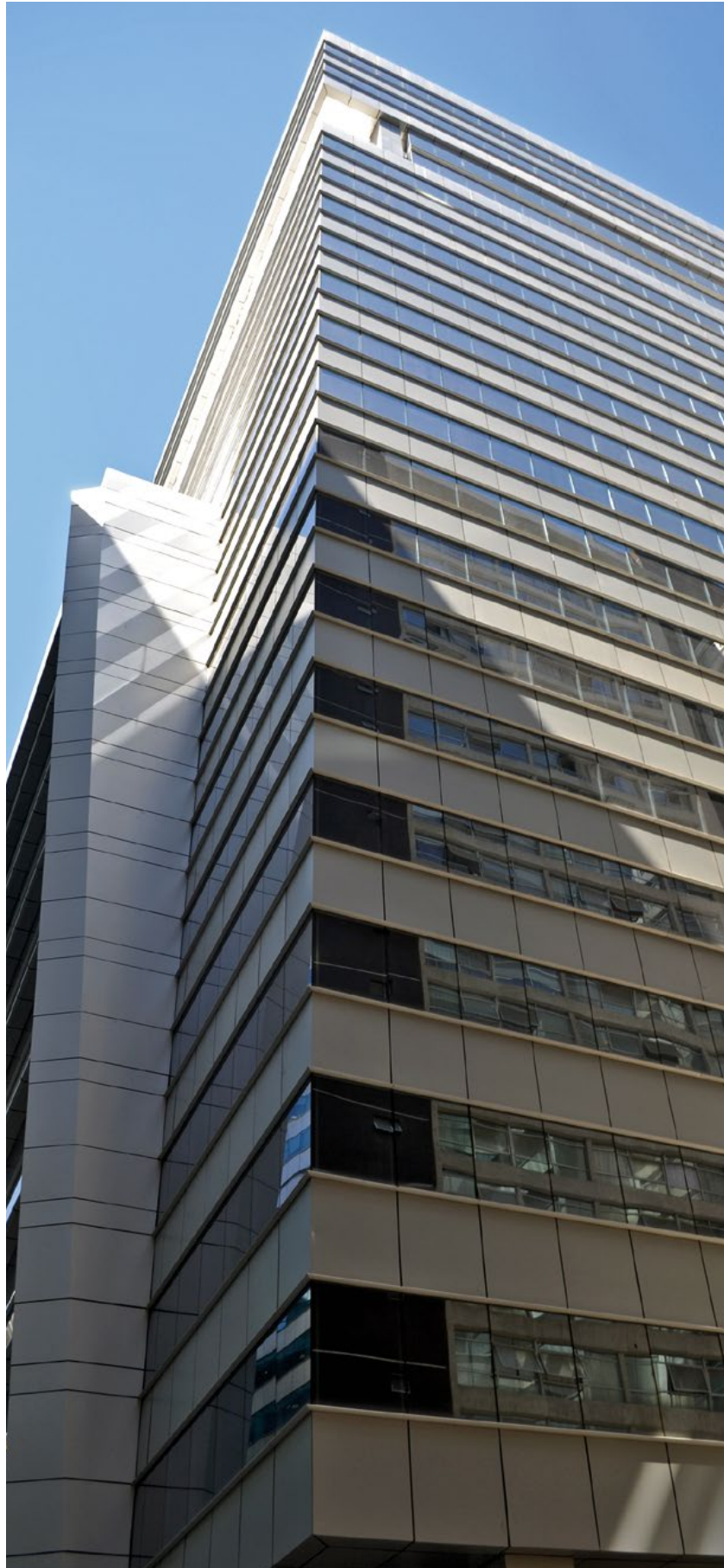
El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza, nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta corta; préstamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos. Asimismo, el Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.

Con respecto al financiamiento, el Fondo puede realizar aumentos de capital a través de la colocación de cuotas en el mercado, siempre y cuando, esta emisión no sea superior al patrimonio del Fondo a esa fecha.

El Fondo también puede obtener recursos mediante endeudamiento bancario, el que se puede utilizar para aprovechar oportunidades de inversión, en cualquier caso, los pasivos exigibles que mantenga el Fondo no pueden exceder el 50% de su patrimonio. Asimismo, el Fondo podrá endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

Ley N° 20.712

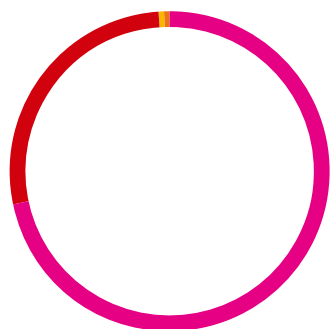
El Fondo tiene como objetivo general invertir en los valores y bienes permitidos por la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.



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 2015 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

APORTANTE	Número Cuotas	% Participación
A.F.P. Provida S.A.	2.658.630	35,0%
A.F.P. Capital S.A.	2.124.625	28,0%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	757.330	9,97%
A.F.P. Cuprum S.A.	600.091	7,90%
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	543.880	7,16%
Cía. de Seguros Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	357.776	4,71%
Caja Reaseguradora de Chile S.A.	209.652	2,76%
Cía. de Seguro Confuturo S.A	116.980	1,54%
A.F.P. Planvital S.A.	65.326	0,86%
Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	45.577	0,60%
Seguro de Vida Security Previsión	42.538	0,56%
Promotora de Inversiones Sedelco Ltda.	14.433	0,19%
Otros 63 Aportantes	59.249	0,78%
TOTAL	7.596.085	100%



71,73% AFP'S

27,31% CÍA. DE SEGUROS

0,62% OTRAS SOCIEDADES

0,34% PERSONAS NATURALES

FACTORES DE RIESGO

En el año 2008 la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), 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 ha identificado 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 atinente al modelo de negocios de la administradora. Las gestiones tendientes a minimizar estos riesgos son verificadas permanentemente en todos los ciclos de sus áreas funcionales, como son: ciclo de inversión del fondo que administra, ciclo de aportes y rescates, ciclo de contabilidad y tesorería y ciclo de planificación estratégica.

El manual de Gestión de Riesgo y Control Interno se revisa y actualiza periódicamente, incorporándosele nuevas políticas, así como también modificaciones a las ya existentes, nuevos procedimientos, y cambios en lo relacionado con la función de control, actividades de monitoreo y excepciones a procedimientos, entre otras.

La diversificación de sus inversiones, tanto por tipo de negocio, por área geográfica, por tamaño de inversión

y por tipo de cliente, siempre ha estado dentro de la estrategia de Cimenta para disminuir el riesgo del negocio. Al 31 de diciembre de 2015, la estructura de pasivos del Fondo muestra que su nivel de endeudamiento alcanza un 35.63% de su patrimonio, por debajo del nivel máximo permitido (50%).

En cuanto a la clasificación de riesgo del Fondo Cimenta-Expansión, dando cumplimiento al acuerdo N° 20 de la Comisión Clasificadora de Riesgo, fue clasificado en la categoría 1ª Clase Nivel 2 por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.



73,73% PATRIMONIO

26,27% PASIVOS

ORGANISMOS DE CONTROL

CONTROL INTERNO

Los organismos de control interno son el Directorio, el Departamento de Planificación y Control de Gestión, y el Encargado de Cumplimiento y Control Interno. Ellos se preocupan de monitorear el cumplimiento de las políticas de inversión del Fondo y la correcta aplicación de las normas contables.

El Directorio se reúne de forma mensual para analizar y verificar, entre otras cosas, que los proyectos de inversión en curso o que se propongan por parte de la administración, se ajusten a las políticas de inversión del Fondo. Adicionalmente, examina los informes financieros presentados por la Administradora y se pronuncia acerca de éstos.

El Departamento de Planificación y Control de Gestión revisa mensualmente los estados financieros del Fondo, sus empresas filiales y coligadas, y también de su administración, chequeando el cumplimiento de los principios contables y procedimientos internos.

El Encargado de Cumplimiento y Control Interno, es responsable de monitorear el cumplimiento de las políticas de gestión de riesgo y control interno. Reporta directamente al Directorio de la Administradora.

CONTROL EXTERNO

La Superintendencia de Valores y Seguros es la entidad supervisa y fiscaliza que las actividades realizadas por el Fondo cumplan con las normas legales y reglamentarias que lo rigen.

Otra instancia de control la realizan los auditores externos, que son elegidos por la Asamblea de Aportantes, quienes deben analizar los estados financieros y las políticas de control interno del Fondo, para luego pronunciarse respecto de éstos.

La Asamblea de Aportantes designa también al Comité de Vigilancia, cuyos miembros permanecen en sus funciones durante un año, pudiendo ser reelegidos por períodos iguales. Este comité se reúne trimestralmente con la administración, para que ésta les informe sobre la gestión del Fondo.

La Comisión Clasificadora de Riesgo también constituye un ente de control, exigiendo un informe de clasificación de las cuotas del Fondo. Feller Rate clasifica en 1ª Clase Nivel 2 las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.

POLÍTICA DE REPARTO DE DIVIDENDOS

El artículo 80 del Reglamento de la Ley N° 20.712 establece que la distribución de dividendos debe ser a lo menos un 30% de los beneficios netos percibidos y que éstos deben ser entregados de forma anual y en dinero en efectivo.

Se entiende como beneficios netos percibidos, la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, descontando por el total de pérdidas y gastos devengados del periodo.

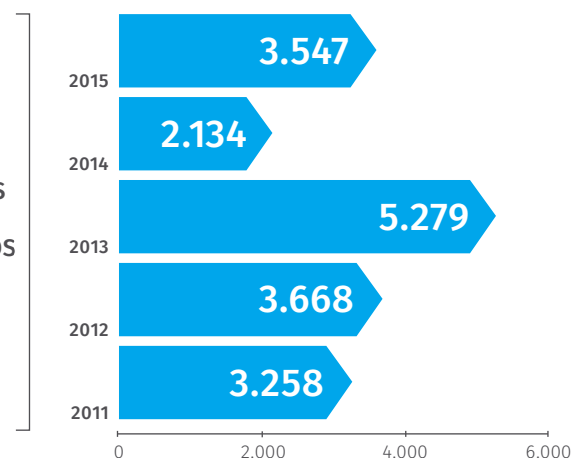
Sin perjuicio de lo anterior, si el Fondo tuviese pérdidas acumuladas, los beneficios se deben destinar a absorberlas, de conformidad a las normas que dicte la Superintendencia de Valores y Seguros. Por otra parte, de existir pérdidas al final del ejercicio, estas deben ser solventadas con las utilidades retenidas, de haberlas.

Conforme las disposiciones vigentes, los dividendos correspondientes al ejercicio 2015 serán repartidos, a más tardar, 30 días después de celebrada la Asamblea Ordinaria e Aportantes, la que aprueba los estados financieros anuales, sin perjuicio de que la Administradora realice pagos provisorios con cargo a los resultados.

DIVIDENDOS NOMINALES DISTRIBUIDOS POR CUOTA PERÍODO 2011-2015

Año	Mes	Tipo de dividendo	Nº	Monto por cuota (nominal)
2011	Abril	Definitivo	19	429
2012	Mayo	Definitivo	20	483
2013	Mayo	Definitivo	21	695
2014	Mayo	Definitivo	22	281
2015	Mayo	Definitivo	23	467

DIVIDENDOS TOTALES DISTRIBUIDOS (MM\$)





6.

INFORMACIÓN FINANCIERA



720
12 251
338
46

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A LOS SEÑORES APORTANTES DE: FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA EXPANSIÓN

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

Cimenta S.A., Administradora General de Fondos es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1 a los estados financieros.

Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. No auditamos los estados financieros de las afiliadas, Fondo de Inversión Privado Los Olmos, Fondo de Inversión Privado Bernardo O'Higgins e Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A., cuyos estados financieros reflejan un total de activos de M\$ 506.618 en 2015 (M\$ 517.603 en 2014), respectivamente y de ingresos ordinarios totales de M\$ 7.214 en 2015 (M\$ 0 en 2014). Además al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no hemos auditado la inversión en la asociada SCL Terminal Aéreo de Santiago S.A. Sociedad Concesionaria sobre la cual la Sociedad mantiene un activo total registrado de M\$ 2.622.574 (M\$ 2.520.042 en 2014), cuyo plazo de término de concesión se concretó el 30 de septiembre de 2015. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos incluidos de dichas sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.1.

Bases de contabilización

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

Tal como se describe en Nota 2.1 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en Nota 2.1. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Otros asuntos. Estados Complementarios

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

Énfasis en un asunto

La asociada SCL Terminal Aéreo Santiago S.A. en la cual la Sociedad mantiene una inversión de un 13,43% por un monto de M\$ 2.622.574 registrada por el método de la participación, terminó la concesión que mantenía con fecha 30 de septiembre de 2015. El saldo registrado al 31 de diciembre de 2015 según la administración, se espera recuperar de acuerdo a lo señalado en plan de devolución, según lo indicado en los estados financieros de Inmobiliaria Independencia S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2015 en Nota 14.

Santiago, Chile
29 de febrero de 2016



Jaime Goñi Garrido - Socio
Rut: 9.766.005-0

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de

ACTIVOS	NOTAS	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	8.536.041	2.688.838
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	1.296	1.889
Otros activos corrientes	17	3.136	3.008
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		8.540.473	2.693.735
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos financieros a costo amortizado	9	83.231	73.181
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	207.685.882	208.172.816
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	8.377.382	4.523.100
Otros activos no corrientes	17	37.882	37.882
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		216.184.377	212.806.979
TOTAL ACTIVOS		224.724.850	215.500.714

Las notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos	14	5.091.706	12.199.402
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	1.355	655.056
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	426.727	576.212
Otros pasivos	17	1.900.160	3.554.297
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		7.419.948	16.984.967
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos	14	39.675.061	42.961.762
Otros pasivos	17	11.943.004	109.488
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		51.618.065	43.071.250
PATRIMONIO			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.111.456)
Resultados acumulados		69.093.167	53.810.711
Resultado del ejercicio		12.135.437	17.175.553
TOTAL PATRIMONIO NETO		165.686.837	155.444.497
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		224.724.850	215.500.714

Las notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de

	NOTAS	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Ingresos/pérdidas de la operación			
Intereses y reajustes	18	14.377.647	16.632.154
Resultados por venta de inmuebles	11	16.735	2.967.860
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	2.329.582	2.485.266
TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS NETOS DE LA OPERACIÓN		16.723.964	22.085.280
Gastos			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(8.762)	(7.243)
Comisión de administración	30	(2.573.428)	(3.136.230)
Otros gastos de operación	31	(25.429)	(41.892)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(2.607.619)	(3.185.365)
Utilidad/pérdida de la operación			
Costos financieros		(1.980.908)	(1.724.362)
RESULTADO DEL EJERCICIO		12.135.437	17.175.553

Las notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de

	Aportes	Cobertura flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras reservas varias	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Patrimonio total
2015	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2015	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	57.357.726	17.175.553	(3.547.015)	155.444.497
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	57.357.726	17.175.553	(3.547.015)	155.444.497
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(3.547.372)	-	(1.892.740)	(5.440.112)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	12.135.437	-	12.135.437
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	17.175.553	(17.175.553)	3.547.015	3.547.015
SALDO AL 31.12.2015	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	70.985.907	12.135.437	(1.892.740)	165.686.837

	Aportes	Cobertura flujo de caja	Inversiones valorizadas por el método de la participación	Otras reservas varias	Total otras reservas	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Dividendos provisorios	Patrimonio total
2014	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2014	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	48.378.521	11.114.552	(2.107.108)	141.844.198
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	48.378.521	11.114.552	(2.107.108)	141.844.198
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(2.134.500)	-	(3.547.015)	(5.681.515)
Resultados integrales del ejercicio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	17.175.553	-	17.175.553
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	(847)	-	-	(847)
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	11.114.552	(11.114.552)	2.107.108	2.107.108
SALDO AL 31.12.2014	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	57.357.726	17.175.553	(3.547.015)	155.444.497

Las notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO, DIRECTO

Por los ejercicios comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	11.633.916	12.017.883
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(1.974.702)	(1.749.752)
Otros gastos de operación pagados	(2.692.095)	(2.886.297)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	6.967.119	7.381.834
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Venta de acciones	1.377.003	-
Dividendos recibidos	994.313	3.604.177
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	39.316.221	119.316.138
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(27.061.177)	(139.138.890)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	14.626.360	(16.218.575)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos bancarios	-	61.363.398
Pago de préstamos	(12.198.904)	(49.771.756)
Reparto de Dividendos	(3.547.372)	(2.134.500)
FLUJOS NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(15.746.276)	9.457.142
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5.847.203	620.401
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	2.688.838	2.068.437
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	8.536.041	2.688.838

Las notas adjuntas N° 1 a 40 forman parte integral de estos estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

El Fondo tiene como objetivo general, invertir en los valores y bienes permitidos por la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante "negocio inmobiliario".

Con fecha 20 de mayo de 1991, mediante Res. Ex Nro. 070, la Superintendencia de Valores y Seguros aprobó el reglamento interno. Con fecha 5 de enero de 2015, se depositó el nuevo reglamento interno en la página de la Superintendencia de Valores y Seguros, cuya vigencia rige a contar del 5 de febrero de 2015.

Con fecha 7 de enero de 2014, se publica Ley N° 20.712, Ley Única de Fondos, cuya vigencia rige a contar del 1 de mayo de 2014, no obstante se otorga un plazo de un año para adecuar estatutos a las exigencias de la ley, contados desde la publicación del Decreto N°129.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 29 de febrero de 2016.

Modificaciones al reglamento interno

Las modificaciones al Reglamento Interno fueron, principalmente, las siguientes:

1. El nuevo Texto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta – Expansión –en adelante también Fondo- se ajusta a las disposiciones de la Ley N° 20.712, sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, su Reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 129 de 2014, a la Norma de Carácter General N°365, de 2014 de la Superintendencia de Valores y Seguros y al Acuerdo N° 31, sobre Procedimientos de Aprobación de Fondos de Inversión y Fondos Mutuos Nacionales, modificado por el Acuerdo N° 39, ambos de la Comisión Clasificadora de Riesgo.

2. En su nueva estructura, el Reglamento Interno se ciñe al contenido mínimo, así como al orden, establecidos en la Sección I, Capítulo I.1 de la Norma de Carácter General N°365, de 2014 de la Superintendencia de Valores y Seguros. Por tal razón, se han suprimido disposiciones contenidas en el antiguo Reglamento Interno, otras han cambiado su ubicación dentro del nuevo Reglamento Interno, otras han debido ajustarse a las referidas normas y, finalmente, se han incorporado nuevas disposiciones con la finalidad indicada. En el detalle siguiente se señalan las supresiones, cambios de ubicación, ajustes e incorporaciones que conforman las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

3. Modificaciones

3.1 En el nuevo acápite A) CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:

- (a) Se eliminan las referencias a los instrumentos constitutivos de la sociedad administradora.
- (b) Se establece que el fondo es un Fondo de inversión no rescatable
- (c) En cuanto al Tipo de inversionistas, se indica que podrá efectuar aportes el público en general.
- (d) Se señala que no se permite el rescate de cuotas.

(e) Se suprimen los antiguos artículos: artículo 2° -normas aplicables al Fondo-, 4°- colocación de cuotas-, 5°-no asunción de responsabilidad de administradora por fluctuaciones de cuotas en el mercado-, 6° -instrumentos aprobatorios del Reglamento Interno-, 7° -definición del fondo de inversión-, 8° -expresión de aportes de cuotas-, 9° -fiscalización de administradora y del fondo. En cuanto al antiguo artículo 3°, se suprimen las referencias al objeto exclusivo de la sociedad administradora, a la prohibición de delegar la función de administración y a la posibilidad de conferir poderes especiales. Respecto de la posibilidad de contratar servicios externos se encuentra contenida en la letra a) del acápite I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE, del nuevo Reglamento Interno: En lo que atañe al antiguo artículo 10 -normas aplicables a la liquidación del Fondo-, en la letra e) del acápite I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE, se expresa que no corresponde un procedimiento de liquidación.

Se agrega un nuevo acápite llamado:

3.2 B) POLITICA DE INVERSION Y DIVERSIFICACION:

Se adjunta nueva política de inversión en la nota N° 3

3.3. En el nuevo Acápite D) POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO:

Se precisa que las obligaciones de sociedades que pueden garantizarse con bienes y valores que integren el activo del Fondo, son sólo aquéllas en las que éste tenga participación y el control.

3.4. En el nuevo Acápite E) POLÍTICA DE VOTACIÓN

Se dispone que la Administradora deberá:

- i. asistir y ejercer sus derechos de voz y voto en las juntas de accionistas de las sociedades anónimas cerradas y por acciones, chilenas o extranjeras, en las que se encontraren invertidos los recursos del Fondo.
- ii. asistir y ejercer sus derechos de voz y voto en las juntas de accionistas de las sociedades anónimas abiertas o de sociedades extranjeras que coticen en una bolsa de valores, cuyas acciones hayan sido adquiridas con recursos del Fondo, siempre que el fondo posea al menos el 4% de las acciones con derecho a voto emitidas por la respectiva sociedad, o el porcentaje menor que determine la Superintendencia por norma de carácter general.
- iii. concurrir a las juntas de accionistas, asambleas de aportantes o juntas de tenedores de bonos de las entidades emisoras de los instrumentos que hayan sido adquiridos con recursos del fondo, representada por sus gerentes o mandatarios especiales designados por su directorio, no pudiendo los gerentes ni los mandatarios especiales actuar con poderes distintos de aquellos que la Administradora les confiera.

3.5 En el nuevo Acápite F) SERIES, REMUNERACIONES, COMISIONES Y GASTOS

(a) Se precisa que no se contemplan series de cuotas del fondo

(b) En cuanto a Remuneraciones

- i. Como consecuencia de la eliminación de la posibilidad de otorgar mutuos hipotecarios endosables con recursos propios del fondo, se suprimió la Comisión Máxima que la Administradora tenía derecho a percibir por el otorgamiento y administración de esos mutuos contenida en el antiguo artículo 23.
- ii. Respecto de la remuneración fija bruta que se cobrará al Fondo, por mes vencido, se precisa que ésta se determina en base a los estados financieros mensuales.
- iii. En cuanto a la remuneración variable bruta, se precisa que se determina en base a los estados financieros anuales, pudiendo la Administradora realizar cobros provisorios, con cargo a la remuneración variable, cada tres meses, en base a la misma información utilizada en la elaboración de los Estados Financieros trimestrales enviados a la Superintendencia de Valores y Seguros.

(c) En cuanto a gastos:

- i. Se elimina la reiteración de los gastos de cargo de Fondo relativo a honorarios profesionales, litis expensas, costas y gastos judiciales, arbitrales y extrajudiciales realizados en beneficio o interés del Fondo.
- ii. Se agregan, como gastos de cargo del Fondo, las comisiones cobradas por los fondos mutuos y de inversión en los que invierta el Fondo.

- iii. Se precisa que los gastos no podrán exceder anualmente al 2,5% del Total de Activos del Fondo, salvo: los gastos financieros relacionados con los pasivos del Fondo, que no podrán exceder anualmente al 4 % del Total de Activos del Fondo; por su parte, los impuestos, tasas, derechos y tributos , de cualquier clase y jurisdicción que grave o afecte de cualquier forma a los bienes o valores que integren o en que invierta el Fondo, o a los actos, instrumentos o convenciones que se celebren o ejecuten con ocasión de la inversión, financiamiento, rescate, reinversión o transferencia de los recursos del Fondo, así como también de su intermediación o repatriación hacia o desde cualquier jurisdicción no podrán exceder del 5% del Total de Activos del Fondo; y, las comisiones cobradas por los fondos mutuos y de inversión en los que invierta el Fondo no podrán exceder del 5% del Patrimonio del Fondo. El exceso de gastos sobre estos porcentajes, deberá ser de cargo de la Administradora.
- (d) Se precisa que no procede Remuneración de cargo del partícipe.
- (e) Se precisa que no procede Remuneración aportada al fondo.
- (f) Se precisa que no corresponde remuneración por liquidación del fondo.

3.6. En cuanto al nuevo Acápito G) APOORTE, RESCATE Y VALORIZACIÓN DE CUOTAS:

(a) Aporte y rescate de cuotas

- i. Se precisa que la moneda en que se recibirán los aportes serán pesos chilenos moneda de curso legal.
- ii. Se establece, respecto del valor para conversión de aportes, será por la suscripción de las cuotas el que determine al efecto la Administradora en el caso de cuotas suscritas con anterioridad al cumplimiento de las condiciones de patrimonio mínimo o número de partícipes establecidas en el artículo 5° de la ley N° 20.712; el que determine la Asamblea de Aportantes en el caso de las siguientes emisiones; o en caso de que no se determine conforme a lo señalado anteriormente, dividiendo el valor contable del patrimonio del Fondo por el número de cuotas suscritas y pagadas al momento de efectuado el cálculo.
- iii. se precisa que no corresponde moneda en que se pagarán los rescates.
- iv. se precisa que no corresponde valor para la liquidación de rescates.
- v. se establece, en cuanto a medios para efectuar aportes, que las solicitudes de aportes se harán en forma presencial, por escrito, mediante comunicación dirigida al Gerente General de la Administradora, que podrá presentarse en las oficinas de la Administradora ubicadas en calle Asturias número 280, piso quinto, comuna de Las Condes, Santiago, o en las oficinas de los agentes que fueran autorizadas por la Administradora para estos efectos, hecho este último que, en tal caso, será informado por la Administradora a los partícipes.
- vi. se contempla la posibilidad de celebrar contratos de promesa de suscripción de cuotas, fijándose un plazo máximo para el pago de las cuotas objeto de las mismas de tres años contado desde la suscripción.
- vii. Se precisa que no proceden rescates por montos significativos.
- viii. En cuanto al mercado secundario, se indica que las cuotas se encuentran inscritas en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.
- ix. Se dispone que no se contemplan fracciones de cuotas para el caso de aportes.
- x. se establece que no se contemplan aportes y rescates en instrumentos, bienes y contratos.
- xi. se dispone que no se contemplan plan familia y canje de series de cuotas.

(b) Contabilidad del fondo

- i. se indica al peso chileno, moneda de curso legal, como moneda de contabilización del fondo.
- ii. en cuanto al momento de cálculo del patrimonio contable, se establece que es diariamente, mediante el reajuste del patrimonio contenido en los últimos estados financieros entregados a la Superintendencia, por la variación de la unidad de fomento entre la fecha de cierre de dichos estados y el día de cálculo respectivo.
- iii. respecto de los medios de difusión del valor contable y cuotas en circulación, se dispone que el valor de la cuota y el número de cuotas en circulación, se difundirá a través del sitio web de la Administradora -www.cimenta.cl- y la página web de la Superintendencia. La oportunidad en que dicha información será puesta a disposición de los inversionistas y del público en general será al día hábil siguiente a la fecha de su cálculo.

3.7. En el nuevo Acápite H) NORMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO:

(a) Asambleas de Aportantes:

i. Materias Adicionales:

Se dispone que, además de las materias que por disposición de la Ley N° 20.712, particularmente las descritas en los artículos 73° y 74° de dicha Ley, deben conocer y aprobar las Asambleas de Aportantes, serán también de conocimiento y resolución de esas Asambleas, las siguientes:

Asambleas Ordinarias de Aportantes:

- Rendición Anual de cuentas documentada de la gestión del Comité de Vigilancia

Asamblea Extraordinaria de Aportantes:

- Acordar los aumentos y disminuciones de capital, salvo en aquellos casos en que la Ley N° 20.712 contemple que ellos se producen automáticamente y de pleno derecho, conforme a las políticas sobre aumentos de capital y disminuciones de capital.
- Otorgamiento de garantías para caucionar obligaciones de sociedades en que el Fondo tenga participación, según lo establecido en la Política de Endeudamiento.

ii. Quórum de constitución: Se precisa que en la constitución de las Asambleas de Aportantes no se requerirá un quórum de constitución mayor al establecido en la Ley N° 20.712.

(b) Derecho a retiro

Se precisa que el valor de las cuotas de los aportantes disidentes que ejerzan el derecho a retiro, se pagará en dinero efectivo o mediante cheque nominativo, previa entrega del título por el respectivo aportante, aumentándose a 190 los días hábiles contados desde la celebración de la asamblea extraordinaria de aportantes en la que se tomó el acuerdo que da origen al derecho a retiro.

(c) Disminuciones de capital

El pago a los aportantes del valor de las cuotas a las cuales tengan derecho en la disminución de capital, se efectuará a contar de la fecha que fije la asamblea extraordinaria de aportantes en la que se adopte el acuerdo de disminución de capital, estableciéndose que no podrá ser inferior a 190 ni superior a 360 días corridos contados desde la celebración de dicha asamblea. Se suprime el antiguo artículo 31, que facultaba a la asamblea extraordinaria de aportantes para acordar disminuciones de capital para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas.

(d) Comité de Vigilancia

- i. se precisa que las atribuciones del Comité de Vigilancia serán aquellas que establece la Ley N° 20.712 y su Reglamento, debiendo dar cuenta de su gestión en la Asamblea Ordinaria de Aportantes.
- ii. se establece que no se requerirá ser aportante del Fondo para integrar el Comité de Vigilancia y que no podrán ser integrantes del referido Comité las personas naturales relacionadas con la Administradora, de conformidad a lo dispuesto en el Título XV de la ley N° 18.045, ni tampoco, aquellas personas condenadas por delitos que merezcan pena aflictiva o de inhabilitación perpetua para desempeñar cargos u oficios públicos.
- iii. se precisa que en el informe por medio del cual el Comité de Vigilancia debe dar cuenta de su gestión, deberá pronunciarse, al menos, sobre el cumplimiento por parte de la administradora de lo establecido en los literales a), b) y c) del artículo 70 de la Ley N° 20.712.
- iv. se precisa que, para el cumplimiento de sus atribuciones legales y reglamentarias, el Comité de Vigilancia deberá:
 - Celebrar cuatro sesiones ordinarias en cada año calendario, en la fecha y forma que acuerde el Comité;
 - Rendir cuenta anual de su gestión a los aportantes, en forma documentada y por escrito, con 10 días de anticipación a la fecha en que se celebre la Asamblea Ordinaria de Aportantes; y
 - Tratándose de inversiones efectuadas a través de sociedades en las cuales el Fondo pase a ser controlador de las mismas, la Administradora informará en cada sesión ordinaria del Comité de Vigilancia, en forma detallada de la marcha de los negocios, poniendo a disposición del referido Comité los informes de gestión,

de mercado, y cualquier otra información que se estime relevante o necesaria para evaluar el comportamiento de dichas inversiones.

3.8. En el nuevo Acápito I) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE:

(a) En cuanto a comunicaciones con los partícipes:

- i. se precisa que el medio mediante el cual se proveerá al público y a los partícipes la información requerida por la ley y la normativa vigente será su publicación en la página web de la Administradora - www.cimenta.cl -, y en aquellos casos en que la ley y/o la normativa vigente requieran comunicación directa a los partícipes, la información será remitida mediante correo electrónico a la dirección electrónica que el partícipe tuviere registrado en la Administradora, y en caso que el partícipe no hubiere indicado una dirección de correo electrónico, en el Contrato General de Fondos, mediante carta enviada por correo simple al domicilio registrado por el partícipe en dicho contrato.
- (b) Se establece que no se contempla adquisición de cuotas de propia emisión en los términos de los artículos 42, 43 y 44 de la Ley N° 20.712, sin perjuicio de lo establecido respecto del derecho a retiro.
- (c) En cuanto a procedimiento de liquidación del fondo, se precisa que no corresponde.
- (d) Se establece que, conforme lo autoriza la Ley N° 20.712, el reparto de beneficios deberá hacerse dentro de los 180 días siguientes al cierre del respectivo ejercicio anual, sin perjuicio de que la Administradora efectúe pagos provisorios con cargo a dichos resultados, reiterándose, en lo demás, las normas contenidas en el antiguo artículo 26.
- (e) Se dispone que el Fondo no es de aquellos que permitirán al inversionista acogerse a algún beneficio o exención tributaria en particular, eliminándose el antiguo artículo 27, que establecía el tratamiento tributario general que afectaba a la adquisición y enajenación de cuotas, y a sus dividendos.
- (f) Se establece que no existen garantías adicionales a la requerida por ley enteradas en favor de los aportantes del Fondo.
- (g) Se precisa que las indemnizaciones que reciban producto de demandas que efectúe la administradora a las personas que le hubieren ocasionado perjuicios al Fondo, serán enteradas al fondo una vez que los montos líquidos respectivos hubieren sido percibidos efectivamente por la Administradora; asimismo, que no se contempla el pago de una indemnización a la Administradora en los casos señalados en el artículo 74 de la Ley N° 20.712.
- (h) Respecto de los conflictos de interés, se precisa que la Administradora, sus directores o gerentes, ejecutivos principales y demás personas relacionadas no podrán adquirir, enajenar o gravar directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, instrumentos, bienes o contratos de propiedad del Fondo que administren, ni enajenar o gravar los suyos a éste, y que tampoco podrán dar en préstamo dinero u otorgar garantías a favor del Fondo y viceversa. Se elimina el antiguo artículo 39, relativo al porcentaje máximo que la Administradora, sus personas relacionadas, accionistas y empleados, individualmente o en conjunto, podían controlar.

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

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

2. RESUMEN DE CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

2.1. Bases de preparación

Los Estados Financieros del Fondo por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) que consideran las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF), excepto en el tratamiento del efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, establecido en el Oficio Circular N°856 de la SVS, de acuerdo a lo señalado en Nota 4.

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

Los fondos de inversión que mantengan inversiones en Sociedades sobre las cuales posean el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, no les será exigible la presentación de estados financieros consolidados requeridas por la IFRS 10. En este sentido, a los fondos de inversión, solamente se les requerirá la presentación de estados financieros individuales preparados bajo NIIF, valorizando la inversión que posean sobre dichas Sociedades, mediante el método de la participación.

Los presentes estados financieros oficiales del Fondo, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, al 31 de diciembre de 2014, fueron preparados de acuerdo con las instrucciones y normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

La preparación de estados financieros, en conformidad con estas normas contables, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También necesita que la Administración utilice su criterio en el proceso de aplicar los principios contables del Fondo. Estas áreas que implican un mayor nivel de discernimiento o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros, se presentan en la Nota 6.

2.2. Aplicación de nuevas normas emitidas vigentes y no vigentes

a) Pronunciamientos contables con aplicación voluntaria anticipada que entraron en vigencia a contar del 1 de enero de 2014

Se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Se indica fecha, a partir de la cual, serán obligatorias:

ESTÁNDAR, INTERPRETACIÓN Y/O ENMIENDA	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
Enmienda a la NIC 32 “Instrumentos financieros”: “Presentación”. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra.	Emitida en diciembre de 2011.	La norma es aplicable a contar del 1 de enero de 2014.
Mejora a la NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	Emitida en octubre de 2012.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.
CINIIF 21 “Gravámenes”. Esta interpretación de la NIC 37 “Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes”, proporciona una guía sobre cuándo una entidad debe reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por el gobierno, distinto al impuesto a la renta, en sus estados financieros.	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir del 1 de enero de 2014.

Enmienda a NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”. La enmienda aclara el alcance de las revelaciones sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, limitando los requerimientos de información al monto recuperable que se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	Emitida en mayo de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
Enmienda a NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. A través de esta enmienda, se incorpora en la Norma los criterios que se deben cumplir para no suspender la contabilidad de coberturas, en los casos en que el instrumento de cobertura sufre una novación.	Emitida en junio de 2013.	Estas modificaciones son aplicables a partir de 1 de enero de 2014.
Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los Empleados”. Está enmienda se aplica a las aportaciones de empleados o terceros a planes de beneficios definidos. El objetivo de las enmiendas es la simplificación de la contabilidad de aportaciones que están independientes de los años de servicio del empleado; por ejemplo, aportaciones de empleados que se calculan de acuerdo a un porcentaje fijo del salario.	Emitida en noviembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.
Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de Negocios”. A través de esta enmienda se clarifican algunos aspectos de la contabilidad de consideraciones contingentes en una combinación de negocios. NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” requiere que la medición subsecuente de una consideración contingente debe realizarse al valor razonable, por lo cual elimina las referencias a IAS 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes” u otras NIIF que potencialmente tienen otras bases de valorización que no constituyen el valor razonable. Se deja la referencia a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”; sin embargo, se modifica NIIF 9 aclarando que una consideración contingente, sea un activo o pasivo financiero, se mide al valor razonable con cambios en resultados u otros resultados integrales, dependiendo de los requerimientos de ésta.	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.
Enmienda a NIC 40 “Propiedades de Inversión”. A través de esta modificación la enmienda aclara que se requiere de juicio para determinar si la adquisición de propiedades de inversión constituye la adquisición de un activo, un grupo de activos o una combinación de negocios conforme la NIIF 3. Además el IASB concluye que NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y NIC 40 “Propiedades de Inversión” no son mutuamente excluyentes y se requiere juicio en determinar si la transacción es sólo una adquisición de una propiedad de inversión o si es la adquisición de un grupo de activos o una combinación de negocios que incluye una propiedad de inversión.	Emitida en diciembre de 2013.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de julio de 2014.

La adopción de estas normas según la fecha de aplicación obligatoria de cada una de ellas, no tuvo impacto significativo en los Estados Financieros.

b) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2015, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

ESTÁNDAR, INTERPRETACIÓN Y/O ENMIENDA	Fecha de emisión	Fecha de vigencia
NIIF 9, “Instrumentos financieros”. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.	Versión final fue emitida en julio de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 14 “Cuentas Regulatorias Diferidas”. Es una norma provisional que pretende mejorar la comparabilidad de información financiera de entidades que están involucradas en actividades con precios regulados. Muchos países tienen sectores industriales que están sujetos a la regulación de precios (por ejemplo gas, agua y electricidad), la cual puede tener un impacto significativo en el reconocimiento (momento y monto) de ingresos de la entidad. Una entidad que ya presenta estados financieros bajo IFRS no debe aplicar esta norma.	Emitida en enero de 2014	Su aplicación es efectiva a contar del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”. Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples.	Emitida en mayo de 2014	Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2017 y su adopción anticipada es permitida.
NIIF 16 “Arrendamientos”. Establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.	Emitida en enero de 2016	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 38 “Activos Intangibles”. En sus enmiendas a NIC 16 y NIC 38 el IASB clarificó que el uso de métodos basados en los ingresos para calcular la depreciación de un activo no es adecuado porque los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados al activo. El IASB también aclaró que los ingresos generalmente presentan una base inadecuada para medir el consumo de los beneficios económicos incorporados de un activo intangible. Sin embargo, esta suposición puede ser rebatida en ciertas circunstancias limitadas.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo” y NIC 41 “Agricultura”. Estas enmiendas establecen que el tratamiento contable de las plantas productoras de frutos debe ser igual a propiedades, planta y equipo, debido a que sus operaciones son similares a las operaciones de manufactura.	Emitida en junio de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”. Esta enmienda se aplica a la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio. La enmienda clarifica que los adquirentes de estas partes deben aplicar todos los principios de la contabilidad para combinaciones de negocios de NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” y otras normas que no estén en conflicto con las guías de NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”.	Emitida en mayo de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados”. Esta enmienda clarifica que profundidad del mercado de los bonos corporativos de alta calidad crediticia se evalúa en base a la moneda en que está denominada la obligación, en vez del país donde se encuentra la obligación. Cuando no exista un mercado profundo para estos bonos en esa moneda, se utilizará bonos emitidos por el gobierno en la misma moneda y plazos.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”. Esta enmienda restablece la opción de utilizar el método de la participación para la contabilidad de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados.	Emitida en agosto de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

Enmienda a NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”. Esta enmienda clarifica que si la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para su disposición) desde mantenido para la venta directamente a mantenido para distribuir a los propietarios, o desde mantenido para distribuir a los propietarios directamente a mantenido para la venta, entonces el cambio en la clasificación es considerado una continuación en el plan original de venta. El IASB aclara que en estos casos no se aplicarán los requisitos de contabilidad para los cambios en un plan de venta.	Emitida en septiembre de 2014.	Esta modificación es aplicable a partir de 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”. Esta modificación clarifica que los acuerdos de servicio pueden constituir implicación continuada en un activo transferido para los propósitos de las revelaciones de transferencias de activos financieros. Generalmente esto será el caso cuando el administrador tiene un interés en el futuro rendimiento de los activos financieros transferidos como consecuencia de dicho contrato.	Emitida en septiembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 34 “Información Financiera Intermedia”. Esta modificación clarifica que las revelaciones requeridas deben estar o en los estados financieros interinos o deben ser indicadas con referencias cruzadas entre los estados financieros interinos y cualquier otro informe que lo contenga.	Emitida en septiembre de 2014.	La modificación será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”. Estas modificaciones introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.
Modificación a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas modificaciones abordan algunas preocupaciones expresadas sobre los requerimientos de presentación y revelación, y aseguran que las entidades tienen la posibilidad de ejercer juicio cuando apliquen NIC 1.	Emitida en diciembre de 2014.	Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de todas las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, salvo la NIIF 15 y que pudiesen aplicar a la Sociedad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el ejercicio de su primera aplicación.

En relación a la **NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos de Clientes”**, la Compañía aún se encuentra evaluando el impacto que podría generar la mencionada enmienda.

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Estados de resultados integrales, por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

Estados de flujos de efectivo, por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

2.4. Conversión de unidades de reajuste

a) Moneda funcional y de presentación

Los inversionistas del Fondo proceden, principalmente, del mercado local, siendo los aportes de cuotas denominados en pesos chilenos. La principal actividad del Fondo es invertir en los valores y bienes permitidos por el artículo 1° de la Ley N° 20.712, y de manera especial, en forma indirecta, a través de los instrumentos que permita la Ley, Reglamentos y disposiciones del órgano fiscalizador, en operaciones que tengan relación con la compra-venta, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante “negocio inmobiliario”.

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

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

b) Transacciones y saldos

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

	31.12.2015	31.12.2014
	\$	\$
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10

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

2.5. Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fondo clasifica sus inversiones en instrumentos de deuda y de capitalización.

2.5.1.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

2.5.1.2 Pasivos financieros

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

2.5.2 Reconocimiento, baja y medición

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

Los costos de transacción se registran como parte del valor inicial del instrumento en el caso de activos a costo amortizado y otros pasivos.

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

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

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

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

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

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

2.6. Efectivo y efectivo equivalente

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

2.7. Cuentas y documentos por cobrar y pagar por operaciones

Incluye las siguientes partidas:

Cuentas por cobrar y pagar a intermediarios

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

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

2.8. Otros activos corrientes

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

2.9. Inversiones valorizadas por el método de la participación

El Fondo ha optado por no presentar estados financieros consolidados requeridos por IFRS 10, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Oficio Circular N°592 de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que las inversiones en Sociedades sobre las cuales se mantiene el control directo o indirecto (filiales), se valorizan utilizando el método de la participación.

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

La participación del Fondo en las pérdidas o ganancias, posteriores a la adquisición de sus filiales, coligadas o asociadas, se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales, posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes cuentas de patrimonio (y se reflejan según corresponda, en el estado de resultados integrales).

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

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Fondo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas.

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

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

2.10. Otros activos no corrientes

Corresponde a derechos de agua.

2.11. Presentación neta o compensada de instrumentos financieros

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

2.12. Deterioro de valor de activos financieros a costo amortizado

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

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

2.13. Préstamos

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

2.14. Remuneración Sociedad Administradora

La Comisión de la Sociedad Administradora está compuesta por una remuneración fija y otra variable, las cuales son reconocidas en el estado de resultado, sobre base devengada, y determinadas, de conformidad a lo establecido en el reglamento interno del Fondo.

Remuneración fija

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, I.V.A. incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo, el cual es calculado de acuerdo a lo indicado en reglamento interno del Fondo.

Remuneración variable

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

2.15. Otros pasivos corrientes

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

2.16. Otros pasivos no corrientes

Corresponde a la provisión del déficit patrimonial de sociedades en que el Fondo participa y que tienen patrimonio negativo.

2.17. Aportes (capital pagado)

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

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

- La prórroga del plazo de duración del Fondo;
- La fusión del Fondo con otro u otros fondos cuya política de inversión estuviere centrada en objetivos distintos de los del Fondo; y
- La sustitución de la Administradora del Fondo.

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

- Durante toda la vigencia del Fondo no podrán acordarse más de tres disminuciones voluntarias de capital, entre las cuales deberá mediar, a lo menos, un plazo de 4 años contado desde la fecha en la que hubiere terminado el proceso de disminución.
- Las disminuciones estarán sujetas al cumplimiento de la condición suspensiva que consiste en que durante un período de 36 meses seguidos, los activos del Fondo que trata el artículo 18, inciso segundo del Reglamento Interno del Fondo, descontados los montos correspondientes a dividendos y disminución de capital, devengados y no retirados por los aportantes, hayan sido iguales o superiores al 25% del activo total del Fondo.
- El monto máximo de la disminución de capital no podrá ser superior al 50% del monto indicado en el párrafo anterior.
- En caso alguno podrá acordarse una disminución de capital que impida al Fondo cumplir con sus compromisos contractuales para con terceros.
- El Fondo de Inversión podrá efectuar disminuciones voluntarias y parciales de su capital, para absorber las pérdidas generadas en la operación del Fondo, previo acuerdo de la mayoría absoluta de las cuotas pagadas, según lo indicado en su Reglamento Interno.

2.18. Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce el ingreso cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad; sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

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

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

2.19. Dividendos por pagar

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

Al cierre de ejercicio 2015 y 2014, en el rubro “Otros pasivos corrientes”, se incluye la provisión de dividendo mínimo por pagar.

2.20. Tributación

El Fondo está domiciliado en Chile. Bajo las leyes vigentes en Chile, no existe ningún impuesto sobre ingresos, utilidades, ganancias de capital u otros impuestos pagaderos por el Fondo, según consta en Ley Nº 20.712, que regula los Fondos de Inversión.

2.21. Garantías

Las garantías en efectivo entregadas por el Fondo, se incluyen dentro de “otros activos” del estado de situación financiera, y no se consideran dentro del efectivo y efectivo equivalente.

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

2.22. Segmentos

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

El Fondo presenta un solo segmento de negocios que corresponde a la renta de inversiones inmobiliarias.

3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO

La política de inversión vigente se encuentra definida en el reglamento interno del Fondo, que se depositó en la Superintendencia de Valores y Seguros, el 5 de enero de 2015 y que entró en vigencia el 5 de febrero de 2015, el que se encuentra disponible en las oficinas de la Sociedad administradora, ubicadas en Asturias 280, Piso 5, Las Condes y en el sitio Web, www.cimenta.cl

Política de inversión

Características particulares que cumplirán los activos en los que se invertirán los recursos del Fondo.

- 3.1** El Fondo podrá invertir en instrumentos de deuda de corto plazo, instrumentos de deuda de mediano y largo plazo, instrumentos de capitalización, nacionales y/o extranjeros, y contratos de cuenta corriente mercantil. En todo caso, la inversión en los instrumentos y contratos antes indicados, relacionados con el negocio inmobiliario, deberá ser, a lo menos, de un 70% del valor de los activos del Fondo.

3.1.2 Clasificación de Riesgo Nacional e Internacional

El nivel de riesgo esperado de las inversiones estará determinado por la naturaleza de los instrumentos en los que invierta el Fondo, de acuerdo a lo expuesto en la política específica de inversiones de este reglamento interno.

Los instrumentos de oferta pública de emisores nacionales en los que invierta el Fondo deberán contar con una clasificación de riesgo BB, N-2 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley Nº18.045.

Los valores emitidos o garantizados por entidades bancarias extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a BB, N-2 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

La clasificación de riesgo de la deuda soberana del país de origen de la emisión de los valores emitidos o garantizados por un Estado extranjero o banco central, en los cuales invierta el Fondo, deberá ser a lo menos equivalente a la categoría B, a que se refiere el inciso segundo del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Los valores emitidos o garantizados por entidades bancarias extranjeras o internacionales en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

Los títulos de deuda de oferta pública, emitidos por sociedades en los que invierta el Fondo, deberán contar con una clasificación de riesgo equivalente a B, N-4 o superiores a éstas, a que se refieren los incisos segundo y tercero del artículo 88 de la Ley N°18.045.

3.1.3. Mercados de Inversión y Condiciones que deben cumplir estos Mercados

El Fondo invertirá en instrumentos de oferta pública, sean de deuda o capitalización del mercado nacional y mercados internacionales que están regulados por entidades similares a la Superintendencia; instrumentos emitidos principalmente por Estados, Bancos Centrales, bancos y sociedades o corporaciones nacionales y extranjeras. Las condiciones mínimas que deben reunir dichos mercados para ser elegibles serán las que determina la Norma de Carácter General N° 308, de 2011, de la Superintendencia o aquella que la modifique y/o reemplace.

3.1.4. Monedas que serán mantenidas por el Fondo y denominación de los instrumentos en que se efectúen las inversiones.

Las monedas a que se refiere este numeral serán el peso, moneda corriente de curso legal en Chile; los instrumentos extranjeros en que invierta el Fondo deberán estar denominados en dólares de los Estados Unidos de América.

3.1.5. Duración y nivel de riesgo esperado de las inversiones.

Debido a que el Fondo deberá invertir como mínimo el 70% de su activo en instrumentos relacionados con el negocio inmobiliario y según lo establecido en el N° 2.1 precedente, la duración de sus inversiones podrá ser de corto, mediano y largo plazo, y las cuotas del Fondo, en general, no debieren estar sujetas a volatilidades significativas. El nivel de riesgo esperado del Fondo es bajo.

3.1.6. Otra información relevante que permita al partícipe comprender adecuadamente los criterios que serán seguidos para invertir los recursos del Fondo.

No estará afecta a limitación y prohibición la inversión de los recursos del Fondo en valores emitidos por sociedades que no cuenten con el mecanismo de gobierno corporativo descrito en el artículo cincuenta bis de la Ley N° 18.046, y en la inversión en valores emitidos por sociedades que se hayan acogido al artículo décimo transitorio de la Ley N° 19.705.

3.2 A efectos de lo dispuesto en el N° 1, precedente, se invertirá, particularmente, en los instrumentos del numeral 2.1 precedente, entre ellos acciones de sociedades chilenas cuyo objeto contemple el negocio inmobiliario y que cuenten con estados financieros anuales dictaminados por empresas de auditoría externa o auditores externos inscritos en los Registros que al efecto lleva la Superintendencia; en el caso de emisores extranjeros, éstos deberán contar con estados financieros dictaminados por auditores externos o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.

- 3.3** Asimismo, el Fondo podrá invertir sus recursos en acciones de sociedades anónimas y por acciones, cuotas de fondos de inversión, acciones de sociedades cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda, siempre que el emisor cuente con estados financieros auditados por empresas de auditoría externa o auditores externos, de aquellos inscritos en los Registros que al efecto lleva la Superintendencia.
- 3.4** La inversión indirecta en bienes raíces que se realicen conforme lo descrito en los N°s. 1, 2.2 y 2.3 prece-
dentes, podrá también realizarse, por las mencionadas sociedades, mediante la adquisición de cuotas o
derechos en comunidades sobre bienes raíces. De esta forma, esas sociedades podrán ser comuneras sobre
derechos en inmuebles, en la medida que entre los comuneros se haya estipulado un pacto de indivisión
que contenga cláusulas relativas, a lo menos, al uso, goce, administración y destino de los bienes comunes,
debiendo pactarse la indivisión por un plazo no superior a cinco años, sin perjuicio de que, al término del
mismo, pueda renovarse. Con todo dicho plazo o su renovación, si la hubiere, no podrá exceder la duración
del Fondo, incluida su liquidación.
- 3.5** Por otro lado, el Fondo también podrá invertir en acciones, cuotas de otros fondos de inversión, bonos, efectos
de comercio u otros títulos de deuda de sociedades o corporaciones extranjeras, cuya emisión no haya sido
registrada como valor de oferta pública en el extranjero, siempre que la entidad emisora cuente con estados
financieros dictaminados por auditores externos o empresas de auditoría externa de reconocido prestigio.
- 3.6** Todas las alternativas de inversión señaladas precedentemente, tendrán como objeto principal y prioritario,
directo o indirecto, el negocio inmobiliario.
- 3.7** Las inversiones que pueda mantener el Fondo en otros bienes e instrumentos autorizados por la Ley N°20.712,
distintos a los ya señalados, sólo tendrán el carácter de complementarias a las inversiones en las que el
Fondo especialmente centra sus recursos, y su monto estará determinado por la cuantía de las inversiones
en proyectos en estudio.
- 3.8** El Fondo no invertirá en cuotas o derechos sobre bienes muebles, ni en carteras de crédito y cobranza,
nacionales o extranjeras. El Fondo tampoco contempla como política la realización de operaciones de venta
corta; préstamos de acciones ni en posiciones de derivados con fines especulativos. Asimismo, el Fondo no
podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por personas relacionadas a la Administradora.
- 3.9** Si el Fondo tuviere determinados valores o instrumentos que inicialmente calificaren dentro de las inver-
siones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité
de Vigilancia y a la Superintendencia, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido
el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el N° 3.6 siguiente sobre
“Tratamiento de los excesos de inversión”.
- 3.10** La inversión de los recursos del Fondo en cuotas de otros fondos de inversión sólo se podrá realizar en aque-
llos fondos cuyos respectivos reglamentos internos contemplen que, a lo menos, el 70% de los recursos del
fondo respectivo deberán invertirse en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, instrumentos
de capitalización nacionales y/o extranjeros y contratos de cuenta corriente mercantil, relacionados con el
negocio inmobiliario.
- 3.11** La inversión de los recursos del Fondo en cuotas de fondos mutuos, sólo se podrá realizar en aquellos fondos
cuyos respectivos reglamentos internos contemplen que, a lo menos, el 70% de los recursos del fondo mutuo
respectivo deberán invertirse en instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo.
- 3.12** En cualquier caso, los objetivos y la política de inversión del Fondo se sujetarán a las exigencias, limitaciones
y restricciones que contemple la Ley N° 20.712 y su Reglamento, el D.L. 3.500, sus Reglamentos y, en especial,
el Reglamento de la Comisión Clasificadora de Riesgo vigentes y, las normas que lo sustituyan o reemplacen,
de manera de cumplir siempre con todas las exigencias legales y reglamentarias que permitan a los Fondos
de Pensiones invertir en el Fondo.

3.13 Política de retorno de capitales

La política de retorno de capitales se hará en función de las características y a la naturaleza de las inversiones que el Fondo haga en el extranjero, distinguiendo entre instrumentos de inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero e inversiones en instrumentos no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas en el extranjero.

- a) Inversión indirecta en bienes raíces en el extranjero. El retorno de capitales de estas inversiones se hará en el mediano y largo plazo en función de la naturaleza y características propias de este tipo de inversiones.
- b) Instrumentos de inversión en el extranjero no representativos de inversiones inmobiliarias indirectas. El retorno de capitales para estos instrumentos, los que tendrán el carácter de temporales, se efectuará en función del plazo y de la maximización del retorno de los respectivos instrumentos, mediante una adecuada combinación de seguridad y rentabilidad.
- c) En todo caso, las remesas del extranjero que efectúe el Fondo se regirán por las disposiciones contenidas en el párrafo 8º del título III de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, artículos 39 al 52, ambos inclusive, o bien por aquellas normas que los sustituyan o reemplacen.

Política de diversificación de las inversiones

La política de diversificación de las inversiones del Fondo busca reducir los riesgos propios del negocio inmobiliario mediante una diversificada cartera de inmuebles, en la cual se invierte, indirectamente, a través de los valores y bienes autorizados.

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

La política es priorizar la inversión en aquellos instrumentos que representen negocios inmobiliarios, con bienes raíces en Chile o en el extranjero, que sean demandados ya sea en arriendo o compra, por variados sectores de la economía nacional o del extranjero, según corresponda. Tal es el caso, a título ejemplar, de la inversión y desarrollo de locales comerciales, strip center, oficinas, bodegas, viviendas, hoteles, restaurantes y establecimientos destinados a personas de la tercera y cuarta edades.

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

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

Para todos los efectos, la inversión indirecta en bienes raíces, comprenderá también la adquisición de cuotas o derechos en comunidades sobre bienes raíces por parte de las referidas sociedades, con sujeción a lo dispuesto en el N° 2.4 del N° 2 precedente del presente Reglamento Interno.

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

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

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

3.3 Inversión en Otros Valores

Sin perjuicio de las inversiones que mantenga en caja y bancos, el Fondo podrá invertir en cualquier instrumento distinto a los ya señalados, de aquellos indicados en el artículo 56 y siguientes de la Ley N° 20.712, y que sean de fácil liquidación, en especial cuotas de fondos mutuos de renta fija, depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

3.4 Límites de Inversión

La inversión se sujetará a los límites generales que a continuación se señalan, sin perjuicio de lo establecido en la política de liquidez:

- a) El Fondo podrá invertir hasta un 99,75% de su activo total en los bienes, valores, instrumentos y contratos a que se refieren los numerales 2.1 al 2.5 del N° 2 anterior, y en un porcentaje inferior al 50% de su activo total, en instrumentos representativos de bienes raíces ubicados en el extranjero.
- b) La inversión máxima, medida en forma directa e indirecta, en una entidad, grupo empresarial y sus personas relacionadas, en un bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario según lo defina la Superintendencia, u otra clasificación que la Comisión Clasificadora de Riesgo estime adecuada en consideración de las características del fondo, no podrá exceder del 45% del activo total del Fondo.
- c) La inversión, directa o indirecta, en títulos de un emisor no podrá representar más del 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder este límite, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en títulos de un mismo emisor sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- d) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Se podrá exceder el límite del 45% del activo total del Fondo de que trata este literal, hasta un 99,75% del activo total del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial y sus personas relacionadas sólo cuando se trate de inversiones directas en sociedades controladas exclusivamente por el mismo Fondo, y que éstas a su vez cumplan con el mencionado límite de diversificación a nivel de sus activos subyacentes.
- e) La inversión, directa o indirecta, en instrumentos emitidos o garantizados por deudores de la Administradora y sus personas relacionadas, no podrá ser superior al 25% del activo total del Fondo.
- f) La inversión en cuotas de otro fondo de inversión, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo. Dichos fondos de inversión deberán contemplar, como política de diversificación, al menos la establecida para el Fondo en el presente Reglamento Interno.
- g) La inversión en un contrato específico, no podrá ser superior al 45% del activo total del Fondo.
- h) El límite mínimo del 70% establecido en el N° 1 precedente, podrá no ser aplicado, de manera temporal, en las siguientes circunstancias y sólo por el tiempo en que dichas circunstancias se mantengan:
 - (i) en el caso de ser necesario mantener reservas de liquidez para el cumplimiento de obligaciones del Fondo, durante los 6 meses anteriores a su vencimiento, hasta el cumplimiento de dichas obligaciones y por el monto necesario para su cumplimiento;

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

3.5 Política de valorización de inversiones.

La valorización económica de las inversiones del Fondo, se efectuará dando cumplimiento a las normas de la Ley N° 20.712, su Reglamento, a las que en virtud de una y otro dicte la Superintendencia, a los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera, IFRS, según cuál de estas últimas corresponda aplicar, conforme a las normas vigente.

3.6 Tratamiento de los excesos de inversión

Los excesos de inversión se tratarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley N° 20.712, esto es, cuando se deban a causas imputables a la Administradora, deberán ser subsanados en un plazo que no podrá superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso. Para los casos en que dichos excesos se produjeran por causas ajenas a la Administradora, se estará a las condiciones y los plazos en que deberá procederse a la regularización de las inversiones, conforme lo establezca la Superintendencia mediante norma de carácter general.

4. Operaciones que realizará el fondo

- a) Contratos de derivados: El Fondo no contempla como política efectuar operaciones con instrumentos o contratos de derivados.
- b) Venta corta y préstamos de valores: El Fondo no contempla como política la realización de operaciones de venta corta y préstamos de acciones.
- c) Operaciones con retroventa y retrocompra: El Fondo no contempla realizar operaciones de compra con retroventa.
- d) Otro tipo de operaciones: No se contemplan.

4. CAMBIOS CONTABLES

La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

Esta instrucción emitida por la SVS significó un cambio en el marco de preparación y presentación de información

financiera adoptada hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptada de manera integral, explícita y sin reservas.

El efecto de este cambio en las bases de contabilidad de las filiales del Fondo, significó un cargo a los resultados acumulados por un importe de (M\$ 847), que de acuerdo a NIIF debería ser presentado con cargo a resultados del ejercicio.

Para todas las otras materias relacionadas con la presentación de sus estados financieros, El Fondo y sus filiales utilizan las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

5.1) Riesgo de mercado

a) Riesgo de precios

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

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

b) Riesgo de tipo de cambio

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

c) Riesgo de tasa de interés

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

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

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

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

5.2) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este

riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que al 31 de diciembre de 2015, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son por la venta a largo plazo de sus bienes raíces a una filial. Además, el Fondo no cuenta con cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

5.3) Riesgo de liquidez

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

El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que se realiza, sobre las previsiones de caja, de modo que con la debida anticipación, se visualizarán necesidades de financiamiento.

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

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

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

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

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

- Razón corriente:	0,0075
- Razón ácida:	0,0075

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

Donde:

El activo corriente corresponde a la sumatoria de disponible, cuotas de fondos mutuos, depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras, letras de crédito de bancos e instituciones financieras, cuentas por cobrar, dividendos por cobrar, intereses por cobrar, y deudores varios; y, el pasivo corriente corresponde a la sumatoria de obligaciones con bancos e instituciones financieras de corto plazo, obligaciones con el público, porción corto plazo, documentos por pagar de corto plazo, cuentas por pagar, dividendos por pagar, acreedores varios, comisiones por pagar Sociedad administradora de corto plazo, ingresos anticipados de corto plazo, garantías percibidas de corto plazo y otros pasivos de corto plazo.

A su turno, se entenderá por Razón Ácida:

Disponible + cuotas de fondos mutuos + depósitos a plazo de bancos e instituciones financieras
Pasivo corriente

Donde:

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

5.4) Gestión de riesgo de capital

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

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

La estrategia del Fondo no ha variado desde su creación y consiste en mantener un índice de apalancamiento inferior al 50%.

6. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES CRÍTICAS

6.1) Juicios importantes al aplicar las políticas contables

a) Moneda funcional

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

b) Provisión de incobrables

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

7. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

El Fondo al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El Fondo al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no presenta activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

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

a) Composición cartera

INSTRUMENTO	31.12.2015				31.12.2014			
	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de activos	Nacional	Extranjero	Total	% del Total de activos
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	83.231	-	83.231	0,04%	73.181	-	73.181	0,03%
SUBTOTAL	83.231	-	83.231	0,04%	73.181	-	73.181	0,03%
SALDO AL 31.12.2014	83.231	-	83.231	0,04%	73.181	-	73.181	0,03%

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Saldo de inicial	73.181	70.695
Intereses y reajustes	10.050	2.216
Adiciones	-	-
SALDO FINAL	83.231	73.181
Menos: Porción no corriente	-	-
PORCIÓN CORRIENTE	83.231	73.181

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2015:

RUT	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación %		Total		Total		Total		Total		Total		Total		Resultado del ejercicio	
				Capital	Votos	activos corrientes	M\$	activos corrientes	M\$	pasivos corrientes	M\$	pasivos corrientes	M\$	pasivos	M\$	ingresos	M\$	gastos	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Chile	Pesos	99,995000	99,995000	1.884.718	35.352.382	37.237.100	7754.568	21.104.731	28.859.299	8.377.801	5.514.144	(3.189.295)	2.324.849				
TOTALES						1.884.718	35.352.382	37.237.100	7754.568	21.104.731	28.859.299	8.377.801	5.514.144	(3.189.295)	2.324.849				

Al 31 de diciembre de 2014:

RUT	Sociedad	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación %		Total		Total		Total		Total		Total		Total		Resultado del ejercicio	
				Capital	Votos	activos corrientes	M\$	activos corrientes	M\$	pasivos corrientes	M\$	pasivos corrientes	M\$	pasivos	M\$	ingresos	M\$	gastos	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Chile	Pesos	99,995000	99,995000	2.131.038	14.558.301	16.689.339	297.036	9.316.197	9.613.233	7.076.106	8.337.309	(5.853.063)	2.484.246				
TOTALES						2.131.038	14.558.301	16.689.339	297.036	9.316.197	9.613.233	7.076.106	8.337.309	(5.853.063)	2.484.246				

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2015:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados (b.1) M\$	Adiciones M\$	Bajas (b.2) M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	4.523.100	2.324.732	-	2.522.153	-	(994.313)	1.710	8.377.382
TOTALES		4.523.100	2.324.732	-	2.522.153	-	(994.313)	1.710	8.377.382

Al 31 de diciembre de 2014:

RUT	Sociedad	Saldo de inicio M\$	Participación en resultados M\$	Participación en otros resultados integrales M\$	Resultados no realizados (b.1) M\$	Adiciones M\$	Bajas (b.2) M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	5.271.620	2.484.122	-	371.224	-	(3.604.177)	311	4.523.100
TOTALES		5.271.620	2.484.122	-	371.224	-	(3.604.177)	311	4.523.100

c) Resultado de inversiones valorizadas por el método de la participación:

Al 31 de diciembre de 2015:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	2.324.849	2.324.733
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	4.849	4.849
TOTALES					2.329.699	2.329.582

Al 31 de diciembre de 2014:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación % Capital	Resultado del ejercicio M\$	Participación en resultados M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,9950	2.484.246	2.484.122
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	1.144	1.144
TOTALES					2.485.390	2.485.266

b.1 Resultados no realizados

Corresponde a los resultados generados entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichos resultados serán realizados por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda dichas casas o departamentos a terceros.

En el año 2015, los resultados no realizados, fueron reclasificados al pasivo, según se informa en Nota 17 b) Otros pasivos no corrientes.

b.2 Bajas

Las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Fecha reparto	Monto dividendo 31.12.2015	Fecha reparto	Monto dividendo 31.12.2014
	M\$		M\$
30-10-2015	476.442	22-04-2014	704.305
24-12-2015	517.871	19-05-2014	1.499.692
		23-09-2014	1.399.910
TOTALES	994.313		3.604.177

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición del rubro es la siguiente:

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

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

b) Proyectos en desarrollo:

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

c) Ingresos y gastos de propiedades de inversión:

DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Resultados por venta de inmuebles (realización venta terreno)	16.735	2.967.860
Otros gastos de operación	(25.429)	(41.892)
TOTALES	(8.694)	2.925.968

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES**a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones**

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Documentos a cobranza judicial	-	22.113
Anticipo a proveedores	1.296	1.889
Cheques protestados	673	1.878
SUBTOTAL	1.969	25.880
(-) Provisiones por riesgo de crédito ⁽¹⁾	(673)	(23.991)
TOTALES	1.296	1.889

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Saldo inicial	23.991	24.502
Provisiones (utilizadas)	(23.318)	(511)
SALDO FINAL	673	23.991

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

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas UF	119.952.670	117.623.036
Cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	87.733.212	90.549.780
TOTALES	207.685.882	208.172.816

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

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2015	31.12.2014
			M\$	M\$
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	32.592.361	39.358.608
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	17.610.425	19.645.958
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	17.502.141	9.316.197
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	6.475.890	6.232.810
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	5.048.068	6.088.566
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	4.717.286	4.540.218
99.599.050-4	Inmobiliaria Parque Alto S.A.	Venta de terreno	3.787.041	5.367.423
SUBTOTAL			87.733.212	90.549.780
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
TOTALES			87.733.212	90.549.780

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

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2015	31.12.2014
			M\$	M\$
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	63.361.245	59.631.284
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	22.998.581	17.953.291
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	14.095.700	31.805.413
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta corriente mercantil	7.692.423	6.674.000
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	7.280.884	-
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	2.248.546	-
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	720.612	-
77.921.880-5	Senior Gestión Enfermería Ltda.	Cuenta corriente mercantil	693.798	-
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	494.445	94.221
96.601.710-4	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	230.974	218.063
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	135.462	1.246.764
TOTALES			119.952.670	117.623.036

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	1.296	1.889
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, no corrientes	207.685.882	208.172.816
TOTALES	207.687.178	208.174.705

b) Cuentas y documentos por pagar por operaciones

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

La composición de este rubro es la siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR POR OPERACIONES	M\$	M\$
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas ⁽¹⁾	-	654.437
Cheques por pagar	768	619
Proveedores	587	-
TOTALES	1.355	655.056

(1) El detalle del rubro cuenta corriente mercantil empresas relacionadas por pagar, para diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

RUT	Sociedad	Concepto	31.12.2015	31.12.2014
			M\$	M\$
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	351.473
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	302.964
TOTALES			-	654.437

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

	31.12.2015	31.12.2014
REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	152.946	146.755
Comisión variable por pagar	273.781	429.457
TOTALES	426.727	576.212

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	1.355	655.056
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	426.727	576.212
TOTALES	428.082	1.231.268

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

El Fondo, al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no presenta saldos por pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados.

14. PRÉSTAMOS

El detalle o composición de este rubro es el siguiente:

a) Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

INSTITUCIÓN	31.12.2014		31.12.2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco Chile	-	-	7.440.996	-
Banco Estado N° 6921251	1.193.968	3.928.215	1.096.428	4.920.050
Banco Estado	1.073.876	9.878.066	1.032.461	10.517.939
Banco BCI D09000169571	871.286	7.755.531	804.698	8.273.732
Banco Estado N° 6796789	556.250	531.971	511.438	1.044.892
Banco Estado	538.319	5.249.813	517.638	5.557.893
Corpbanca	536.587	11.536.338	497.481	11.576.615
Banco BCI N° 86054	321.420	795.127	298.262	1.070.641
TOTALES	5.091.706	39.675.061	12.199.402	42.961.762

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2015 (cifras en M\$)

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2015
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 438.000	98.862	196.217	898.889	1.193.968
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	95.050	177.968	800.858	1.073.876
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtia.	UF 442.000	85.766	141.416	644.104	871.286
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 155.000	46.072	91.288	418.890	556.250
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 250.000	48.624	89.035	400.660	538.319
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	66.378	85.394	384.815	536.587
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtia.	UF 114.399	28.490	52.521	240.409	321.420
TOTALES								469.242	833.839	3.788.625	5.091.706

b.2 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre 2014 (cifras en M\$)

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Corriente Vencimiento				Total corriente 31.12.2014
							Deuda Original	hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Chile	\$	Mensual	-	4,44%	Sin Gtia.	M\$7430.000	7.440.996	-	-	7.440.996
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 438.000	91.099	180.888	824.441	1.096.428
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	91.903	171.011	769.547	1.032.461
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtia.	UF 442.000	81.002	130.202	593.494	804.698
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 250.000	47.088	85.555	384.995	517.638
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtia.	UF 155.000	42.871	84.056	384.511	511.438
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtia.	UF 500.000	63.067	80.129	354.285	497.481
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtia.	UF 114.399	27.073	48.617	222.572	298.262
TOTALES							7.885.099	780.458	3.533.845	12.199.402	

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre 2015 (cifras en M\$):

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento				Total no corriente 31.12.2015
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	534.931	558.160	1.188.909	9.254.338	11.536.338
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	1.067.810	1.067.810	2.135.621	5.606.825	9.878.066
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtia.	893.861	932.184	5.929.486	-	7.755.531
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 250.000	Con Gtia.	534.213	534.213	1.068.426	3.112.961	5.249.813
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtia.	1.249.209	1.308.468	1.370.538	-	3.928.215
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtia.	331.186	343.786	120.155	-	795.127
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 155.000	Con Gtia.	531.971	-	-	-	531.971
TOTALES							5.143.181	4.744.621	11.813.135	17.974.124	39.675.061

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre 2014 (cifras en M\$):

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda Original	Garantía	No corriente Vencimiento				Total no corriente 31.12.2014
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	491.298	514.017	1.095.966	9.475.334	11.576.615
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtia.	1.026.063	1.026.063	2.052.128	6.413.685	10.517.939
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtia.	821.410	858.915	1.833.573	4.759.834	8.273.732
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 250.000	Con Gtia.	513.327	513.327	1.026.655	3.504.584	5.557.893
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtia.	1.145.411	1.200.370	2.574.269	-	4.920.050
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtia.	306.601	318.238	445.802	-	1.070.641
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 155.000	Con Gtia.	533.719	511.173	-	-	1.044.892
TOTALES							4.837.829	4.942.103	9.028.393	24.153.437	42.961.762

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

Al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Gastos amortizables	3.136	3.008
TOTALES	3.136	3.008

b) Otros pasivos

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Provisión por dividendo mínimo	1.892.740	3.547.015
Provisión proveedores	7.420	7.282
TOTALES	1.900.160	3.554.297

No corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Derechos de agua	37.882	37.882
TOTALES	37.882	37.882

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2015

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados (b.1)	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	(109.488)	4.849	-	(11.848.553)	-	-	10.188	(11.943.004)
TOTALES		(109.488)	4.849	-	(11.848.553)	-	-	10.188	(11.943.004)

Al 31 de diciembre de 2014

RUT	Sociedad	Saldo de inicio	Participación en resultados	Participación en otros resultados integrales	Resultados no realizados (b.1)	Adiciones	Bajas	Otros movimientos	Saldo de cierre
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	(109.473)	1.144	-	-	-	-	(1.159)	(109.488)
TOTALES		(109.473)	1.144	-	-	-	-	(1.159)	(109.488)

b.1 Resultados no realizados

Corresponde a los resultados generados entre el Fondo y sus filiales, por ventas de terrenos a plazo, en los cuales dichas filiales desarrollaron proyectos habitacionales, ya sea de casas o departamentos. Dichos resultados serán realizados por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda dichas casas o departamentos a terceros.

En el año 2015, los resultados no realizados, fueron reclasificados del activo, según se informa en Nota 10 b) Inversiones valorizadas por el método de la participación.

Corresponde a inversión en la sociedad, Compañía de Administración Inmobiliaria S.A., que tiene patrimonio negativo, el resultado de esta empresa durante el año 2015 y 2014 fue de M\$ 4.849 y M\$ 1.144, respectivamente.

18. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	11.078.164	13.803.158
Resultados por unidades de reajuste	3.374.180	2.848.108
Intereses percibidos mercado capitales (b)	(74.697)	(19.112)
TOTALES	14.377.647	16.632.154

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

Los intereses y reajustes, principalmente, incluyen los siguientes conceptos:

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio M\$	31.12.2015 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas ⁽¹⁾	58.427.423	8,50%	5.114.298
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas ⁽¹⁾	8.873.059	8,39%	483.221
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles ⁽²⁾	-	4,50%	5.480.645
TOTALES			11.078.164

	Bases de cálculo M\$	Tasa anual promedio M\$	31.12.2014 M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas ⁽¹⁾	65.093.133	8,50%	5.818.541
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas ⁽¹⁾	17.989.699	8,39%	3.906.297
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles ⁽²⁾	-	4,00%	4.078.320
TOTALES			13.803.158

⁽¹⁾ Establecidos en contratos, a través de escritura pública.

⁽²⁾ Establecidos en contratos privados.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos mercado de capitales, al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, corresponden a intereses devengados por inversiones en fondos mutuos y aportes reembolsables.

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS AFECTOS A CONTABILIDAD DE COBERTURA

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Fondo no presenta instrumentos financieros derivados afectos a contabilidad de cobertura.

20. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

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

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	22.738	137.089
Fondos mutuos	8.513.303	2.551.749
TOTALES	8.536.041	2.688.838

Conciliación del efectivo y efectivo equivalente con el estado de flujo de efectivo:

	31.12.2015	31.12.2014
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	8.536.041	2.688.838
SALDO EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE - ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	8.536.041	2.688.838

Fondos Mutuos

		N° Cuotas	Valor Cuota	31.12.2015
				M\$
Fondos Mutuos	BBVA Asset Management AGF S.A.	5.412.186,68	1.415,9017	7.663.124
Fondos Mutuos	BBVA Asset Management AGF S.A.	600.450,28	1.415,9017	850.179

TOTALES	8.513.303
----------------	------------------

				31.12.2015
		N° Cuotas	Valor Cuota	M\$
Fondos Mutuos	BCI Asset Management	2.382.880,65	1.070,8672	2.551.749
TOTALES				2.551.749

21. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2015, con un valor de \$ 22.061,31 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

El valor cuota está ajustado, reponiendo al patrimonio, la provisión de dividendos realizada en el mes de diciembre por M\$ 1.892.740.

a) Al 31 de diciembre de 2015.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2014:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 31.12.2015:

DIVIDENDOS 2015 FECHA DE DISTRIBUCIÓN	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
18.05.2015	467	(3.547.372)	Dividendo definitivo pagado
31.12.2015	-	(1.892.740)	Provisión dividendos 2016
TOTALES	467	(5.440.112)	

b) Al 31.12.2014:

DIVIDENDOS 2014 FECHA DE DISTRIBUCIÓN	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
08.05.2014	281	(2.134.500)	Dividendo definitivo pagado
31.12.2014	-	(3.547.015)	Provisión dividendos 2015
TOTALES		(5.681.515)	

23. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2015

TIPO DE RENTABILIDAD	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	7,6328%	7,6328%	20,6683%
Real	3,5926%	3,5926%	9,7983%

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

La rentabilidad del “Período actual” corresponde a diciembre 2014 hasta diciembre 2015.

La rentabilidad de los “Últimos 12 meses” está calculada desde diciembre 2014 a diciembre 2015.

La rentabilidad de los “Últimos 24 meses” está calculada desde diciembre 2013 a diciembre 2015.

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

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

Rentabilidad Nominal Anualizada: 7,7401%

Rentabilidad Real Anualizada : 3,7025%

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

Al 31 de diciembre de 2014:

TIPO DE RENTABILIDAD	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 Meses
Nominal	12,0446%	11,9309%
Real	5,9912%	5,8949%

24. VALOR ECONÓMICO DE LA CUOTA

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

25. INVERSIÓN ACUMULADA EN ACCIONES O EN CUOTAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Fondo no mantiene inversiones acumuladas en acciones o en cuotas de fondos de inversión emitidas por un mismo emisor, de los fondos administrados.

26. EXCESOS DE INVERSIÓN

A la fecha de cierre de los estados financieros, las inversiones no se encuentren excedidas de los límites establecidos en la Ley N° 20.712 y/o en el Reglamento Interno del Fondo respectivo.

27. GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES

El Fondo al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, no presenta gravámenes y prohibiciones que afecten a sus activos.

28. CUSTODIA DE VALORES (NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 235 DE 2009)

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

29. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015:

Tenedor	Número de cuotas a comienzos del ejercicio	Número de cuotas adquiridas en el año	Número de cuotas rescatadas en el año	Número de cuotas al cierre del ejercicio	Monto en cuotas al cierre del ejercicio M\$	%
Personas relacionadas	28.174	-	-	28.174	621.555	0,371%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	5.074	0,003%
TOTALES	28.404	-	-	28.404	626.629	0,374%

30. REMUNERACIÓN ADMINISTRADORA

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

La remuneración fija bruta corresponde a un 0,09877% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo. Dicha remuneración fija para el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 fue de M\$ 1.822.641 y M\$ 1.729.247, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, la que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo, antes de deducir esta comisión. La remuneración variable, para el período terminado el

31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 fue de M\$ 750.787 y de M\$ 1.406.983, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los saldos son los siguientes:

	31.12.2015	31.12.2014
REMUNERACIÓN POR ADMINISTRACIÓN	M\$	M\$
Comisión fija	1.822.641	1.729.247
Comisión variable	750.787	1.406.983
TOTALES	2.573.428	3.136.230

Garantía Constituida por la Sociedad Administradora en Beneficio del Fondo (Artículo 12° de la Ley N° 20.712).

La garantía constituida por la Sociedad Administradora en beneficio del Fondo, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 12° de la Ley N° 20.712, se presenta en el siguiente cuadro:

Naturaleza	Emisor	Representante de los beneficiarios	Monto UF	Vigencia (Desde - Hasta)
Póliza de seguro	MAPFRE Garantías y Créditos S.A.	Banco Santander	65.000	10/01/2016 – 10/01/2017

31. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

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

TIPO DE GASTO	Trimestre septiembre a diciembre 2015 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2014 M\$
Honorarios y asesorías	2.480	9.549	25.331
Seguros	1.770	7.627	7.983
Clasificadora de riesgo	1.568	6.144	5.876
Otros gastos de la operación	12	1.895	2.512
Publicaciones y avisos	-	214	190
TOTALES	5.830	25.429	41.892
% SOBRE EL ACTIVO DEL FONDO	0,003%	0,011%	0,019%

32. GARANTÍAS ENTREGADAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

33. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

31 de diciembre de 2015:

FECHA	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	20.930,72		158.991.512	76
Febrero	20.930,72		158.991.512	76
Marzo	21.116,83		160.405.260	76
Abril	21.116,83		160.405.260	76
Mayo	21.116,83		160.405.260	76
Junio	21.150,57		160.661.547	76
Julio	21.150,57		160.661.547	76
Agosto	21.150,57		160.661.547	76
Septiembre	21.645,46		164.420.779	75
Octubre	21.645,46		164.420.779	75
Noviembre	21.645,46		164.420.779	75
Diciembre	22.061,31		167.579.577	75

31 de diciembre de 2014:

FECHA	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes
Enero	18.950,72		143.951.305	72
Febrero	18.950,72		143.951.305	72
Marzo	19.547,62		148.485.377	76
Abril	19.547,62		148.485.377	76
Mayo	19.547,62		148.485.377	76
Junio	19.976,25		151.741.294	76
Julio	19.976,25		151.741.294	76
Agosto	19.976,25		151.741.294	76
Septiembre	20.353,18		154.604.460	76
Octubre	20.353,18		154.604.460	76
Noviembre	20.353,18		154.604.460	76
Diciembre	20.930,72		158.991.512	76

Nota: El valor cuota, calculado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se determina reponiendo al patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a **M\$ 1.892.740** en **2015** y M\$ 3.547.015 en 2014.

34. CONSOLIDACIÓN DE SUBSIDIARIAS O FILIALES E INFORMACIÓN DE ASOCIADAS O COLIGADAS

a) Juicios y contingencias

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

Inmobiliaria Independencia S.A.

Demanda ordinaria de cobro de pesos, seguida ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-2964-2011, en contra de Arturo González Tello, Roberto Gómez Bradford y Rodrigo Gómez Bradford, por una cuantía de \$ 473.795.740.- equivalentes a esa fecha a 22.000 Unidades de Fomento. Con fecha 17 de abril de 2014, el Tribunal dictó sentencia condenando a los demandados a pagar 7.000 Unidades de Fomento, en conjunto. Por otra parte, en la sentencia aludida, el Tribunal desestimó la pretensión de la Compañía relativa al pago de las restantes 15.000 Unidades de Fomento, que totalizan las 22.000 Unidades de Fomento demandadas, razón por la cual se ha procedido a deducir Recurso de Apelación en contra de la sentencia, gestión que a la fecha se encuentra pendiente por haber fallecido uno de los demandados. En tales circunstancias se hace necesario notificar el fallo a los herederos del demandado fenecido, para lo cual la Compañía ha informado al Tribunal en reiteradas oportunidades de los posibles domicilios de dichos herederos, lo que ha efectuado mediante presentaciones de fechas 13 de abril y 18 de agosto de 2015, en ambos casos sin resultados positivos. En este juicio se estima que existen remotas posibilidades de éxito.

Proyección Inmobiliaria S.A.

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

En este procedimiento se ha retirado el cheque por la cantidad de \$ 6.852.285.- que corresponde a la indemnización provisoria. Por su parte, en relación a la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-12210-2014, seguida ante el 19° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, el Tribunal ha resuelto acoger la reclamación mediante sentencia de fecha 30 de junio de 2015, fijándose como indemnización definitiva el monto de \$ 8.074.522.-. Con posterioridad, ambas partes demandante y demandada dedujeron, respectivamente, recurso de apelación en contra del fallo referido; la Compañía solicitando que el monto de la indemnización por causa de la expropiación sea una suma no inferior a \$ 13.710.295; mientras que el Fisco solicitó que el monto de dicha indemnización sea rebajado al daño material efectivamente causado. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: encontrándose acogidas a tramitación las apelaciones interpuestas por ambas partes, con fecha 11 de diciembre de 2015, el Fisco reiteró la solicitud dirigida al Tribunal por la que se solicitó que se eleven los autos a la Ilta. Corte de Apelaciones de Santiago, que conocerá dichos recursos. Se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

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

En este procedimiento, se ha girado y retirado el cheque por la cantidad de \$ 7.981.285 que corresponde a la indemnización provisoria. Por su parte, en relación a la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-1595-2013, seguida ante el 25° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, el Tribunal, mediante sentencia de fecha 13 de julio de 2015, desestimó en todas sus partes la demanda interpuesta por la Compañía, ratificando el monto de la indemnización determinado en el fallo de primera instancia. La Compañía por su parte, interpuso Recurso de apelación en contra del fallo referido solicitando que el monto de la indemnización por causa de la expropiación sea una suma no inferior a \$ 13.710.295, lo cual efectuó mediante escrito de fecha 3 de agosto de 2015. En cuanto al Recurso de Apelación, cuyo Rol de ingreso a la Ilta. Corte de Apelaciones de Santiago es C-9520-2015, al 31 de diciembre de 2015, el tribunal de alzada confirmó el fallo de primera instancia ordenándose su cumplimiento. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son remotas.

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

En este procedimiento, se ha girado y retirado el cheque por la cantidad de \$ 428.234.081 que corresponde a la indemnización provisoria. Por su parte, el Fisco, dando cumplimiento a lo ordenado por el Tribunal, ha tomado posesión material del lote expropiado, dentro del plazo legal, encontrándose ejecutoriada la resolución que lo ordena y archivado el expediente. Por otra parte, en la demanda de impugnación del monto de la indemnización, cuyo Rol es C-2366-2013, seguida ante el 13° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, de acuerdo a la sentencia del Tribunal de Alzada, se acogió parcialmente la pretensión de la compañía, fijando el monto de la indemnización en la suma de \$ 456.234.081, razón por la cual la Compañía solicitó se liquide el crédito adeudado a la fecha, fijándose por el Tribunal la suma de \$ 35.239.198.-. Al 31 de diciembre de 2015, el Tribunal, acogiendo la solicitud de la Compañía, ha oficiado al Ministerio de Obras Públicas acerca de la liquidación del monto adeudado con el objeto de que se proceda al pago. En este juicio se estima que las posibilidades de éxito son razonablemente posibles.

BGS S.A.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014. La causa está caratulada “BGS S.A. y otros con Molina”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 6.000.000. Al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: con fecha 23 de diciembre de 2015, el Tribunal ha dictado sentencia en que se acoge la demanda interpuesta por la Compañía, condenando a la demandada al pago de la suma de \$ 7.703.372.- y las multas que de acuerdo al contrato celebrado entre las partes correspondan, con costas. Sin perjuicio de lo anterior, dicha sentencia contenía errores en su parte resolutive que impiden que la Compañía pueda exigir el cobro del crédito, por lo que solicitará al Tribunal que aclare, rectifique y enmiende su texto. De igual forma, la Compañía apelará del fallo en caso que el Tribunal no se pronuncie respecto de la petición antes referida dentro del plazo que establece la ley para hacer valer su derecho. En esta causa se estima que las posibilidades de éxito son razonablemente posibles. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Seniors S.A. y Senior Gestión de Enfermería Limitada en contra de los demandados.

Demanda Ordinaria de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios. Procedimiento Ordinario de menor cuantía seguido ante el 24° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-26321-2014. La causa está caratulada “Charles con BGS S.A.”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 319.937. La demanda versa sobre la solicitud del actor en el sentido de que se le restituya la garantía objeto del contrato suscrito entre su mandante y la Compañía, atendido el fallecimiento del señor Charles, y en consecuencia, el término del contrato referido. La demandante solicita el monto de la garantía reajustada, más los intereses que por ley correspondan, con costas. En esta causa el Tribunal ha dictado sentencia con fecha 13 de julio de 2015, acogiendo la demanda y declarándose la obligación forzada por parte de la Compañía de restituir la garantía reclamada. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha consignado el monto ordenado pagar y que corresponde a la garantía objeto del contrato. Por su parte, la demandante ha solicitado se certifique la ejecutoriedad de la sentencia, se liquide el crédito y se tasen las cosas procesales y personales, encontrándose pendiente la liquidación antes referida. En este juicio se estima que existen remotas posibilidades de éxito.

Demanda laboral por declaración de relación laboral, nulidad y despido injustificado y cobro de haberes adeudados, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit O-5010-2015, caratulada “Mancilla con Courbis y Rodríguez Ltda. y otras (BGS S.A.)”. El Juicio versa sobre una demanda en que se pide la declaración de relación laboral que existe entre la demandada principal y la demandante, la nulidad de su despido, el despido indirecto y el cobro de las prestaciones laborales adeudadas. Subsidiariamente se demandó a la Compañía por los mismos conceptos, fundado para ello en la presunta relación de subcontratación que existiría entre esta última y la demandada principal. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: la causa se encuentra terminada en virtud de un acuerdo de conciliación celebrado entre la demandante y la demandada principal, y por el cual la primera se desistió de su demanda en contra de la Compañía, archivándose el expediente.

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano y otros”. Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a “Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”

Inmobiliaria Seniors S.A.

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014, caratulada “BGS S.A. y otros con Molina”. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano y otros”. Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a “Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”

Demanda Ordinaria de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios. Procedimiento Ordinario de menor cuantía seguido ante el 29° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-26362-2014. La causa está caratulada “Charles con Inmobiliaria Seniors S.A. La cuantía de este procedimiento es indeterminada. La demanda versa sobre la solicitud del actor en el sentido de que se le restituya la garantía objeto del contrato suscrito entre su mandante y la Compañía, atendido el fallecimiento del señor Charles, y en consecuencia, el término del contrato referido. La demandante solicita el monto de la garantía reajustada, más los intereses que por ley correspondan, con costas. La compañía por su parte se ha allanado a la demanda solicitando se resuelva sin más trámite la restitución de la garantía, para lo cual acompañó un cheque por el monto reclamado. Sin perjuicio del allanamiento, la demandante solicitó se tenga presente al momento de dictar sentencia, que el monto consignado por la Compañía no cubre las costas ni intereses que la garantía ha devengado como consecuencia de haber tenido que proceder la actora a través de una demanda para obtener su restitución. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: con fecha 27 de octubre de 2015, El tribunal dictó sentencia en que se acogió parcialmente la demanda interpuesta en contra de la Compañía, condenando a ésta a la devolución de la garantía objeto del contrato, esto es, la suma de \$ 388.495.-, debidamente reajustada, rechazándose el cobro de intereses por concepto de indemnización de perjuicios solicitado por la demandante. La Compañía, en cumplimiento del fallo referido, efectuó la consignación judicial del monto condenado con fecha 10 de noviembre de 2015, encontrándose pendiente la liquidación del crédito, las costas personales y judiciales.

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

Demanda Ordinaria de cumplimiento de contrato e indemnización de perjuicios. Procedimiento Ordinario de menor cuantía seguido ante el 5° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-26371-2014. La causa está caratulada “Charles con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda”. La cuantía de este procedimiento es de \$ 367.928. La demanda versa sobre la solicitud del actor en el sentido de que se le restituya la garantía objeto del contrato suscrito entre su mandante y la Compañía atendido el fallecimiento del señor Charles, y en consecuencia, el término del contrato referido. La demandante solicita el monto de la garantía reajustada, más los intereses que por ley correspondan, con costas. La compañía por su parte se ha allanado a la demanda solicitando se resuelva sin más trámite la restitución de la garantía, para lo cual acompañó un cheque por el monto reclamado. Sin perjuicio del allanamiento, la demandante solicitó se tenga presente al momento de dictar sentencia, que el monto consignado por la Compañía no cubre las costas ni intereses que la garantía ha devengado como consecuencia de haber tenido que proceder la actora a través de una demanda para obtener su restitución. El tribunal advirtiendo que la Compañía consignó el monto de la garantía ha llamado las partes a comparendo de conciliación. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre, es el siguiente: luego de verse frustradas las anteriores citaciones a conciliación, en una nueva citación efectuada con fecha 10 de noviembre de 2015, la Compañía llegó a un acuerdo por el que se puso término a la presente causa. En dicho acuerdo la Compañía se obligó a la restitución de la garantía, reajustada, por el monto de \$ 450.000.-, estableciéndose que cada parte pagará sus costas. La Compañía, en cumplimiento del acuerdo referido, efectuó una consignación judicial por el monto antes dicho, razón por la cual la causa se archivó.

Demanda Ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 6° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol N° C-6093-2015, caratulada “Rojas con Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda.”, interpuesta por doña Paulina Julia Rojas Zepeda, en contra de Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Ltda., BGS S.A. e Inmobiliaria Senior S.A. La demanda versa sobre una indemnización de perjuicios perseguida por la demandante, hija de doña Teresa de Jesús Zepeda Pardo, quien fuera residente del Establecimiento de Larga Estadía Senior Suites Sebastián Elcano, hoy retirada de dicho establecimiento. De acuerdo a la demanda, los perjuicios se deben a causa de constantes incumplimientos por parte de la Compañía en los servicios prestados. Cabe hacer presente que la Compañía alegó la excepción de cosa juzgada, atendida la resolución firme dictada por otro tribunal en que se desestima la misma demanda intentada por la actora. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: rechazadas las excepciones presentadas por la Compañía, se procedió a contestar la demanda, dentro del término legal, lo que se efectuó con fecha 29 de diciembre de 2015. En esta causa se estima que las posibilidades de éxito son remotas. Asimismo, se deja constancia de que esta demanda es la misma seguida en contra de BGS S.A. e Inmobiliaria Senior S.A.

Seniors Gestión de Enfermería Limitada

Demanda Ordinaria de Cobro de Pesos. Procedimiento Ordinario seguido ante el 13° Juzgado Civil de Santiago. Rol N° C-27560-2014, caratulada “BGS S.A. y otros con Molina”. Remitirse a la información entregada en apartado anterior relativo a “BGS S.A.”

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Juicio Sumario Especial Arrendamiento, seguido ante el 8° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-1477-2015, en que la Compañía demanda a la sociedad Instalaciones y Servicios Inercom Limitada por el término del contrato de arrendamiento existente entre las partes y el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas que ascienden a la suma de 575 Unidades de Fomento más servicios y demás pagos periódicos. Se deja constancia de que en esta causa se ha dictado sentencia por el Tribunal, acogiendo la demanda intentada por la Compañía, declarándose por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, condenándose a la demandada al pago de las rentas adeudadas, más los gastos comunes y gastos por consumos básicos adeudados, más las rentas y gastos que se devenguen hasta la restitución del inmueble, con el reajuste legal, más intereses y multas pactadas, con costas. El estado procesal de la causa, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: la causa se encuentra terminada por encontrarse acreditado en autos el pago efectuado por el demandado, en virtud de una transacción celebrada entre las partes con fecha 17 de noviembre de 2015 y que ha sido aprobada por el tribunal con fecha 4 de diciembre del mismo año. Como precio de la transacción se acordó pago de la suma equivalente en pesos de 1.150 UF.- que corresponde a las rentas adeudadas al mes de mayo de 2015; la suma de \$ 3.500.000.- que corresponde a lo adeudado por cuentas de servicios y gastos comunes al mes de mayo de 2015; y la retención por parte de la Compañía de la garantía objeto del contrato. Todo lo anterior, de acuerdo a lo pactado, corresponde a lo adeudado para efectos de poner término a la presente causa.

Recurso de Protección, ingresado a la II. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 97232-2015, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., como continuadora legal en el dominio del inmueble donde se proyecta la construcción de un centro comercial, por el que ambas compañías solicitaron al Tribunal se dejaran sin efecto una serie de oficios ordinarios dictados por el Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, y a su vez, en contra del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, por haber hecho suyos los planteamientos del Seremi, en virtud de los cuales se emplazó a la Compañía para adecuar dicho proyecto a una escala menor de la permitida originalmente mediante un permiso de edificación otorgado con una fecha anterior. El estado procesal del recurso, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: con fecha 22 de diciembre, el tribunal de alzada, luego de evacuarse los informes respectivos por las partes recurridas, ha solicitado al Secretario que certifique la existencia de otros recursos pendientes que incidan en los antecedentes discutidos. Una vez hecho lo anterior, ordenó que los autos pasen a la sala tramitadora. En esta causa se estima que existen medianas posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que este recurso es el mismo que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A. en contra de los recurridos.

Recurso de Protección, ingresado a la II. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 86374-2015, interpuesto por doña M^a Josefina Vial Street, por sí y como Directora de la Asociación de Residentes de Patrimonio Bellavista y por doña Mireya Letelier Rojas, en contra del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, por causa de persistir en la ilegalidad al mantener vigente un permiso de edificación otorgado a la Compañía, a pesar de haber sido declarado éste como “manifiestamente ilegal” por el Seremi del ramo. A su vez, el recurso pretende paralizar las obras de construcción que actualmente ejecuta la Compañía en el inmueble. El estado procesal del recurso, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente: encontrándose evacuados los informes requeridos tanto por la Compañía como también por la Dirección de Obras, el tribunal de alzada, previo a ordenar la vista de la causa, ha solicitado al Secretario que certifique la existencia de otros recursos pendientes que incidan en los antecedentes discutidos. En esta causa se estima que existen remotas posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que este recurso es el mismo que sigue la recurrente en contra de Inmobiliaria Patagonia S.A., por haber comparecido ésta en el informe evacuado al efecto.

Inmobiliaria Reconquista S.A.

Demanda ordinaria de indemnización de perjuicios, seguida ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Iquique, Rol C-2349-2015, caratulada “Sánchez con Inmobiliaria Reconquista S.A.”, por una cuantía de \$ 752.372.892, interpuesta por los padres de doña Erika Sánchez Doñas en contra de la Compañía, por la responsabilidad (extracontractual) que ésta tendría en la muerte de su hija fallecida, con ocasión del terremoto ocurrido el día 1 de abril de 2014 en la ciudad de Iquique, en circunstancias que la afectada se encontraba en dependencias del Strip Center Plazuela Los Héroes de propiedad de la Compañía. El monto demandado corresponde a los conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral. El estado procesal de la causa, a la fecha, es el siguiente: con fecha 18 de noviembre de 2015, la parte demandante acompañó copia del exhorto diligenciado por el que se notificó a la Compañía de la demanda de autos. Por su parte, la Compañía interpuso sus excepciones dilatorias, cuyo traslado a la parte demandante se efectuó por el Tribunal con fecha 19 de noviembre de 2015, sin que esta última evacuara sus descargos dentro del término legal. En esta causa se estima que las posibilidades de éxito son remotas. Cabe destacar que existen seguros comprometidos para responder de un eventual fallo adverso a los intereses de la Compañía.

Inmobiliaria Patagonia S.A.

Recurso de Protección, ingresado a la Itta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 97232-2015, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A. conjuntamente con Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo y del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Recurso de Protección, ingresado a la Itta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 86374-2015, interpuesto por doña M^a Josefina Vial Street, por sí y como Directora de la Asociación de Residentes de Patrimonio Bellavista y por doña Mireya Letelier Rojas, en contra del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia y en contra de Inmobiliaria Parque Tres S.A. En esta causa, Inmobiliaria Patagonia S.A. como continuadora legal en el dominio del inmueble objeto de los antecedentes discutidos, se hizo parte del recurso por haber comparecido ésta en el informe evacuado al efecto. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

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

35. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de diciembre de 2015, no existen operaciones discontinuadas.

36. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

37. JUICIOS Y CONTINGENCIAS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2015, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

38. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

De acuerdo a la línea de negocios del Fondo, no se ha clasificado en segmentos, ya que toda su línea corresponde

a rentas inmobiliarias, lo que significa que la asignación de recursos es otorgada conforme a evaluaciones de proyectos aprobados por un Comité de Inversiones, compuesto por el Gerente General y tres Directores de la Administradora, luego son aprobadas por el Directorio de la Administradora. Finalmente, dichas inversiones son puestas en conocimiento del Comité de Vigilancia del Fondo, junto con su evaluación completa.

39. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera del Fondo.

40. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración, en sesión celebrada con fecha 29 de febrero de 2016.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

DESCRIPCIÓN	Monto invertido		% Invertido sobre activo del Fondo
	Nacional	Extranjero	
Acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Derechos preferentes de suscripción de acciones de Sociedades anónimas abiertas	-	-	-
Cuotas de fondos mutuos	8.513.303	-	3,7883
Cuotas de fondos de inversión	-	-	-
Certificados de depósitos de valores (CDV)	-	-	-
Títulos que representen productos	-	-	-
Otros títulos de renta variable	-	-	-
Depósitos a plazo y otros títulos de bancos e instituciones financieras	-	-	-
Cartera de créditos o de cobranzas	-	-	-
Títulos emitidos o garantizados por Estados o Bancos Centrales	-	-	-
Otros títulos de deuda	83.231	-	0,0370
Acciones no registradas	-	-	-
Cuotas de fondos de inversión privados	-	-	-
Títulos de deuda no registrados	-	-	-
Bienes raíces	-	-	-
Proyectos en desarrollo	-	-	-
Deudores por operaciones de leasing	-	-	-
Acciones de Sociedades anónimas inmobiliarias y concesionarias	8.377.382	-	3,7278
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL 31.12.2015	16.973.916	-	7,5531

b) Estado de resultado devengado y realizado

DESCRIPCIÓN	31.12.2015 Actual	31.12.2014 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	11.020.203	16.751.906
Intereses percibidos en títulos de deuda	11.078.165	13.803.158
Enajenación de bienes raíces	16.735	2.967.860
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	(74.697)	(19.112)
Otros	-	-
Pérdida no realizada de inversiones	-	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
Utilidad no realizada de inversiones	2.329.582	2.485.266
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	2.329.582	2.485.266
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Gastos del ejercicio	(4.588.527)	(4.909.727)
Gastos financieros	(1.980.908)	(1.724.362)
Comisión de la Sociedad administradora	(2.573.428)	(3.136.230)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(8.762)	(7.243)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(25.429)	(41.892)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	3.374.179	2.848.108
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	12.135.437	17.175.553

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

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

DESCRIPCIÓN	31.12.2015 Actual	31.12.2014 Anterior
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones		
Beneficio neto percibido en el ejercicio	6.431.676	11.842.179
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	11.020.203	16.751.906
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	-	-
Gastos del ejercicio (menos)	(4.588.527)	(4.909.727)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (MENOS)	-	-
Beneficio neto percibido acumulado de ejercicios anteriores	12.233.633	9.071.013
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida	9.635.503	6.986.524
Utilidad (pérdida) realizada no distribuida inicial	14.868.801	14.868.801
Utilidad devengada acumulada realizada en ejercicio	-	-
Pérdida devengada acumulada realizada en ejercicio (menos)	(4.238.985)	(4.278.100)
Dividendos definitivos declarados (menos)	(994.313)	(3.604.177)
Pérdida devengada acumulada (menos)	(766.435)	(763.619)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	1.089	3.905
Ajuste a resultado devengado acumulado	3.364.565	2.848.108
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	3.364.565	2.848.108
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	18.665.309	20.913.192

FILIALES Y COLIGADAS

RAZON SOCIAL Y NATURALEZA JURIDICA	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Independencia S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 30 de enero de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 18 de febrero de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 7 de febrero de 1995 a fs.3.478 N° 2.748. Rut N° 96.728.340-1. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de octubre de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Expansión S.A., la cual fue disuelta.
Compañía de Administracion Inmobiliaria S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 24 de abril de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 10 de mayo de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 2 de mayo de 1997 a fs.10.557 N° 8.332. Rut N° 96.826.310-2. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 3 de junio de 1997, se acordó adecuar los estatutos sociales a las disposiciones de la Ley N° 18.815, sobre Fondos de Inversión, cambiando, entre otras materias, el objeto social, quedando del modo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 26 de agosto de 1997, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 12 de septiembre de 1997 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de septiembre de 1997 a fs.21.956 N° 17.624. Rut N° 96.837.140-1. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 1 de septiembre de 2006, se acordó cambiar el Nombre o Razón Social y el Objeto Social a lo indicado en el presente cuadro.
Inmobiliaria Reconquista S.A.	Explotación, administración, arrendamiento, leasing, comercialización, loteo y enajenación, por sí misma, o a través de terceros, de los bienes raíces que posea a cualquier título.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 3 de septiembre del 2002, otorgada ante el notario de Santiago doña Laura Andrea Galecio Pesse. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 25 de septiembre del 2002 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 16 de septiembre del 2002 a fs.24.937 N° 20.253. Rut N° 96.999.760-6. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de enero de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Torre Kennedy Uno S.A. la cual fue disuelta y cambiando su nombre al indicado en este cuadro.
BGS S.A.	Desarrollar, operar y administrar centros de atención destinados al cuidado y rehabilitación del adulto mayor en períodos largos de tiempo, en todo el territorio nacional, proveer en sus respectivos centros de atención integral, sin que importe limitación, toda clase de servicios materiales e inmateriales, entre ellos servicios de comida, mucama y limpieza, de enfermería, terapias y servicios de kinesiterapia, fonoaudiología y otros de rehabilitación, terapias y servicios psicosociales, actividades recreacionales y demás cuidados y prestaciones requeridas por el adulto mayor, incluidos pacientes con demencia senil, otorgar asesoría y capacitación en la implementación y prestación de estos servicios y, en general, desarrollar toda clase de actos y contratos necesarios o conducentes al objeto señalado.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 11 de junio de 1999, otorgada ante el notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 9 de julio de 1999 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 6 de julio de 1999 a fojas 15.533 N° 12.392. Rut N° 96.897.660-5. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28 de marzo de 2002, se acordó cambiar razón social a lo indicado en este cuadro. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 5 de noviembre de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Futuro S.A. y a Inmobiliaria Candelaria S.A., las cuales fueron disueltas.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Pérdida) (M\$)	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
7.817.784	1.931.874	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Fernando Rodríguez Taborga Ricardo Enrique Ayala Marfil
(94.462)	4.849	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodríguez Taborga Ricardo Enrique Ayala Marfil Antonio Tuset Jorratt
(558.095)	(653.106)	92%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores: Fernando Rodríguez Taborga Ricardo Enrique Ayala Marfil Piero Solari Donaggio Antonio Tuset Jorratt
12.660.385	3.910.914	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Directores Titulares: Eduardo Palacios Yametti Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Suplentes: Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Fernando Rodríguez Taborga
(877.908)	(188.749)	100%	Alejandro Espinoza	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores Titulares: Carlos Rivas García H. Eduardo Palacios Yametti Lorena Manríquez Villalobos Directores Suplentes: Patricio Muñoz Molina Rafael Cardone Solari Jorge Ayala Marfil

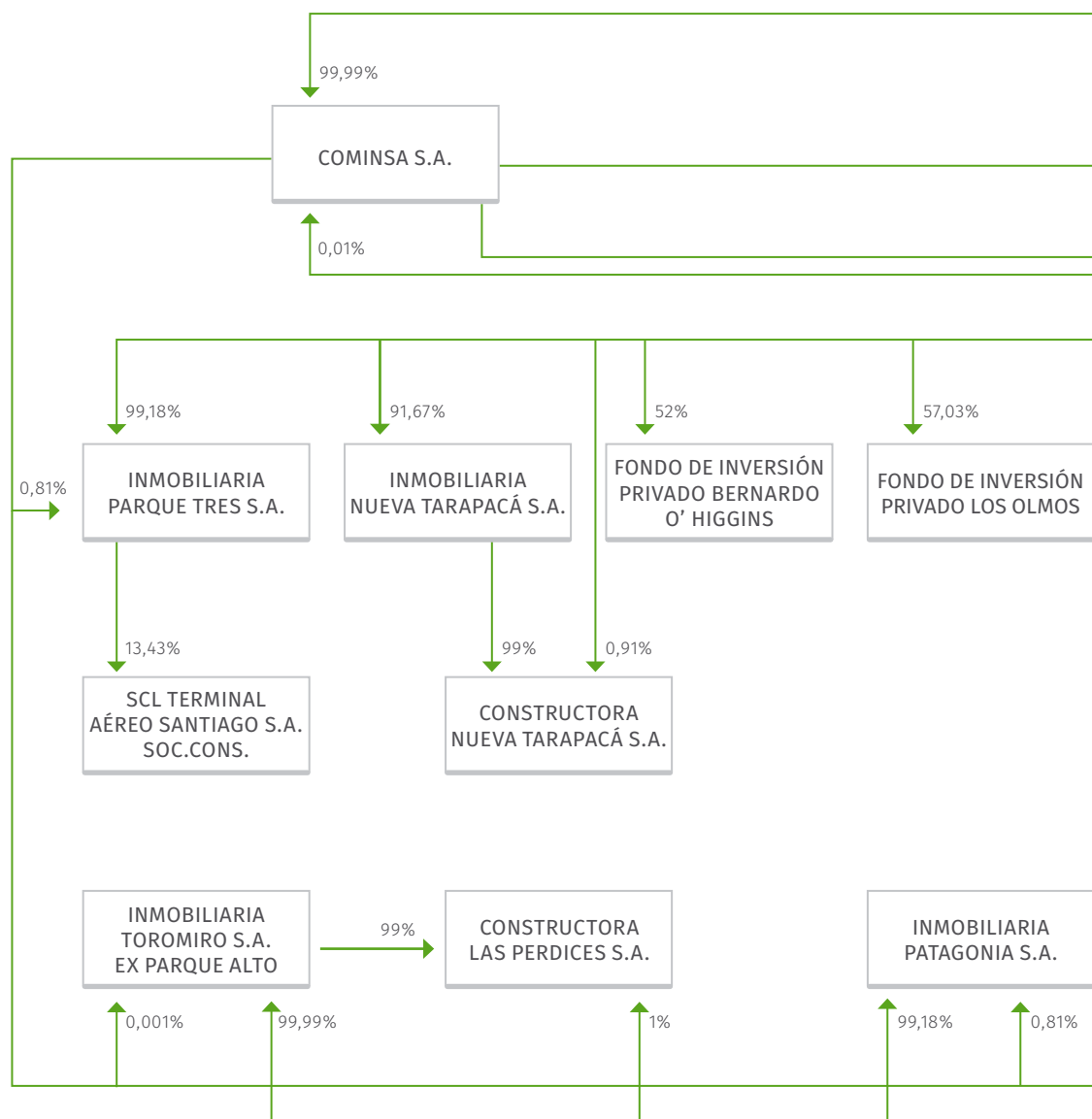
RAZON SOCIAL Y NATURALEZA JURIDICA	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Lomas del Sol Dos S.A.	Negocio Inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 28 de agosto de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 7 de septiembre de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 1 de septiembre de 1995 a fs.20.795 N° 16.821. Rut N° 96.770.370-2.
Compañía Inmobiliaria de Tobalaba S.A.	Desarrollo inmobiliario del inmueble denominado Viña Tarapacá Ex Zavala, y la adquisición y comercialización de bienes raíces urbanos y rurales.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 23 de noviembre de 1995, otorgada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 7 de diciembre de 1995 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 4 de diciembre de 1995 a fs.29.406 N° 23.582. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 5 de abril del año 2000, se acordó cambiar el objeto social a lo indicado en el presente cuadro. Rut N° 96.778.120-7.
Inmobiliaria Parque Tres S.A.	La compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción, y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas actividades sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 16 de diciembre de 2005, otorgada ante el notario de Santiago don José Musalem Saffie. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de diciembre de 2005 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago del año 2005 a fs.47.520 N° 33.829. Rut N° 76.430.130-7. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de enero de 2009, se acordó su fusión absorbiendo esta sociedad a Inmobiliaria Las Acacias S.A. la cual fue disuelta.
Inmobiliaria Toromiro S.A.	El negocio Inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros. Además la sociedad podrá realizar cualquier otra actividad que los socios acuerden.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 26 de abril de 2005, otorgada ante el notario de Santiago don Anibal Opazo Callis. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de mayo de 2005 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago del año 2005 a fs.17335 N° 12509. Rut N° 99.599.050-4. En Junta General Extraordinaria de Accionistas de 19 de octubre de 2015, se acordó aprobar la fusión por absorción de la sociedad Nueva Proyección Inmobiliaria S.A. y cambiar razón social de Inmobiliaria Parque Alto S.A. a Inmobiliaria Toromiro S.A., reducida a escritura pública con fecha 19 de octubre de 2015 ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha.
Inmobiliaria Parque de Las Américas y Compañía S.A.	La compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que éstas últimas actividades sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 29 de enero de 1998, otorgada ante el notario de Santiago don Kamel Saquel Zaror. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 3 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 26 de febrero de 1998 a fs.4.973 N° 3.994. Rut N° 96.857.050-1. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 6 de diciembre de 2005, se modificó el objeto de la sociedad por el que se indica en este cuadro.

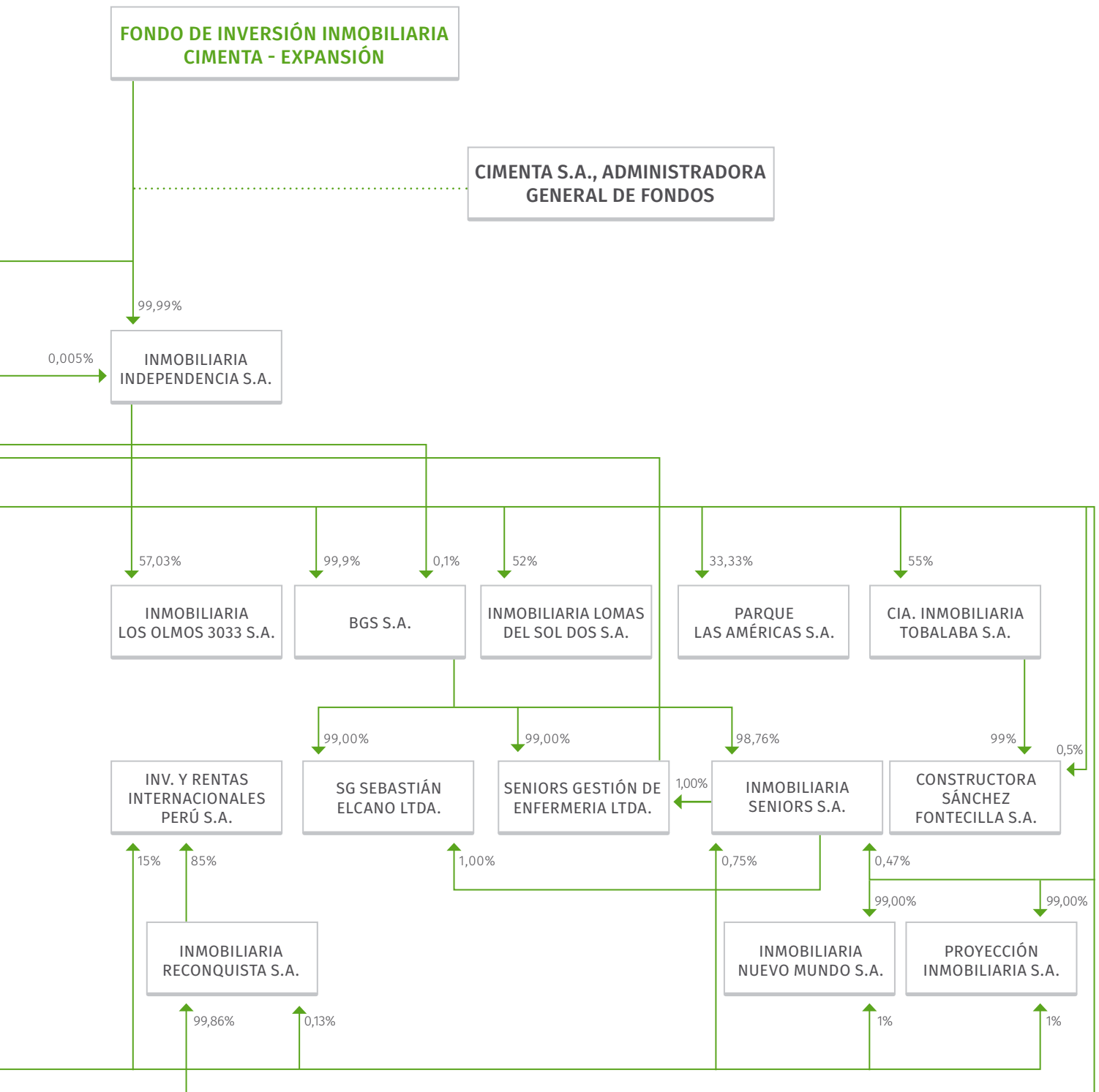
Patrimonio (M\$)	Utilidad (Pérdida) (M\$)	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
14.530	(7.741)	52%	Rodrigo Berger Brown	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Roberto Wood Patricio Muñoz Molina
(1.713.728)	(416.479)	55%	Carlos Rivas García-Huidobro	Presidente: Ricardo Enrique Ayala Marfil Directores: Fernando Rodríguez Taborga Patricio Muñoz Molina Carlos Riera Balart Pilar Zabala Meruane
1.800.551	(25.558)	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Jorge Ayala Marfil Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil Lorena Manríquez Villalobos Eduardo Palacios Yametti Rafael Cardone Solari
12.593.788	(608.404)	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Muñoz Molina Jorge Giacaman Chala Ricardo Enrique Ayala Marfil
85.460	2.000	33%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Patricio Salas García-Huidobro Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil Tomás Fernández Mac Auliffe Rodrigo Picó C Patricio Salas García-Huidobro Lorena Manríquez Villalobos

RAZON SOCIAL Y NATURALEZA JURIDICA	Objeto Social	Datos Generales
Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	El negocio Inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida bajo el Nombre de Inmobiliaria del Sur S.A. por escritura pública de 27 de octubre de 2008, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 5 de noviembre de 2008 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 3 de noviembre de 2008 a fs.51055 N° 35220. Rut N° 76.038.252-3. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur S.A., por el que se indica en el cuadro.
Proyección Inmobiliaria S.A.	El negocio Inmobiliario entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 20 de diciembre de 2010, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de diciembre de 2010 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 27 de diciembre de 2010 a fs.70195 N° 49075. Rut N° 76.129.158-0. Por Junta Extraordinaria de Accionistas de 26 de octubre de 2011, reducida a escritura pública con la misma fecha, ante el Notario Eduardo Avello Concha, se modificó el nombre de la sociedad de Inmobiliaria Rentas del Sur II S.A., por el que se indica en el cuadro.
Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A.	La promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de departamentos, estacionamientos y bodegas.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 14 de noviembre de 2011, otorgada ante el notario de Santiago don René Benavente Cash. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 28 de noviembre de 2011 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 22 de noviembre de 2011 a fs.69493 N° 50848.
Inmobiliaria Patagonia S.A.	Negocio inmobiliario, entendiéndose como tal, la compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, siempre que estas últimas sean encargadas a terceros.	Sociedad Anónima Cerrada, constituida por escritura pública de 7 de noviembre de 2013, otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Avello Concha. Su extracto se publicó en el Diario Oficial de 2 de enero de 2014 y se inscribió en el Registro de Comercio de Santiago con fecha 30 de diciembre de 2013 a fs.10.962 N° 65,941. Rut N° 76.361.456-5.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Pérdida) (M\$)	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
2.892.710	(5.993)	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Fernando Rodríguez Taborga Ricardo Enrique Ayala Marfil Eduardo Palacios Yametti Directores Suplentes: Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari
5.382.575	1.471.298	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Fernando Rodríguez Taborga Ricardo Enrique Ayala Marfil Eduardo Palacios Yametti Directores Suplentes: Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Jorge Ayala Marfil
(10.949)	(11.409)	57%	Miguel Alemparte Díaz	Presidente: Eduardo Palacios Yametti Ricardo Enrique Ayala Marfil José Ignacio Amenabar Montes Jorge Castillo Ortúzar Alberto Claro Vial Lorena Manríquez Villalobos Fernando Rodríguez Taborga
(2.200.273)	(667.112)	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	Presidente: Eduardo Palacios Yametti Directores: Ricardo Enrique Ayala Marfil Lorena Manríquez Villalobos

ESTRUCTURA DE SOCIEDADES CIMENTA





EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS DEL FONDO CIMENTA-EXPANSIÓN

	Inmobiliaria Independencia S.A.		Compañía de Administración Inmobiliaria S.A.		Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. Consolidado	
BALANCE GENERAL RESUMIDO (EN MILES DE PESOS)	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$

Activos

Activos Corriente	37.157.401	22.723.295	2.511	14.418	9.480.214	5.810.970
Activo no Corriente	228.238.016	220.482.091	154.201	120.223	609.146	372.655
TOTAL ACTIVOS	265.395.417	243.205.386	156.712	134.641	10.089.360	6.183.625

Pasivos y Patrimonio

Pasivos Corriente	143.542.193	138.116.609	232.418	220.634	10.647.455	6.088.614
Pasivos no Corriente	114.035.440	98.170.908	18.756	18.665	0	0
Capital Emitido	5.472.690	5.472.690	15.587	15.587	26.821	26.821
Resultados Acumulados	3.089.770	1.775.255	(119.859)	(124.708)	(595.401)	61.318
Otras Reservas	(184.660)	(171.839)	9.810	4.463	(654)	(654)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	8.377.801	7.076.106	(94.462)	(104.658)	(569.234)	87.485
Participaciones no controladoras	(560.017)	(158.237)	0	0	11.139	7.526
PATRIMONIO TOTAL	7.817.784	6.917.869	(94.462)	(104.658)	(558.095)	95.011
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	265.395.417	243.205.386	156.712	134.641	10.089.360	6.183.625

A. Estado de resultados por función (en miles de pesos)

Ingresos de Actividades Ordinarias	30.082.552	35.883.343	0	122.399	0	9.041.555
Costos de Ventas	(15.870.818)	(21.451.136)	0	0	0	(8.648.889)
GANANCIA BRUTA	14.211.735	14.432.207	0	122.399	0	392.666

Otros Ingresos, por Función	364.715	211.340	0	0	0	0
Gastos de Administración	(3.150.315)	(2.948.186)	(4.807)	(4.108)	(570.323)	(549.417)
Otros Gastos, por Función	(3.901.846)	(3.901.846)	0	0	0	0
Otras Ganancias (pérdidas)	21.560	(242.810)	0	0	33	20.007
Ingresos Financieros	65.140	72.166	0	5	4.782	27.610
Costos Financieros	(8.075.658)	(10.537.585)	(10.081)	(63.402)	(10.851)	(23.716)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	103.249	118.332	28.395	34.046	0	0
Diferencia de Cambio	(225.485)	78.767	0	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades			0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	7.825.338	10.446.785	0	0	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(5.625.364)	(6.067.655)	(8.658)	(87.796)	(227.243)	(313.090)

RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1.613.068	1.661.515	4.849	1.144	(803.602)	(445.940)
---	------------------	------------------	--------------	--------------	------------------	------------------

Gasto por Impuesto a las Ganancias	318.807	(25.918)	0	0	150.496	96.662
------------------------------------	---------	----------	---	---	---------	--------

GANANCIA DEL EJERCICIO	1.931.874	1.635.597	4.849	1.144	(653.106)	(349.278)
-------------------------------	------------------	------------------	--------------	--------------	------------------	------------------

Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	2.324.849	2.484.246	4.849	1.144	(598.702)	(320.183)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	(247.037)	(681.441)	0	0	(54.404)	10.054
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA	2.077.813	1.802.805	4.849	1.144	(653.106)	(310.129)

Inmobiliaria Reconquista S.A.		BGS S.A. Consolidado		Inmobiliaria Lomas del Sol Dos S.A.		Compañía Inmobiliaria de Tobalaba S.A. Consolidado		Inmobiliaria Parque Tres S.A.	
2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$
1.975.323	3.198.729	1.942.689	1.092.944	15.299	414.050	209.561	220.106	333.517	2.063.194
109.045.380	103.527.404	12.975.088	12.204.340	0	0	9.489.957	9.270.211	2.623.283	2.520.751
111.020.703	106.726.133	14.917.777	13.297.284	15.299	414.050	9.699.518	9.490.317	2.956.800	4.583.945
72.124.605	68.201.322	10.146.873	7.380.507	769	573	217.384	10.945	709.733	1.777.677
26.235.713	29.775.340	5.648.812	6.628.890	0	0	11.195.862	10.775.897	446.516	980.159
970.801	970.801	1.490.740	1.490.740	2.020.145	2.411.647	326.366	326.366	1.700.390	1.700.390
11.713.235	7.802.321	(2.383.637)	(2.194.901)	(1.932.937)	(1.925.492)	(2.024.216)	(1.607.348)	(517.283)	(491.725)
(23.678)	(23.678)	(48.407)	(48.407)	(72.678)	(72.678)	(7.960)	(7.960)	617.444	617.444
12.660.358	8.749.444	(941.304)	(752.568)	14.530	413.477	(1.705.810)	(1.288.942)	1.800.551	1.826.109
27	27	63.396	40.455	0	0	(7.918)	(7.583)	0	0
12.660.385	8.749.471	(877.908)	(712.113)	14.530	413.477	(1.713.728)	(1.296.525)	1.800.551	1.826.109
111.020.703	106.726.133	14.917.777	13.297.284	15.299	414.050	9.699.518	9.490.317	2.956.800	4.583.945
10.901.521	10.148.053	7.418.746	6.329.751	0	488.313	0	0	0	0
(3.074.493)	(2.509.679)	(5.771.456)	(5.333.309)	0	(354.368)	0	0	0	(608)
7.827.028	7.638.374	1.647.290	996.442	0	133.945	0	0	0	(608)
176.680	124.065	70.388	22.633	0	0	0	0	0	0
(299.454)	(384.695)	(983.407)	(859.351)	(7.689)	(62.217)	(223.762)	(23.955)	(23.162)	(27.575)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(21.069)	(18.389)	(5.455)	1.865	0	0	4.200	4.458	19.224	67.826
13.976	12.698	0	(555)	0	275	0	8.016	(4.859)	719
(5.036.693)	(4.740.127)	(859.649)	(800.958)	0	0	0	0	(86.313)	(258.047)
0	0	0	0	0	0	0	0	102.532	117.255
73.795	152.764	(299.280)	(280.777)	0	0	0	0	0	0
		(22.961)	(20.307)	0	0	0	0	0	0
4.079.111	6.603.485	427.659	577.025	0	0	(13)	(955.703)	0	0
(2.801.461)	(3.552.361)	12.791	10.949	(52)	15.085	(67.342)	(578.089)	(32.980)	119.768
4.011.913	5.835.814	(12.624)	(353.034)	(7.741)	87.088	(286.917)	(1.545.273)	(25.558)	19.338
(100.999)	(800.908)	(176.125)	218.085	0	0	(129.562)	314.090	0	(2.696)
3.910.914	5.034.906	(188.749)	(134.949)	(7.741)	87.088	(416.479)	(1.231.183)	(25.558)	16.642
3.905.525	5.027.968	(187.324)	(133.930)	(3.871)	45.286	(229.462)	(677.151)	(25.350)	16.506
5.389	6.938	(1.425)	(1.019)	(3.574)	41.802	(187.741)	(554.032)	(208)	136
3.910.914	5.034.906	(188.749)	(134.949)	(7.445)	87.088	(417.203)	(1.231.183)	(25.558)	16.642

	Inmobiliaria Toromiro S.A.		Inmobiliaria Parque de Las Américas S.A.		Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	
	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (EN MILES DE PESOS)						
Activos						
Activos Corriente	16.919.296	5.449.980	684.630	528.834	1.968.502	721.485
Activo no Corriente	695.540	523.622	0	0	3.177.811	2.193.583
TOTAL ACTIVOS	17.614.836	5.973.602	684.630	528.834	5.146.313	2.915.068
Pasivos y Patrimonio						
Pasivos Corriente	1.234.007	1.153.489	599.170	445.526	2.253.603	5.880
Pasivos no Corriente	3.787.041	5.367.423	0	0	0	10.485
Capital Emitido	13.780.035	12.413	1.754.137	1.754.137	2.465.786	2.465.786
Resultados Acumulados	(1.177.392)	(552.871)	(1.668.677)	(1.670.829)	487.065	493.058
Otras Reservas	(303)	(303)	0	0	(60.141)	(60.141)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	12.602.340	(540.761)	85.460	83.308	2.892.710	2.898.703
Participaciones no controladoras	(8.552)	(6.549)	0	0		
PATRIMONIO TOTAL	12.593.788	(547.310)	85.460	83.308	2.892.710	2.898.703
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	17.614.836	5.973.602	684.630	528.834	5.146.313	2.915.068
A. Estado de resultados por función (en miles de pesos)						
Ingresos de Actividades Ordinarias	289.084	4.357.080	0	0	2.129.370	137.059
Costos de Ventas	(207.009)	(3.626.457)	0	0	(2.186.715)	(48.080)
GANANCIA BRUTA	82.075	730.623	0	0	(57.345)	88.979
Otros Ingresos, por Función	0	0	0	0	38.489	0
Gastos de Administración	(717.990)	(471.935)	(930)	(940)	(21.410)	(20.189)
Otros Gastos, por Función	(190)	(190)	0	0	0	0
Otras Ganancias (pérdidas)	3.978	36.143	0	0	0	0
Ingresos Financieros	23.848	5.378	(707)	(692)	0	13.129
Costos Financieros	(959)	(6.659)	0	0	(21.604)	(854)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	0	0	0	0	0	0
Diferencia de Cambio	0	0	0	0	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades	0	0	0	0	0	0
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	0	0	0	0	17.213	(3.881)
Resultado por Unidades de Reajuste	(193.427)	(302.970)	3.637	4.860	63.753	36.130
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(802.665)	(9.610)	2.000	3.228	19.096	113.314
Gasto por Impuesto a las Ganancias	194.261	5.228	0	0	(25.089)	38.138
GANANCIA DEL EJERCICIO	(608.404)	(4.382)	2.000	3.228	(5.993)	151.452
Ganancia (pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	(602.320)	(4.526)	2.152	3.228	(5.933)	149.937
Ganancia (pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	(6.084)	(46)	0	0	(60)	1.515
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA	(608.404)	(4.572)	2.152	3.228	(5.993)	151.452

Proyección Inmobiliaria S.A.		Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A.		Inmobiliaria Patagonia S.A.		Nueva Proyección Inmobiliaria S.A.	
2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$	2015 M\$	2014 M\$
982.823	660.861	45.878	60.302	1.449.949	1.056.678	0	0
70.962.041	71.121.917	0	4.017	19.556.553	15.891.461	0	4.511.896
71.944.864	71.782.778	45.878	64.319	21.006.502	16.948.139	0	4.511.896
15.721.883	31.192.423	56.827	63.859	23.030.972	18.042.130	0	4.512.302
50.840.406	36.679.078	0	0	175.803	439.170	0	(0)
997	997	1.070	1.070	115.518	115.518	0	3
5.381.578	3.910.280	(12.019)	(610)	(2.315.791)	(1.648.679)	0	(409)
0	0	0	0	0	0	0	0
5.382.575	3.911.277	(10.949)	460	(2.200.273)	(1.533.161)	0	(406)
0	0	0	0	0	0	0	0
5.382.575	3.911.277	(10.949)	460	(2.200.273)	(1.533.161)	0	(406)
71.944.864	71.782.778	45.878	64.319	21.006.502	16.948.139	0	4.511.896
8.752.547	4.818.184	7.250	0	890.343	869.176	0	0
(4.157.554)	(578.237)	(9.918)	0	(380.751)	(403.748)	0	0
4.594.993	4.239.947	(2.668)	0	509.592	465.428	0	0
0	14.851	0	2.898	0	0	0	0
(440.906)	(367.106)	(5.678)	(11.685)	(58.931)	(47.344)	0	(493)
0	0	0	0	0	0	0	0
(265)	(334.664)	0	0	40.137	47.770	0	0
8.190	1.075	1.160	1.369	4.715	(601)	0	0
(4.342.340)	(4.411.558)	0	(12)	(954.018)	(716.545)	0	(28.210)
		0	0	0	0	0	0
0	206.780	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
2.971.797	4.418.946	0	0	321.974	(209.291)	0	0
(1.294.457)	(1.305.671)	(206)	(8.934)	(797.260)	(763.492)	0	10.535
1.497.012	2.462.600	(7.392)	(16.364)	(933.791)	(1.224.075)	0	(18.167)
(25.714)	(315.784)	(4.017)	612	266.679	204.028	0	12.075
1.471.298	2.146.816	(11.409)	(15.752)	(667.112)	(1.020.047)	0	(6.092)
1.456.585	2.125.348	(6.507)	(8.983)	(661.673)	(1.011.730)	0	(6.032)
14.713	21.468	(4.902)	(6.769)	(5.439)	(8.317)	0	(61)
1.471.298	2.146.816	(11.409)	(15.752)	(667.112)	(1.020.047)	0	(6.092)

SUSCRIPCIÓN DE LA MEMORIA

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



Enrique Ayala Marfil
Presidente



Jorge Armanet Izquierdo
Director



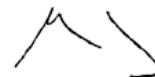
Jorge Ayala Marfil
Director



Enrique Correa Ríos
Director



Patricio Muñoz Molina
Director



Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
Director



Sergio Cardone Solari
Director



Antonio Tuset Jorratt
Director



Juan Pablo Uriarte Díaz
Director



EDICIÓN Y PRODUCCIÓN GENERAL. Gerencia de Inversiones y Desarrollo
DISEÑO Y PRODUCCIÓN. Elizabeth Vargas Barham www.elizabethvargas.cl
IMPRESIÓN. Procolor
FOTOGRAFÍAS. Cimenta



DIRECCIÓN. Asturias 280, Pisos 5 y 6 Las Condes, Santiago.

TELÉFONO. (56 2) 2947 0600

WEB. www.cimenta.cl



Miembro asociado.