



20 16

MEMORIA
ANUAL





Índice.

01. Carta del Presidente.	4 - 7
----------------------------------	-------

02. Identificación Básica.	8 - 11
-----------------------------------	--------

Documentos Constitutivos / Directorio / Administración

03. Información Histórica y Portfolio Inmobiliario.	12 - 15
--	---------

Principales Hitos

04. Unidades Estratégicas de Negocios.	16 - 23
---	---------

*Propiedades Industriales / Oficinas / Strip Centers® / Locales Comerciales /
Senior Suites® / Proyectos Habitacionales*

05. Información al Aportante.	24 - 29
--------------------------------------	---------

*Principales Aportantes / Políticas de Inversión y Financiamiento /
Factores de Riesgo / Organismos de Control / Política de Reparto de Dividendos*

06. Información Financiera.	30 - 102
------------------------------------	----------

*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*



01. 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 2016.

Cumpliendo las expectativas iniciales, la actividad económica del país continuó decayendo en 2016, alcanzando un crecimiento de sólo un 1,6%, respecto de 2015, el más bajo desde el 2009, año en que se produjo la crisis sub prime. Subyace en este bajo crecimiento una caída en la inversión, en las exportaciones e importaciones de bienes, en la industria manufacturera y en la minería. Todo ello, en una clara contraposición con la recuperación observada en los mercados globales.

Por su parte, las expectativas para 2017 no son muy diferentes. La incertidumbre provocada por las reformas que ha impulsado el gobierno, sumada a las nuevas iniciativas que pueda patrocinar en un año de elecciones, no permiten anticipar un cambio importante al respecto.

En el año 2016, el sector inmobiliario nacional mostró un comportamiento distinto en cada uno de los mercados que lo conforman. En oficinas, la tendencia fue a moderar la producción de nuevas superficies y a disminuir los precios de colocación. En términos generales, según estudios de la empresa CBRE, en Santiago, la nueva superficie que se incorporó a la oferta fue de 167.781 m², lo que representa un 26% de disminución con respecto a 2015. La absorción, por su parte, alcanzó a 158.228 m², un 10,6% menos que el año anterior, con una tendencia sostenida a la baja en los valores de arriendo. La vacancia cerró el año en un 9,7%, nivel alto, pero no muy alejado de lo que normalmente muestra el rubro. Para 2017, se espera una producción similar a la observada en 2016, y un mercado, en general, sin grandes variaciones.

Los centros de bodegaje, por su parte, experimentaron una importante recuperación, principalmente, durante el segundo semestre del año. La superficie

ingresada al mercado, de acuerdo a los mismos informes de CBRE, alcanzó a 262.010 m², un 26,6% más que en 2015. Sin embargo, la absorción aumentó en cerca de 4 veces, llegando a 296.433 m², superando así a la nueva oferta. Consecuentemente, hacia fines de año, la vacancia descendió a un 6,3%, aproximadamente, un punto porcentual menos que en 2015. Esta favorable situación estuvo, en parte, influenciada por los atractivos precios de oferta, que disminuyeron en un 2,5%. Para 2017, se espera que ingresen alrededor de 240.000 m² como nueva oferta al mercado, superficie que, de no mediar una baja importante en la actividad, no debería afectar sustantivamente los niveles de vacancia actuales.

De acuerdo a la empresa Adimark GfK, en el período Enero-Diciembre de 2016, se vendieron 34.123 nuevas viviendas en el Gran Santiago, por un total de MUF 145.096, monto que, si bien es inferior en un 33% al del año anterior, es muy similar al promedio de los tres años precedentes a este último. La explicación de esta situación, fue el aumento de la demanda que generó, en 2015, la aprobación de la reforma tributaria, en donde se incluyó el IVA a la venta de viviendas nuevas, y cuya aplicación comenzó en 2016.

En este entorno general, en el ejercicio 2016, el Fondo Cimenta-Expansión tuvo una utilidad, que alcanzó a \$13.683 millones, superior a los \$ 12.135 millones obtenidos en el 2015. A su vez, la rentabilidad anual, medida en términos reales, llegó a un 5,2%, superando al 3,7% obtenido en el ejercicio anterior.

Las unidades de negocios relacionadas con el retail, locales comerciales y Strip Centers®, mantuvieron muy buenos niveles de ocupación, y presentaron rentas de arrendamiento estables, con una ligera tendencia al alza. Esto contribuyó a que, en su

conjunto, representaran cerca del 38% del resultado consolidado de la operación inmobiliaria del Fondo, ratificando así el carácter defensivo de esta clase de activos.

Coincidiendo con el término de algunos contratos de largo plazo, y con el fin de focalizarse en plazas con mayor potencial, a mediados de año se decidió vender cuatro propiedades comerciales ubicadas en las ciudades de Cauquenes, Constitución, Parral y San Javier.

A diferencia del año anterior, en el cual no hubo producto terminado que escriturar, en 2016, la unidad de negocios de viviendas fue la segunda que más aportó al resultado consolidado de la operación inmobiliaria del Fondo, representando un 23% del mismo.

La explicación estuvo en la escrituración de gran parte de las 86 casas que componen la etapa décimo segunda, del proyecto Cumbres de La Viña, en la comuna de La Florida, cuyo valor promedio es de alrededor de UF 6.000 por vivienda. El éxito alcanzado llevó a iniciar la construcción y comercialización de la última etapa del proyecto, compuesta por 71 unidades, las cuales deberían estar terminadas en el transcurso del primer semestre de 2017.

En Puente Alto, por su parte, Cimenta se encuentra desarrollando el proyecto Paso Alto, con casas de UF 2.750, de valor promedio. Tras un largo proceso de aprobación de permisos, que tomó más de dos años de tramitación, con las obras detenidas, a comienzos de 2016, se dio inicio a la construcción y comercialización de la séptima etapa del proyecto, que consta de 115 viviendas. Con gran éxito, al terminar el año, el 88% de estas unidades tenía promesa de compraventa firmada, esperando ser escrituradas en

el transcurso del primer semestre de 2017. Estos buenos resultados hacen prever que esta iniciativa, a la cual le restan más de 1.200 viviendas por comercializar, seguirá desarrollándose aceleradamente en el transcurso de los próximos meses.

La unidad de negocio de oficinas, por su parte, tuvo un difícil desempeño a través del año. La recolocación de espacios cuyos contratos no fueron renovados, y la renegociación de aquellos que si lo fueron, tuvieron en común una baja en los cánones de arriendo que, no siendo determinante, si fue generalizada.

A pesar de todo, la desocupación pudo mantenerse en niveles reducidos en todos los edificios del Fondo, con la sola excepción de Santiago Downtown 4. Ubicado en el centro de Santiago, en pleno barrio cívico, este inmueble ha tenido una lenta colocación desde su adquisición, producto en gran medida, del deterioro presupuestario sufrido por la mayor parte de las reparticiones públicas, que constituyen el mercado natural de esta iniciativa. Sin perjuicio de ello, los avances obtenidos hasta el momento han sido importantes.

Tal vez, el área de negocios del Fondo más afectada por la desaceleración económica del país haya sido la de centros industriales de bodegaje. Particularmente, en el primer semestre, diversos arrendatarios requirieron disminuir la superficie que ocupaban, a la vez que otros, simplemente, no renovaron sus contratos y dejaron las instalaciones. Esta situación se experimentó con más intensidad en la zona sur de Santiago, en donde precisamente Cimenta tiene ubicados la mayor parte de sus centros de bodegaje. De esta forma, la ocupación general cayó en más de un 10%, a mitad de año, para luego recuperarse, parcialmente, hacia fines del mismo. Todo ello, sumado a un ajuste a la baja en las tarifas, tuvo como consecuencia que esta unidad de negocios estuviese lejos de aportar todo su potencial en la generación de resultados.



\$ 13.683

En el ejercicio 2016, el Fondo Cimenta-Expansión tuvo una utilidad, que alcanzó a \$13.683 millones, superior a los \$ 12.135 millones obtenidos en el 2015.

38%

Las unidades de negocios relacionadas con el retail, locales comerciales y Strip Centers®, mantuvieron muy buenos niveles de ocupación, y presentaron rentas de arrendamiento estables, con una ligera tendencia al alza. Esto contribuyó a que, en su conjunto, representaran cerca del 38% del resultado consolidado de la operación inmobiliaria del Fondo, ratificando así el carácter defensivo de esta clase de activos.

23%

A diferencia del año anterior, en el cual no hubo producto terminado que escriturar, en 2016, la unidad de negocios de viviendas fue la segunda que más aportó al resultado consolidado de la operación inmobiliaria del Fondo, representando un 23% del mismo.

En el área de las residencias para la tercera edad de Senior Suites®, el 2016 fue difícil en términos de ocupación, pero positivo en cuanto a resultados. El menor número de personas que ingresaron a las instalaciones, unido al aumento sustantivo en las defunciones, hizo que la población disminuyera en algo más de un 5%, en el año. En contraposición, la optimización en la dotación de personal, las mejoras en los procesos de selección y capacitación, los avances en los protocolos de calidad del servicio, la implementación de cocina propia, entre otras muchas medidas, permitieron aumentar los márgenes de operación del negocio, revirtiendo la desfavorable realidad comercial. En resumen, el resultado del área en el año aumentó en un 16%, con respecto a 2015.

En los meses venideros, se continuará implementando el proceso continuo de mejoras en el que está abocado Senior Suites®, de manera de alcanzar una calidad de servicio y percepción del cliente excepcionales, muy por sobre la competencia. A su vez, se irá ampliando la cobertura de atención, incorporando nuevos centros, partiendo por uno que estará ubicado en la comuna de Ñuñoa, el cual comenzará a ser levantado dentro del primer semestre de 2017.

En plena construcción, se encuentra el 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. Desafortunadamente, y como es habitual actualmente en la actividad inmobiliaria, el avance de las obras ha sido más lento de lo esperado, producto de la oposición de un grupo reducido de vecinos que, respaldados por algunas autoridades, han interpuesto todo tipo de trabas administrativas y judiciales intentando detener la iniciativa. Sin embargo, hasta ahora, estos esfuerzos no han

tenido éxito, y seguramente tampoco lo tendrán a futuro, pues el proyecto ha cumplido con todas las exigencias que establece la ley y la normativa respectiva. De acuerdo a lo programado, este gran aporte al barrio y la ciudad debería estar terminado y abierto al público en el transcurso del año 2018. Por otra parte, en el ejercicio fueron concluidas las obras de construcción de una estación de servicio, con su respectiva tienda de conveniencia, emplazada en un terreno ubicado en la carretera que une San Pedro de La Paz con Coronel, en la VIII Región, la cual será operada por la empresa Petrobras, y cuyo contrato de arrendamiento fue firmado a comienzos de marzo de 2017.

En Cimenta, conjuntamente con estar permanentemente analizando nuevas oportunidades de inversión, se monitorea también el desempeño de los distintos mercados en los que participa o podría participar el Fondo. Consecuentemente, la política de inversión ha consistido en tomar posición, exclusivamente, en iniciativas de mucho atractivo, y luego desarrollar todos los proyectos profesionales y obtener los permisos pertinentes, de manera de estar preparados para iniciar su construcción en el momento que las expectativas político-económicas se reviertan. Es así como, actualmente, se dispone de una importante cartera de proyectos preparados para ese momento.

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 y que nos han acompañado en estos veinticinco años de existencia, y nuestro más profundo reconocimiento a todas las personas que se desempeñan, comprometidamente, en Cimenta S.A., AGF, haciendo posible todos los logros alcanzados.

Enrique Ayala Marfil
Presidente del Directorio



02. Identificación Básica.



NOMBRE DEL FONDO

Fondo de Inversión Inmobiliaria
Cimenta-Expansión



RAZÓN SOCIAL DE LA ADMINISTRADORA

Cimenta S.A. Administradora
General de Fondos

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

Ernst & Young 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.

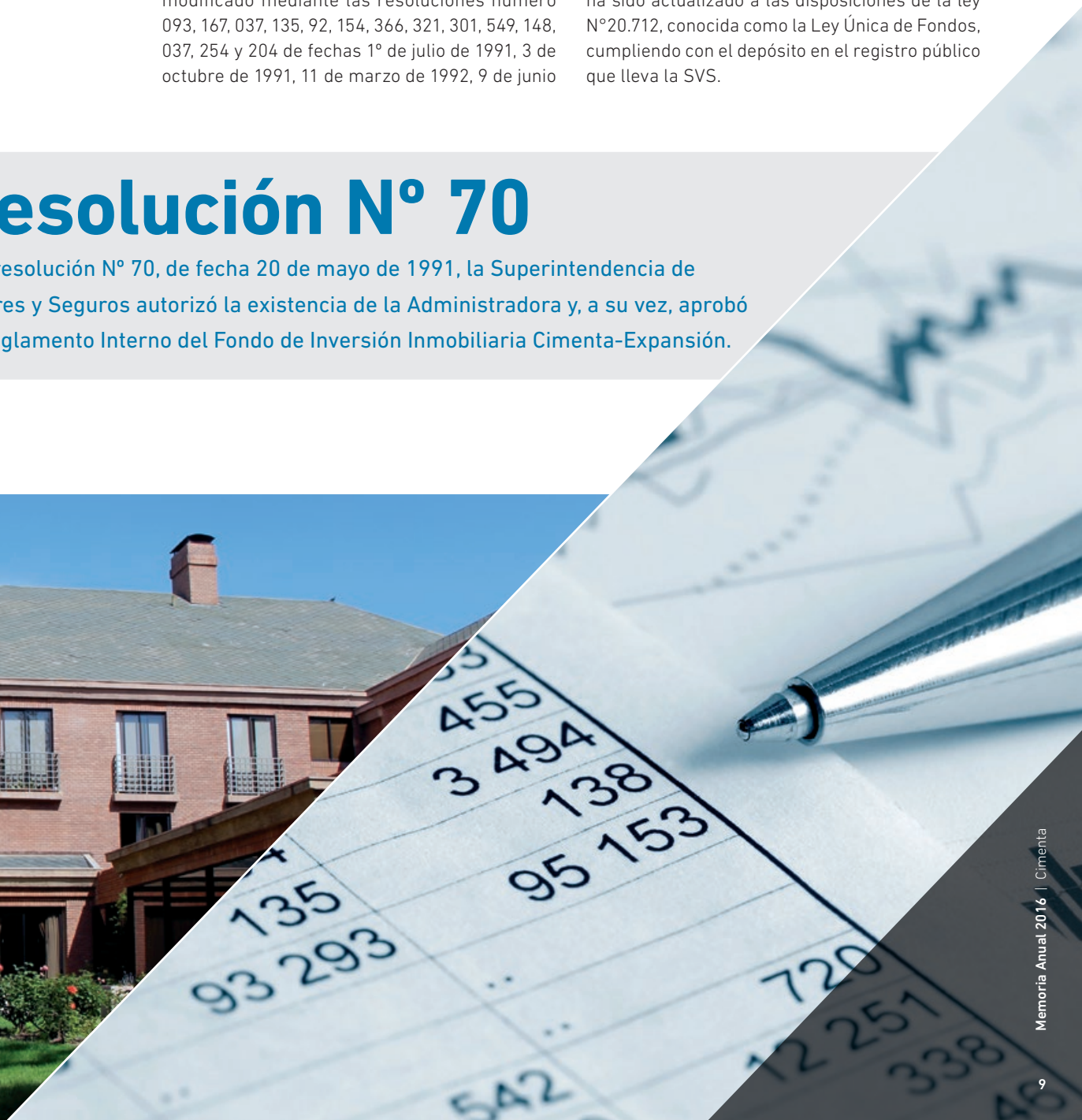
Posteriormente, dicho Reglamento Interno fue modificado mediante las resoluciones número 093, 167, 037, 135, 92, 154, 366, 321, 301, 549, 148, 037, 254 y 204 de fechas 1° de julio de 1991, 3 de octubre de 1991, 11 de marzo de 1992, 9 de junio

de 1993, 18 de julio de 1994, 11 de junio de 1997, 15 de noviembre de 2001, 9 de julio de 2004, 19 de julio de 2006, 22 de noviembre de 2007, 13 de marzo de 2009, 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 a las disposiciones de la ley N°20.712, conocida como la Ley Única de Fondos, cumpliendo con el depósito en el registro público que lleva la 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 y, a su vez, aprobó el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.



Directorio y Administración.

DIRECTORIO

PRESIDENTE

Enrique Ayala Marfil

Ingeniero Civil Industrial

DIRECTORES

Jorge Ayala Marfil

Ingeniero Civil Industrial

Matias Cardone Armendariz

Ingeniero Comercial

Sergio Cardone Solari

Ingeniero Comercial

Enrique Correa Ríos

Licenciado en Filosofía

Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle

Ingeniero Civil en Construcción

Patricio Muñoz Molina

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 Holzmán Kintner

Ingeniero Civil

SUBGERENTE DE CONSTRUCCIÓN

Diego Orozco Moraga

Constructor Civil

SUBGERENTE DE NEGOCIOS RETAIL

Mauricio Maureira Di Giovanni

Ingeniero Comercial

SUBGERENTE DE NEGOCIOS INDUSTRIALES Y OFICINAS

Francisco Puig Merino

Ingeniero Comercial

DIRECTOR DE PROYECTOS

Rafael Cardone Solari

Ingeniero Agrónomo

ENCARGADO DE CUMPLIMIENTO Y CONTROL INTERNO

Macarena Salas Venegas

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 Inversiones y 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 Subgerencia de Construcción es la cual 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, presenta asesoría jurídica de manera permanente a la Administradora, el Fondo, sus filiales y coligadas.

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.

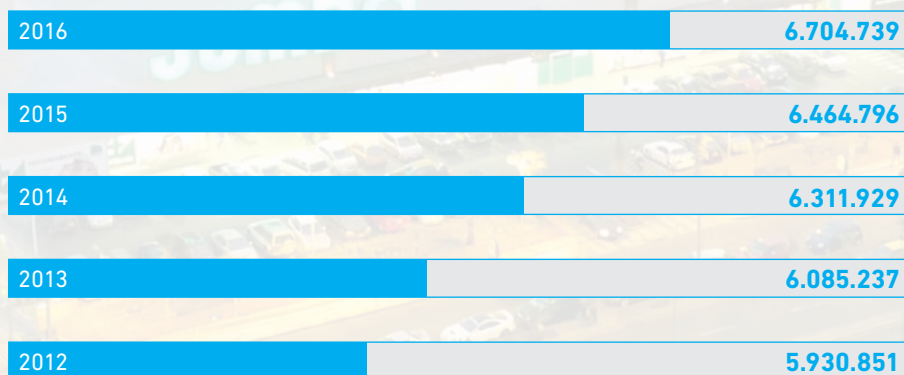


03. Información Histórica y Portafolio Inmobiliario.

RENTABILIDAD REAL DEL FONDO
(ACUMULADA 2012-2016)

30,00% Cimenta

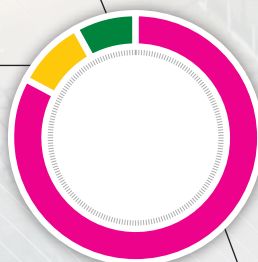
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO (UF)



DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO DEL FONDO CONSOLIDADO
(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016)

6%
ACTIVOS EN DESARROLLO

11%
ACTIVOS CIRCULANTES
Y OTROS ACTIVOS



83%
ACTIVOS EN OPERACIÓN

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos fue constituida el 17 de Abril de 1991, con el objetivo de administrar el Fondo de Inversión Inmobiliario 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 6.704.739 al término del ejercicio 2016.

En el último quinquenio, que considera el período comprendido entre los años 2012 y 2016, el Fondo muestra un desempeño, en términos de rentabilidad real acumulada, de un 34,54%, el que se muestra por sobre el de la industria, 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.

COMERCIO



El área comercio-retail, está compuesta por las Unidades Estratégicas de Negocios (UEN) de Locales Comerciales y Strip Centers®. Ambos se caracterizan por estar tanto en calles y avenidas principales, como en sectores de alta afluencia de público. En total, representan una inversión de UF 2.695.220

VIVIENDA



Está Compuesta por dos UEN, los Proyectos Habitacionales destinados a la venta, cuya inversión es de UF 868.161 y los Senior Suites®, o residencias para la tercera edad, con una inversión total de UF 754.666

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 2.502.634.

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 2.177.951.

Principales Hitos.

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.

1996 - 1998

- Inicio de operaciones Strip Center® Plazuela Los Héroes, Iquique.
- Inicio de operaciones Senior Suites® San Damián, Las Condes.
- Inicio de operaciones 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.

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 Senior Suites® Providencia.

2005 - 2009

- 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 Parque Industrial 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.

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.

2015 - 2016

- 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.
- Construcción estación de servicio en Coronel, Octava Región.
- Venta de cuatro locales comerciales en regiones.
- Llamado a licitación para construcción Senior Suites® Las Encinas, Ñuñoa





04. Unidades Estratégicas de Negocio.

ACTIVOS INMOBILIARIOS TOTALES DEL FONDO CONSOLIDADO (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016)

8,4%
SENIOR SUITES®

27,8%
OFICINAS

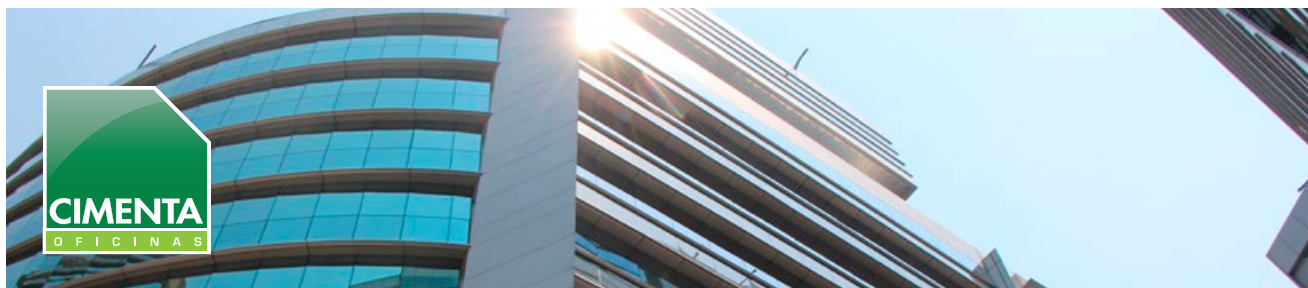
9,6%
PROYECTOS
HABITACIONALES

UF 8.998.632

13,5%
STRIP CENTERS®

24,2%
INDUSTRIA

16,4%
LOCALES COMERCIALES



Oficinas.



En el último trienio, 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 dicho período, se duplicó la superficie arrendable.

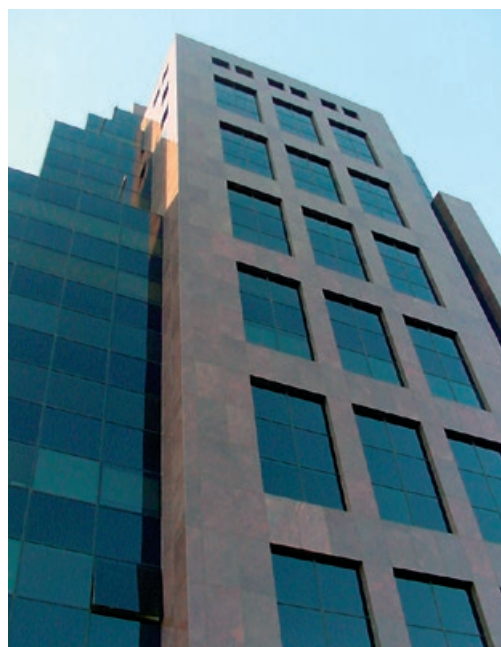
A fines del 2014 se incorporó el Edificio Santiago Downtown 4, el cual cuenta con 23.200 m² útiles. Durante su comercialización, se han arrendado alrededor de 11.200 m², lo que equivale a un 48% de la superficie total. Los principales potenciales clientes del edificio son entidades gubernamentales, cuyos 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 2017 con algunos de ellos.

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 2016, la UEN de Oficinas tenía una participación de un 27,8% de los activos inmobiliarios consolidados del Fondo, alcanzando una inversión de UF 2.502.634.



Al término del ejercicio 2016, la UEN de Oficinas tenía una participación de un 27,8% de los activos inmobiliarios consolidados del Fondo, alcanzando una inversión de UF 2.502.634.

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.



Esta unidad de negocios ha tenido, en los últimos años, un crecimiento importante en el portfolio de inversiones del Fondo, principalmente por la fuerte expansión de sus centros industriales para arriendo de bodegas.

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 2016, 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 2.177.951, lo que representa un 24,2% de la inversión inmobiliaria del Fondo consolidado.

A la fecha, los Centros Industriales suman alrededor de 157.000 m² de superficie arrendable.



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 100% al cierre del ejercicio 2016, 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,



Esta unidad de negocios representa un 13,5% del portfolio inmobiliario del Fondo, con una inversión de UF 1.218.794.

con el fin de desarrollar un hotel de alrededor de 6.500 m² y 135 habitaciones, que contará, además, con un centro de eventos de unos 1.000 m². Actualmente, se está trabajando en obtener el permiso de edificación correspondiente y en actualizar los estudios de factibilidad económica del proyecto, de manera de definir el mejor momento para iniciar su ejecución. La ocupación de este Strip Center®, al cierre de 2016, también alcanzó un alto nivel, llegando a un 99,2%.

Esta unidad de negocios representa un 13,5% del portfolio inmobiliario del Fondo, con una inversión de UF 1.218.794.



Locales Comerciales.

Dentro de los negocios de retail, Cimenta posee más de 60 propiedades comerciales, las que se ubican en los principales polos de Santiago y el país.



El éxito de esta UEN no solo 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.

Durante el segundo semestre de 2016, se realizó la venta de 4 locales comerciales ubicados en distintas ciudades del sur del país. Esto se hizo aprovechando el inminente vencimiento y no renovación de los contratos, y el buen precio que se pudo obtener por el paquete.

Se espera que dentro del primer trimestre del 2017 se obtenga la recepción final de la estación de

servicio, más su tienda de conveniencia, construida en un terreno ubicado en la ruta Concepción-Coronel, VIII Región.

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 entretención 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 2016, la ocupación de esta unidad de negocios es de 98,8%, y la inversión asociada es de UF 1.476.426, equivalente al 16,4% de los activos inmobiliarios del Fondo.



El éxito de esta UEN no solo se debe a la privilegiada ubicación de sus locales, sino también a la sólida relación que se ha establecido con los diferentes operadores.



Senior Suites®.



Senior Suites, como parte del Fondo de Inversión Cimenta, fue creada a mediados de la década del 90, e inspirada en el modelo norteamericano de residencias para el adulto mayor.

Desde sus inicios ha ofrecido soluciones especializadas a las diversas necesidades de apoyo, asistencia y acompañamiento, todo esto enmarcado en un servicio, ambiente y trato de excelencia, orientado para que la experiencia de los residentes sea su prioridad, junto a la confianza y tranquilidad de sus familias.

Durante 2016 el foco de su administración estuvo en mejorar la experiencia de sus residentes y familias, tanto en las instancias de contacto con sus colaboradores como en la calidez de las instalaciones que los acogen.

Convencidos de que gente contenta y agradecida genera ambientes gratos y acogedores y que, sabiendo que se cuenta con los mejores profesionales, esos serán los detalles que harán la diferencia en una industria cada vez más competitiva, el año recién pasado

se invirtió en el bienestar del personal, a través de infraestructura y condiciones laborales que permitan hacer de Senior Suites un gran lugar para trabajar.

Lo anterior permitió fortalecer la calidad y calidez del servicio entregado a los residentes y sus familias, potenciando la cultura de servicio en cada proceso en el que interviene el capital humano, aplicando, además, un modelo de gestión orientado a una constante búsqueda de eficiencia operacional y fortalecimiento de la administración del negocio, con miras a la etapa de crecimiento que ya está en desarrollo.

Cabe destacar que en el año 2016 se avanzó en la licitación para la construcción de la futura residencia de calle Las Encinas, en la comuna de Ñuñoa. Se estima comenzar la construcción de dicho centro en el transcurso del primer semestre del año 2017.

Un 8.4% de la inversión inmobiliaria de Cimenta se concentra en los Senior Suites®, y equivale a UF 754.666.

Desde sus inicios ha ofrecido soluciones especializadas a las diversas necesidades de apoyo, asistencia y acompañamiento, todo esto enmarcado en un servicio, ambiente y trato de excelencia.

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 1.527 viviendas, de las cuales se han vendido 1.454 al término del ejercicio 2016. Esto equivale a un 95,2% del proyecto.

A la misma fecha, Paso Alto ha vendido 788 casas, lo que equivale a un 41,4% del total del proyecto, el cual considera construir un total de 1.900 unidades, aproximadamente.

La inversión en la unidad de negocios Proyectos Habitacionales asciende a UF 868.161, y representa un 9,6% de la cartera inmobiliaria del Fondo.



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.





05. Información al Aportante.

Principales Aportantes.

El capital del Fondo está dividido en 7.596.085 cuotas de participación, sin valor nominal y todas de una misma serie, las cuales al 31 de diciembre de 2016 se encuentran suscritas y pagadas en su totalidad.

APORTANTE	NÚMERO CUOTAS	% PARTICIPACIÓN
Larrain Vial S.A. Corredores de Bolsa	2.723.624	35,86%
A.F.P. Capital S.A.	2.124.273	27,97%
Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	757.503	9,97%
A.F.P. Cuprum S.A.	600.402	7,90%
Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	543.868	7,16%
Cía. de Seguros Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.	358.094	4,71%
Caja Reaseguradora de Chile S.A.	209.997	2,76%
Cía. de Seguro Confuturo S.A.	116.981	1,54%
Principal Cía. de Seguros de Vida Chile S.A.	45.438	0,60%
Seg. de Vida Security Previsión S.A.	42.741	0,56%
Promotora de Inversiones Sedelco Ltda.	14.115	0,19%
Otros 62 Aportantes	59.049	0,78%
TOTAL	7.596.085	100,00%



RETAIL



AFP'S



CÍAS. DE
SEGUROS

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.

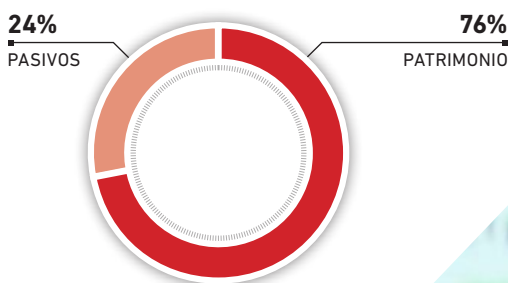
El manual de Gestión de Riesgo y Control Interno se revisa y actualiza anualmente, incorporándosele nuevas políticas, así como también modificaciones a las ya existentes, nuevos procedimientos, y cambios en lo relacionado con la función de control, actividades de monitoreo y excepciones a procedimientos, 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 2016, la estructura de pasivos del Fondo muestra que su nivel de endeudamiento alcanza un 31,57% 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.

ESTRUCTURA DE PASIVOS DEL FONDO



El manual de Gestión de Riesgo y Control Interno se revisa y actualiza anualmente, incorporándosele nuevas políticas, así como también modificaciones a las ya existentes.

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 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.

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.

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.



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.



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 que 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 de la Ley 20.712 establece que la distribución de dividendos debe ser, a lo menos, el 30% de los beneficios netos percibidos y que éstos deben ser entregados de forma anual y en dinero.

Se entiende como beneficios netos percibidos, la suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas, descontando el total de pérdidas y gastos devenidos 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

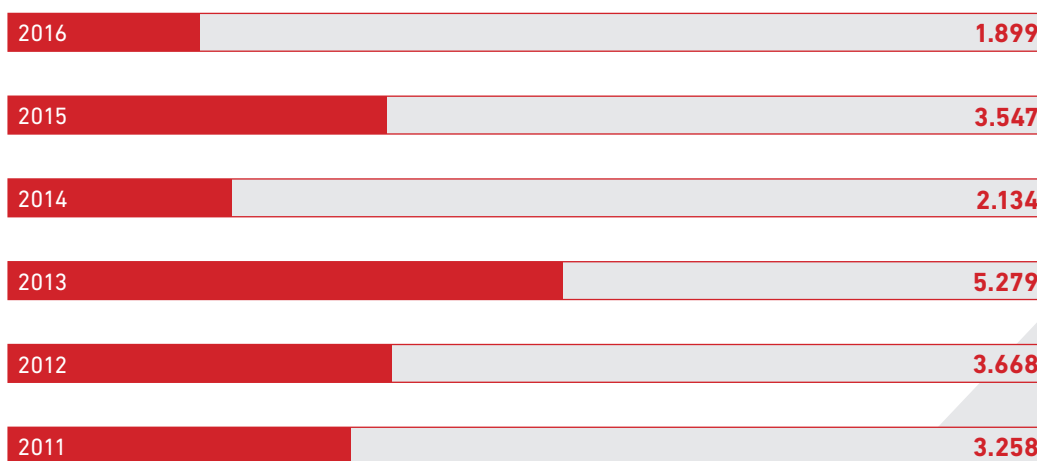
final del ejercicio, estas deben ser solventadas con las utilidades retenidas, de haberlas.

Conforme a las disposiciones vigentes, los dividendos correspondientes al ejercicio 2016 serán repartidos, a más tardar, 30 días después de celebrada la Asamblea Ordinaria de Aportantes, sin perjuicio de que la Administradora pueda hacer pagos de dividendos provisorios con cargo a los resultados del ejercicio.

DIVIDENDOS NOMINALES DISTRIBUIDOS POR CUOTA PERÍODO 2011-2016

Año	Mes	Tipo de dividendo	N°	Monto por cuota (nominal)
2011	Abril	Definitivo	20	429
2012	Mayo	Definitivo	21	483
2013	Mayo	Definitivo	22	695
2014	Mayo	Definitivo	23	281
2015	Mayo	Definitivo	24	467
2016	Mayo	Definitivo	25	250

DIVIDENDOS TOTALES DISTRIBUIDOS (MM\$)





05. Información Financiera.

Fondo de Inversión
Inmobiliaria Cimenta - Expansión.



53
720
12 251
338

Informe del Auditor Independiente.

EY Chile
Avda. Presidente Riesco 5435, piso 4, Santiago
Tel: +56 2 2676 10000
www.eychile.cl



SEÑORES

APORTANTES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La administración de 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. 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 nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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

OPINIÓN

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros, 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.

ÉNFASIS EN UN ASUNTO

Tal como se indica en nota 2, estos estados financieros no han sido consolidados de acuerdo a las instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros en su Oficio Circular N° 592. Conforme a las citadas instrucciones, las inversiones en sociedades sobre las cuales el Fondo posee el control directo, indirecto o por cualquier otro medio, se presentan valorizadas mediante el método de la participación. Este tratamiento no cambia el resultado neto del ejercicio ni el patrimonio. No se modifica nuestra opinión referida a este asunto.

OTROS ASUNTOS. INFORME DE OTROS AUDITORES

Los estados financieros de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 29 de febrero de 2016.

OTROS ASUNTOS. ESTADOS COMPLEMENTARIOS

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



Eduardo Rodríguez B.

EY Audit SpA

Santiago, 27 de febrero de 2017

Estados de Situación Financiera.

ACTIVOS	NOTAS	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	20	7.512.083	8.536.041
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	100	1.296
Otros activos corrientes	17	3.259	3.136
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		7.515.442	8.540.473
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos financieros a costo amortizado	9	88.157	83.231
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones	12	217.241.329	207.685.882
Inversiones valorizadas por el método de la participación	10	7.586.266	8.377.382
Otros activos no corrientes	17	-	37.882
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		224.915.752	216.184.377
TOTAL ACTIVOS		232.431.194	224.724.850

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

Estados de Situación Financiera.

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos	14	5.341.288	5.091.706
Cuentas y documentos por pagar por operaciones	12	2.195	1.355
Remuneraciones Sociedad Administradora	12	211.366	426.727
Otros pasivos	17	2.709.526	1.900.160
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		8.264.375	7.419.948
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos	14	35.500.491	39.675.061
Otros pasivos	17	12.010.000	11.943.004
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		47.510.491	51.618.065
PATRIMONIO			
Aportes		86.569.689	86.569.689
Otras reservas		(2.111.456)	(2.111.456)
Resultados acumulados		78.514.987	69.093.167
Resultado del ejercicio		13.683.108	12.135.437
TOTAL PATRIMONIO NETO		176.656.328	165.686.837
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		232.431.194	224.724.850

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

	NOTAS	2016 M\$	2015 M\$
INGRESOS/PÉRDIDAS DE LA OPERACIÓN			
Intereses y reajustes	18	14.311.578	14.377.647
Resultados por venta de inmuebles	11	4.963.492	16.735
Resultado inversiones valorizadas por el método de la participación	10	(796.787)	2.329.582
TOTAL INGRESOS/PÉRDIDAS NETOS DE LA OPERACIÓN		18.478.283	16.723.964
GASTOS			
Remuneración del Comité de Vigilancia		(14.246)	(8.762)
Comisión de administración	30	(3.007.153)	(2.573.428)
Otros gastos de operación	32	(13.794)	(25.429)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		(3.035.193)	(2.607.619)
UTILIDAD/PÉRDIDA DE LA OPERACIÓN			
Costos financieros		(1.759.982)	(1.980.908)
RESULTADO DEL EJERCICIO		13.683.108	12.135.437

Estados de Cambios en el Patrimonio.

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

	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
2016	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
SALDO AL 01.01.2016	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	70.985.907	12.135.437	(1.892.740)	165.686.837
Cambios contables (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal (+ ó -)	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	70.985.907	12.135.437	(1.892.740)	165.686.837
Aportes (+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de patrimonio (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Repartos de dividendos (-)	-	-	-	-	-	(1.899.022)	-	(2.707.335)	(4.606.357)
RESULTADOS INTEGRALES DEL EJERCICIO:									
Resultado del ejercicio (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	13.683.108	-	13.683.108
Otros resultados integrales (+ ó -)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos (+ ó -)	-	-	-	-	-	12.135.437	(12.135.437)	1.892.740	1.892.740
SALDO AL 31.12.2016	86.569.689	-	-	(2.111.456)	(2.111.456)	81.222.322	13.683.108	(2.707.335)	176.656.328

	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

Estados de Flujos de Efectivo, Directo.

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

	2016 M\$	2015 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN		
Intereses, diferencias de cambio y reajustes recibidos	20.367.105	22.317.477
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(3.227.052)	(1.974.702)
Otros gastos de operación pagados	(1.763.112)	(2.692.095)
Otros ingresos de operación percibidos	37.882	-
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	15.414.823	17.650.680
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de acciones	-	1.377.003
Dividendos recibidos	-	994.313
Cobranza de cuentas y documentos por cobrar	24.777.788	28.632.660
Pagos de cuentas y documentos por pagar	(34.207.667)	(27.061.177)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(9.429.879)	3.942.799
FLUJOS DE EFECTIVO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de préstamos	(5.109.880)	(12.198.904)
Reparto de Dividendos	(1.899.022)	(3.547.372)
FLUJOS NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(7.008.902)	(15.746.276)
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.023.958)	5.847.203
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	8.536.041	2.688.838
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	7.512.083	8.536.041

Notas a los Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre 2015

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, y comenzó a regir a contar del 5 de febrero de 2015.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por el Directorio de Cimenta S.A., Administradora General de Fondos, con fecha 27 de febrero de 2017.

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) POLÍTICA DE INVERSIÓN Y DIVERSIFICACIÓN:

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 aquellas 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.

3.4. 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.

3.6. En el nuevo Acápito 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.

3.7 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 2016, han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 2016 y al 31 de diciembre de 2015, 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

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2016

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía ha aplicado estas normas concluyendo que no afectará significativamente los estados financieros.

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 5	Activos disponibles para la venta y operaciones discontinuas	1 de Enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos financieros – revelaciones	1 de Enero de 2016
IFRS 10	Estados financieros consolidado	1 de Enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2016
IFRS 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de Enero de 2016
IAS 1	Presentación de los estados financieros	1 de Enero de 2016
IAS 16	Propiedad planta y equipo	1 de Enero de 2016
IAS 19	Beneficios a empleados	1 de Enero de 2016
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero de 2016
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero de 2016
IAS 34	Estados financieros intermedios	1 de Enero de 2016
IAS 38	Activos intangibles	1 de Enero de 2016

Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Compañía no ha aplicado estas normas en forma anticipada:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de Enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019

IFRS 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, 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. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”

IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de IAS 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. Además requiere revelaciones más detalladas. La norma será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRIC Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de éstos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada.

Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB ha emitido IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 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, IAS 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. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si ésta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La Compañía aún se encuentra evaluando.

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

IFRS 12 Revelación de intereses en otras entidades

Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelación de la IFRS 12, aplicables a la participación de una entidad en una subsidiaria, un negocio conjunto o una asociada que está clasificada como mantenido para la venta. Las modificaciones serán efectivas a partir del 1 de enero de 2017 y su aplicación será retrospectivamente.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 7 “Estado de flujos de efectivo”

Las modificaciones a IAS 7, Estado de Flujos de efectivo, emitidas en enero de 2016 como parte del proyecto de Iniciativa de Revelaciones, requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 12 “Impuesto a las ganancias”

Estas modificaciones, emitidas por el IASB en enero de 2016, aclaran como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 2 “Pagos basados en acciones”

En junio de 2016, el IASB emitió las modificaciones realizadas a la NIIF 2, pagos basados en acciones, las enmiendas realizadas abordan las siguientes áreas:

- Condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo.
- Clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta.
- Contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación, no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de periodos anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Se permite su adopción anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IFRS 4 “Contratos de seguros”

Las modificaciones abordan las preocupaciones derivadas de la aplicación de los nuevos pronunciamientos incluidos en la IFRS 9, antes de implementar los nuevos contratos de seguros. Las enmiendas introducen las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39, Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

La modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando.

IAS 40 “Propiedades de inversión”

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

IAS 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”, IFRS 10 “Estados Financieros Consolidados”

Las enmiendas a IFRS 10, Estados Financieros Consolidados, e IAS 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011), abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. 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 filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por determinarse debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite la adopción inmediata.

La Compañía aún se encuentra evaluando la norma mencionada.

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.

2.3. Período cubierto

Los presentes estados financieros comprenden:

Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015. Estados de resultados integrales, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Estados de cambios en el patrimonio neto, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Estados de flujos de efectivo, por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

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 compraventa, arrendamiento o leasing de bienes raíces, ubicados en Chile o el extranjero, y la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces, en adelante "negocio inmobiliario".

Dichos ingresos son percibidos en pesos chilenos.

El rendimiento del Fondo es medido e informado a los inversionistas en pesos chilenos. La Administración considera el peso chileno como la moneda que representa, más fielmente, los efectos económicos de las transacciones, hechos y condiciones subyacentes.

De acuerdo a lo anterior, los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

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.

	31.12.2016 \$	31.12.2015 \$
Unidad de fomento	26.347,98	25.629,09

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 que son valorizados a su costo de adquisición.

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.

El resultado de esta empresa durante el año 2016 y 2015 fue de M\$ (5.671) y M\$ 4.849, respectivamente, los cuales se reconocen por el porcentaje de participación sobre el patrimonio de la sociedad.

También 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. Estos resultados serán realizados por el Fondo, proporcionalmente, a medida que la filial venda las casas o departamentos a terceros.

En el año 2016 y 2015, los resultados no realizados, fueron reclasificados en el activo, según se informa en Nota 10 b) Inversiones valorizadas por el método de la participación.

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 de los ejercicios 2016 y 2015, del Fondo de Inversión Cimenta Expansión, están directamente relacionados con transacciones entre empresas relacionadas.

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 2016, 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 N° 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 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 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 precedentes, 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 inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la Administradora informará al Comité de Vigilancia y a la Superintendencia, sobre los excesos que se produzcan, al día siguiente hábil de ocurrido el hecho, debiendo proceder a su enajenación en el plazo que se establece en el 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 aquellos 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 8° 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 edad.

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.

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

Para todas las 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 2016, 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

- a) 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.

- b) Vencimiento de los pasivos financieros del fondo al 31 de diciembre de 2016 (cifras en M\$)

PRÉSTAMOS BANCARIOS	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	TOTAL VENCIMIENTOS CORRIENTES
Vencimiento a corto plazo	489.859	886.814	3.964.615	5.341.288

PRÉSTAMOS BANCARIOS	De 1 hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años hasta 10 años	TOTAL VENCIMIENTOS NO CORRIENTES
Vencimiento a largo plazo	4.877.705	4.781.566	21.174.885	4.666.335	35.500.491

El 13,08% de las deudas bancarias del Fondo tienen vencimiento en el corto plazo, mientras que el 86,92% tiene vencimiento superior a 1 año.

En el corto plazo, los mayores vencimientos serán entre los 3 y 12 meses. Por su parte, en el largo plazo, los mayores vencimiento de deuda se producirán entre los 3 y 5 años.

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:
$$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

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:

$$\frac{\text{Disponible} + \text{Cuotas de Fondos Mutuos} + \text{Depósitos a Plazo de Bancos e Instituciones Financieras}}{\text{Pasivo corriente}}$$

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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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

	31.12.2016				31.12.2015			
	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del Total de activos	Nacional M\$	Extranjero M\$	Total M\$	% del total de activos
PRÉSTAMOS BANCARIOS								
Títulos de deuda								
Otros títulos de deuda	88.157	-	88.157	0,04%	83.231	-	83.231	0,04%
Subtotal	88.157	-	88.157	0,04%	83.231	-	83.231	0,04%
TOTALES	88.157	-	88.157	0,04%	83.231	-	83.231	0,04%

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

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS		
Saldo de inicial	83.231	73.181
Intereses y reajustes	4.926	10.050
Adiciones	-	-
SALDO FINAL	88.157	83.231
Menos: Porción no corriente	-	-
PORCIÓN CORRIENTE	88.157	83.231

10. INVERSIONES VALORIZADAS POR EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

a) Información resumida de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2016:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos no corrientes		Total activos corrientes		Total pasivos no corrientes		Total pasivos corrientes		Total patrimonio		Total ingresos		Total gastos		Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	1.859.560	40.571.146	42.430.706	10.271.674	24.572.387	34.844.061	7.586.645	5.384.752	(6.175.907)	(791.155)					
TOTALES						1.859.560	40.571.146	42.430.706	10.271.674	24.572.387	34.844.061	7.586.645	5.384.752	(6.175.907)	(791.155)					

Al 31 de diciembre de 2015:

RUT	Sociedad	Moneda funcional	País de origen	Porcentaje de participación %		Total activos no corrientes		Total activos corrientes		Total pasivos no corrientes		Total pasivos corrientes		Total patrimonio		Total ingresos		Total gastos		Resultado del ejercicio
				Capital	Votos	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Pesos	Chile	99,995000	99,995000	1.884.718	35.352.382	37.237.100	7.754.568	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	7.754.568	21.104.731	28.859.299	8.377.801	5.514.144	(3.189.295)	2.324.849					

b) El movimiento durante el período fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2016:

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.	8.377.382	(791.116)	-	-	-	-	-	7.586.266
TOTALES		8.377.382	(791.116)	-	-	-	-	-	7.586.266

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	2.324.733	-	2.522.152	-	(994.313)	1.710	8.377.382
TOTALES		4.523.100	2.324.733	-	2.522.152	-	(994.313)	1.710	8.377.382

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.2 Otros pasivos no corrientes

Bajas

Durante 2016, no se han recibido dividendos.

Durante 2015, las bajas corresponden a dividendos recibidos de Inmobiliaria Independencia S.A., según el siguiente cuadro:

Monto dividendo		Monto dividendo	
31.12.2016		31.12.2016	
Fecha reparto	M\$	Fecha reparto	M\$
-	-	30-10-15	476.442
-	-	24-12-15	517.871
-			994.313

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

Al 31 de diciembre de 2016:

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	(791.155)	(791.116)
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Pesos	Chile	99,9900	(5.672)	(5.671)
TOTALES					(796.827)	(796.787)

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					2.329.698	2.329.582

d) Plusvalías

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen plusvalías en las inversiones valorizadas por el método de la participación.

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:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS		
Resultados por venta de inmuebles (realización venta terreno)	4.963.492	16.735
Otros gastos de operación	(13.794)	(25.429)
TOTALES	4.949.698	(8.694)

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR POR OPERACIONES

a) Cuentas y documentos por cobrar por operaciones

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Anticipo a proveedores	100	1.296
Cheques protestados	673	673
SUBTOTAL	773	1.969
(-) Provisiones por riesgo de crédito ⁽¹⁾	(673)	(673)
TOTALES	100	1.296

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	673	23.991
Provisiones (utilizadas)	-	(23.318)
SALDO FINAL	673	673

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cuenta corriente mercantil empresas relacionadas UF	133.635.611	119.952.670
Cuentas por cobrar empresas relacionadas largo plazo \$	83.605.718	87.733.212
TOTALES	217.241.329	207.685.882

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	País de origen	Porcentaje de participación % Capital
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Venta de terreno	28.307.962	32.592.361
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Venta de acciones	16.622.183	17.502.141
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Venta de terreno	15.394.967	17.610.425
96.837.140-1	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A.	Venta de terreno	8.748.549	4.717.286
96.778.120-7	Inmobiliaria Tobalaba S.A.	Venta de terreno	6.663.690	6.475.890
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Venta de terreno	3.971.502	5.048.068
99.599.050-4	Inmobiliaria Toromiro S.A.	Venta de terreno	3.896.865	3.787.041
SUBTOTAL			83.605.718	87.733.212
(-) Provisiones por riesgo de crédito			-	-
TOTALES			83.605.718	87.733.212

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

RUT	SOCIEDAD	Concepto	País de origen	Porcentaje de participación % Capital
96.999.760-6	Inmobiliaria Reconquista S.A.	Cuenta corriente mercantil	67.107.913	63.361.245
76.361.456-5	Inmobiliaria Patagonia S.A.	Cuenta corriente mercantil	26.220.751	22.998.581
76.129.158-0	Proyección Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	18.573.083	14.095.700
96.728.340-1	Inmobiliaria Independencia S.A.	Cuenta corriente mercantil	10.223.749	7.280.884
99.536.720-3	Inmobiliaria Seniors S.A.	Cuenta corriente mercantil	4.986.822	494.445
96.897.660-5	BGS S.A.	Cuenta corriente mercantil	3.778.299	7.692.423
76.038.252-3	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Cuenta corriente mercantil	995.425	2.248.546
76.111.815-3	Senior Gestión Sebastian Elcano Ltda.	Cuenta corriente mercantil	812.170	720.612
77.921.880-5	Senior Gestión Enfermería Ltda.	Cuenta corriente mercantil	718.759	693.798
96.601.710-4	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	Cuenta corriente mercantil	218.640	230.974
76.430.130-7	Inmobiliaria Parque Tres S.A.	Cuenta corriente mercantil	-	135.462
TOTALES			133.635.611	119.952.670

i.3 Deudores incobrables por cobrar empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existían valores por estimación de incobrables respecto de estas cuentas, por su baja probabilidad de ocurrencia y comportamiento de pago histórico. Por lo anterior, no se registran efectos en resultado por este concepto.

i.4 Los valores en libros de las cuentas y documentos por cobrar por operaciones están denominados en las siguientes monedas:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, corrientes	100	1.296
Pesos chilenos cuentas y documentos por cobrar, no corrientes	217.241.329	207.685.882
TOTALES	217.241.429	207.687.178

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:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Cheques por pagar	552	768
Proveedores	1.643	587
TOTALES	2.195	1.355

	31.12.2016	31.12.2015
REMUNERACIONES SOCIEDAD ADMINISTRADORA	M\$	M\$
Comisión fija por pagar	163.264	152.947
Comisión variable por pagar	48.102	273.780
TOTALES	211.366	426.727

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Pesos chilenos cuentas y documentos por pagar, corrientes	2.195	1.355
Pesos chilenos remuneraciones Sociedad Administradora, corrientes	211.366	426.727
TOTALES	213.561	428.082

13. PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON EFECTO EN RESULTADOS

El Fondo, al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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	31.12.2016		31.12.2015	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Banco Estado N° 13129281	1.285.790	2.754.151	1.073.876	9.878.066
Banco Estado N° 6921251	1.103.390	9.057.383	1.193.968	3.928.215
Banco Estado N° 14123022	547.371	-	538.319	5.249.813
Banco Estado N° 6796789	553.029	4.847.870	556.250	531.971
Banco BCI D09000169571	934.663	7.054.137	871.286	7.755.531
Banco BCI N° 86054	342.203	476.955	321.420	795.127
Corpbanca N° 44873451	574.842	11.309.995	536.587	11.536.338
TOTALES	5.341.288	35.500.491	5.091.706	39.675.061

b) Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos

b.1 Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2016 (cifras en M\$)

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa real anual	Tasa nominal anual	Garantía	Deuda Original	Corriente Vencimiento			Total corriente 31.12.2016
								hasta 1 Mes	1 a 3 Meses	3 a 12 Meses	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtía.	UF 500.000	97.108	182.960	823.322	1.103.390
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtía.	UF 438.000	106.000	211.617	968.173	1.285.790
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtía.	UF 250.000	49.598	91.533	411.898	553.029
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtía.	UF 155.000	49.217	98.212	399.942	547.371
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtía.	UF 442.000	89.285	153.589	691.789	934.663
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtía.	UF 114.399	29.614	56.041	256.548	342.203
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	-	Con Gtía.	UF 500.000	69.037	92.862	412.943	574.842
TOTALES								489.859	886.814	3.964.615	5.341.288

b.2 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 + 4,0%	-	Con Gtía.	UF 500.000	95.050	177.968	800.858	1.073.876
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtía.	UF 438.000	98.862	196.217	898.889	1.193.968
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	-	Con Gtía.	UF 250.000	48.624	89.035	400.660	538.319
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	-	Con Gtía.	UF 155.000	46.072	91.288	418.890	556.250
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	-	Con Gtía.	UF 442.000	85.766	141.416	644.104	871.286
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	-	Con Gtía.	UF 114.399	28.490	52.521	240.409	321.420
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	-	Con Gtía.	UF 500.000	66.378	85.394	384.815	536.587
TOTALES								469.242	833.839	3.788.625	5.091.706

b.3 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2016 (cifras en M\$):

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda original	Garantía	No Corriente Vencimiento				Total no corriente 31.12.2016
							1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 5 años	Más de 5 hasta 10 años	
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtía.	1.345.170	1.408.981	-	-	2.754.151
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 250.000	Con Gtía.	549.197	549.197	3.749.476	-	4.847.870
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtía.	958.331	1.003.367	5.092.439	-	7.054.137
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtía.	353.429	123.526	-	-	476.955
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gtía.	573.816	598.733	10.137.446	-	11.309.995
TOTALES							4.877.705	4.781.566	21.174.885	4.666.335	35.500.491

b.4 Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2015 (cifras en M\$):

PAÍS	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de amortización	Tasa efectiva anual	Deuda original	Garantía	Corriente Vencimiento				Total 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	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 500.000	Con Gtía.	1.067.810	1.067.810	2.135.621	5.606.825	9.878.066
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 438.000	Con Gtía.	1.249.209	1.308.468	1.370.538	-	3.928.215
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,0%	UF 250.000	Con Gtía.	534.213	534.213	1.068.426	3.112.961	5.249.813
Chile	Banco Estado	UF	Mensual	UF + 4,6%	UF 155.000	Con Gtía.	531.971	-	-	-	531.971
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 4,3%	UF 442.000	Con Gtía.	893.861	932.184	5.929.486	-	7.755.531
Chile	Banco BCI	UF	Mensual	UF + 3,7%	UF 114.399	Con Gtía.	331.186	343.786	120.155	-	795.127
Chile	Corpbanca	UF	Mensual	UF + 4,2%	UF 500.000	Con Gtía.	534.931	558.160	1.188.909	9.254.338	11.536.338
TOTALES							5.143.181	4.744.621	11.813.135	17.974.124	39.675.061

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

Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el Fondo no presenta obligaciones con el público.

15. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Fondo no presenta otros pasivos financieros.

16. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Fondo no presenta otros documentos y cuentas por cobrar y pagar.

17. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

Corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Gastos amortizables	3.259	3.136
TOTALES	3.259	3.136

b) Otros pasivos

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Provisión por dividendo mínimo	2.707.335	1.892.740
Provisión proveedores	2.191	7.420
TOTALES	2.709.526	1.900.160

No corrientes:

a) Otros activos

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Derechos de agua	-	37.882
TOTALES	-	37.882

b) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2016

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 M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	11.943.004	5.671	-	61.325	-	-	-	12.010.000
TOTAL		11.943.004	5.671	-	61.325	-	-	-	12.010.000

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 M\$	Otros movimientos M\$	Saldo de cierre M\$
96.826.310-2	Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	109.488	(4.849)	-	11.848.553	-	-	(10.188)	11.943.004
TOTAL		109.488	(4.849)	-	11.848.553	-	-	(10.188)	11.943.004

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 2016 y 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 2016 y 2015 fue de M\$ (5.671) y M\$ 4.849, respectivamente.

18. INTERESES Y REAJUSTES

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Intereses por préstamos empresas relacionadas (a)	11.609.285	11.078.165
Resultados por unidades de reajuste	2.612.818	3.374.179
Intereses percibidos mercado capitales (b)	89.475	(74.697)
TOTALES	14.311.578	14.377.647

a) Intereses por préstamos empresas relacionadas

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

	Bases de cálculo	Tasa anual promedio	31.12.2016
	M\$	M\$	M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas ⁽¹⁾	51.228.427	8,50%	4.410.251
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas ⁽¹⁾	4.656.611	8,39%	1.456.298
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles ^{(2) - (3)}	133.635.611	4,50%	5.742.736
TOTALES			11.609.285

	Bases de cálculo	Tasa anual promedio	31.12.2016
	M\$	M\$	M\$
Intereses devengados - ventas de terrenos a relacionadas ⁽¹⁾	54.031.121	8,50%	5.114.298
Intereses devengados - venta acciones a relacionadas ⁽¹⁾	13.948.335	8,39%	483.221
Intereses percibidos - cuentas corrientes mercantiles ^{(2) - (3)}	126.359.943	4,50%	5.480.646
TOTALES			11.078.165

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

⁽²⁾ Establecidos en contratos privados.

⁽³⁾ Base de cálculo corresponde a saldos a cierre de año.

b) Intereses percibidos mercado capitales

Los intereses percibidos en el mercado de capitales, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Efectivo en bancos	22.896	22.738
Fondos mutuos	7.489.187	8.513.303
TOTALES	7.512.083	8.536.041

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Efectivo y efectivo equivalente	7.512.083	8.536.041
SALDO EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE - ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	7.512.083	8.536.041

Fondos Mutuos

				31.12.2016
INSTRUMENTO	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	M\$
Corporativo Serie V	BBVA Asset Management AGF S.A.	1.502.392,20	1.472,0037	2.211.527
Corporativo Serie V	BBVA Asset Management AGF S.A.	3.585.357,85	1.472,0037	5.277.660
TOTALES				7.489.187

				31.12.2015
INSTRUMENTO	Institución	N° Cuotas	Valor Cuota	M\$
Competitivo	BBVA Asset Management AGF S.A.	5.412.186,68	1.415,9017	7.663.124
Corporativo	BBVA Asset Management AGF S.A.	600.450,28	1.415,9017	850.179
TOTALES				8.513.303

21. CUOTAS EMITIDAS

Las cuotas emitidas del Fondo ascienden a 7.596.085, al 31 de diciembre de 2016, con un valor de \$ 23.612,65 por cuota, en base al patrimonio del Fondo.

a) Al 31 de diciembre de 2016.

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

b) Al 31 de diciembre de 2015:

El Fondo no presenta emisión vigente de cuotas.

22. REPARTO DE BENEFICIOS A LOS APORTANTES

Dividendos distribuidos por cuota durante el ejercicio:

a) Al 31.12.2016:

DIVIDENDOS 2016 FECHA DE DISTRIBUCIÓN	Monto por cuota \$	Monto total distribuido M\$	Tipo de dividendo
18.05.2016	250	(1.899.022)	Dividendo definitivo pagado
31.12.2016		(2.707.335)	Provisión dividendos 2017
TOTALES	250	(4.606.357)	

b) 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		(5.440.112)	

23. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2016

TIPO DE RENTABILIDAD	Rentabilidad acumulada		
	Período actual	Últimos 12 Meses	Últimos 24 Meses
Nominal	8,2587%	8,2587%	16,8150%
Real	5,1901%	5,1901%	9,0716%

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 2015 hasta diciembre 2016.

La rentabilidad de los "Últimos 12 meses" está calculada desde diciembre 2015 a diciembre 2016.

La rentabilidad de los "Últimos 24 meses" está calculada desde diciembre 2014 a diciembre 2016.

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: 8,1987%

Rentabilidad Real Anualizada: 5,1531%

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 2015:

TIPO DE RENTABILIDAD	Rentabilidad acumulada anualizada	
	Período actual	Últimos 12 Meses
Nominal	7,8069%	7,8069%
Real	3,7330%	3,7330%

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, hasta que, por primera vez, los Aportantes del Fondo acordaron, en Septiembre de este año, el nombramiento de dos empresas para determinar el valor de las inversiones del Fondo. Estos trabajos se encuentran actualmente en elaboración, por lo que sus informes aún no son emitidos, ni recibidos por la Administradora. En cuanto ello suceda, se indicará el valor más conservador de esas valorizaciones, en la Fecu que corresponda.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016:

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	%
Personas relacionadas	28.174	-	-	28.174	665.263	0,371%
Trabajadores que representen al empleador	230	-	-	230	5.431	0,003%
TOTALES	28.404	-	-	28.404	670.694	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 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue de M\$ 1.933.243 y M\$ 1.822.642, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 fue de M\$ 1.073.910 y de M\$ 750.786, respectivamente, que se incluye en el rubro comisión de la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos son los siguientes:

	31.12.2016	31.12.2015
REMUNERACIÓN POR ADMINISTRACIÓN	M\$	M\$
Comisión fija	1.933.243	1.822.642
Comisión variable	1.073.910	750.786
TOTALES	3.007.153	2.573.428

31. 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

32. 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:

	Trimestre octubre a diciembre 2016	31.12.2016	31.12.2015
TIPO DE GASTO	M\$	M\$	M\$
Honorarios y asesorías	2.705	6.770	9.549
Seguros	-	-	7.627
Clasificadora de riesgo	1.630	6.395	6.144
Otros gastos de la operación	255	511	1.895
Publicaciones y avisos	-	118	214
TOTALES	4.590	13.794	25.429
% SOBRE EL ACTIVO DEL FONDO	0,002%	0,006%	0,011%

33. GARANTÍAS ENTREGADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el Fondo no ha entregado ningún tipo de garantía a terceros.

34. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA

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

31 de diciembre de 2016:

FECHA	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes M\$
Enero	22.061,31		167.579.577	75
Febrero	22.061,31		167.579.577	75
Marzo	22.565,11		171.406.528	75
Abril	22.565,11		171.406.528	75
Mayo	22.565,11		171.406.528	75
Junio	22.963,97		174.436.281	75
Julio	22.963,97		174.436.280	75
Agosto	22.963,97		174.436.280	75
Septiembre	23.439,33		178.047.167	74
Octubre	23.439,33		178.047.167	74
Noviembre	23.439,33		178.047.167	74
Diciembre	23.612,65		179.363.663	73

31 de diciembre de 2015:

FECHA	Valor Libro Cuota	Valor mercado cuota	Patrimonio M\$	N° Aportantes M\$
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

Nota: El valor cuota, está calculado reponiendo al Patrimonio, la provisión de dividendos que se realiza en el mes de diciembre de cada año, que correspondió a **M\$ 2.707.335** en 2016 y M\$ 1.892.740 en 2015.

06. Información Financiera

Memoria Anual 2016 | Cimenta

2015

ISOCIEDAD	RUT	País	Moneda funcional	Naturaleza de la relación con el Fondo	% de participación del Fondo	% con derecho a voto	Valor Bursatil	Activos		Total activos	Pasivos		Total pasivos	Patrimonio	Ingresos	Total Gastos	Resultado del ejercicio
								M\$	M\$		M\$	M\$					
Inmobiliaria Independencia S.A.	96.728.340-1	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	37.157.401	228.238.014	265.395.415	12.268.883	245.308.753	257.577.636	7.817.779	38.781.361	(36.682.278)	2.099.083	
Cía. de Administración Inmobiliaria S.A.	96.826.310-2	Chile	Pesos	Filial	99,995	99,995	2.511	154.201	156.712	1.444	249.730	251.174	(94.462)	28.395	(23.546)	4.849	
TOTALES							37.159.912	228.392.215	265.552.127	12.270.327	245.558.483	257.828.810	7.723.317	38.809.756	(36.705.824)	2.103.932	

b) Gravámenes y prohibiciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existían Gravámenes y prohibiciones.

c) 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. Al 22 de Febrero de 2017, se efectuó la notificación del último de los tres herederos don Luis González Tello, por lo que se solicitará se resuelva el recurso de apelación por el Tribunal. 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. Visto el recurso por la Corte de Apelaciones de Santiago, ésta confirmó la sentencia de primera instancia, ratificando el monto de la indemnización definitiva por causa de la expropiación en \$ 8.074.522.- a favor de la Compañía. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: El Consejo de Defensa del Estado ha solicitado se oficie al Ministerio de Obras Públicas para efectos de que proceda al pago de la reliquidación del crédito que obra en la causa.

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. 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. En cuanto al Recurso de Apelación, cuyo Rol de ingreso a la ltima. Corte de Apelaciones de Santiago es C-9520-2015, el Tribunal de alzada confirmó el fallo de primera instancia y ordenado su cumplimiento, la sentencia se encuentra ejecutoriada. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: Se encuentra pendiente por parte del Secretario del Tribunal la regulación y tasación de las costas del incidente de las tachas a que fuera condenada la Compañía.

Demanda sumaria término de contrato de arrendamiento, en contra de la sociedad Gallegos Ortiz Asociados Ltda. El Rol de la causa es C-8749-2016 seguida ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. La causa versa sobre una demanda por término de contrato de arrendamiento interpuesta por la Compañía y en que, además, solicita el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y multas contractuales adeudadas, por un monto total de \$18.421.270.-. El estado procesal de la causa al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: el Tribunal ha tenido por recibido el oficio proveniente de la Policía de Investigaciones de Chile, mediante resolución de fecha 2 de febrero de 2017, por lo que la Compañía solicitará que efectúe la notificación de la demanda en el domicilio señalado por el referido oficio, atendido que los domicilios aportados en el oficio solicitado con anterioridad al Servicio de Registro Civil e Identificación no fueron habidos. En esta causa se estima que existen razonables posibilidades de éxito.

Demanda ordinaria reivindicación de inmueble, seguida en contra de la sociedad Educación Profesional Atenea S.A., Rol C-1702-2016 ante el 3° Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción. La causa versa sobre la reivindicación de una porción de un terreno de propiedad de la Compañía, que la demandada ha ocupado arbitraria e ilegalmente. Subsidiariamente a la demanda se ha ejercido la acción de comodato precario. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: Encontrándose la causa en la etapa probatoria, las partes han solicitado de común acuerdo, la suspensión del procedimiento, a lo que el Tribunal ha accedió hasta el día 5 de marzo de 2017. En esta causa se estima que existen razonables posibilidades de éxito.

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. Se deja constancia que con fecha 23 de diciembre de 2015, el Tribunal dictó sentencia en que se acogió 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 impedían que la Compañía pudiera exigir el cobro del crédito, por lo que solicitó al Tribunal que aclarara, rectificara y enmendara su texto. De igual forma, la Compañía apeló del fallo en caso que el Tribunal no se pronunciara respecto de la petición antes referida dentro del plazo que establece la ley para hacer valer su derecho. Por su parte, la demandada interpuso recurso de apelación en contra del fallo antes referido, a lo cual el Tribunal resolvió concederlo. Se deja constancia que el Rol de ingreso a la IIta. Corte de Apelaciones de Santiago es el "Civil-2327-2016", y en cuya instancia tanto la Compañía como la demandada se han hecho parte en el recurso. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: Encontrándose ejecutoriado el fallo que acoge la demanda interpuesta por la Compañía, luego que la Corte Suprema rechazara el recurso de casación interpuesto por la demandada (Rol de Ingreso N° 59034-2016), la Compañía ha solicitado el cumplimiento incidental del fallo, a lo cual el Tribunal accedió con citación de la parte demandada. 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 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 Laboral Ordinaria en procedimiento de aplicación general, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit O-6987-2016, caratulada "Vera con Senior Gestión de Enfermería y otras (BGS S.A.)". Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a "Senior Gestión de Enfermería 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."

Senior Gestión de Enfermería Sebastián Elcano Limitada

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 Seniors 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, lo que fue desestimado por el Tribunal. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La causa se encuentra en la etapa probatoria, encontrándose pendiente la notificación que cita a las partes a audiencia de designación de peritos, que ha sido solicitado por la demandante. 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 Seniors S.A.

Senior 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."

Demanda Laboral Ordinaria en procedimiento de aplicación general, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit N° O-5609-2016, caratulada "Condori con Senior Gestión de Enfermería", interpuesta por doña Carla Condori Cutipa en contra de la Compañía. La demandante solicita su despido indirecto o autodespido y el cobro de las indemnizaciones correspondientes, alegando que la Compañía habría incurrido en conductas de acoso laboral, al no otorgarle la debida protección frente a los supuestos hostigamientos que habría recibido por parte de dos trabajadores de la Compañía. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: Mediante sentencia de fecha 30 de diciembre de 2016, el Juez rechazó en todas sus partes la demanda interpuesta por la señora Condori en contra de la Compañía, ordenando a esta última solamente el pago del feriado legal proporcional. La sentencia se encuentra ejecutoria, por lo cual la Compañía procedió al pago ordenado por el tribunal, encontrándose pendiente la liquidación del crédito. La causa se encuentra terminada.

Demanda Laboral Ordinaria en procedimiento de aplicación general, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit O-6987-2016, caratulada "Vera con Senior Gestión de Enfermería y otras", interpuesta por doña Eliana Vera Gavilán en contra de la Compañía. La demandante solicita que se le indemnicen de los perjuicios sufridos a causa de un accidente laboral en que la Compañía habría tenido responsabilidad al incumplir su obligación de cuidado y protección respecto de sus trabajadores. Asimismo, se solicita la declaración de mera certeza respecto de la unidad económica que existiría entre la Compañía, BGS S.A., Inmobiliaria Parque Tres S.A. y el representante legal de dichas sociedades don Fernando Rodríguez Taborga. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: con fecha 26 de enero de 2017 se efectuó la audiencia preparatoria, habiendo sido contestada la demanda por la Compañía dentro del término legal. La parte demandante solicitó la designación de un perito psicológico, lo cual a la fecha se encuentra pendiente. El Juez fijó el día 2 de marzo próximo para la realización de la audiencia de juicio. En esta causa se estima que existen razonables posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que esta causa es la misma que se sigue en contra de las sociedades BGS S.A. e Inmobiliaria Parque Tres S.A. Cabe destacar que existen seguros comprometidos para responder de un eventual fallo adverso a los intereses de la Compañía.

Demanda Laboral Ordinario en procedimiento de aplicación general, seguida ante el 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit O-290-2017, caratulada "Méndez con Senior Gestión de Enfermería Ltda.", interpuesta por Natalia Méndez Farías en contra de la Compañía. La demandante solicita que su despido sea declarado nulo, injustificado, indebido e improcedente, solicitando, además, el cobro de las prestaciones laborales correspondientes. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La Compañía fue notificada de la resolución que cita a las partes a audiencia preparatoria fijada para el día 9 de marzo de 2017. En esta causa se estima que existen razonables posibilidades de éxito.

Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Reclamo de Ilegalidad, ingresado ante la Itta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 274-2016, 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, solicitando al Tribunal se deje sin efecto el Oficio N° 8344 de fecha 8 de octubre de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, el cual emplaza a adecuar el proyecto a una escala inferior del indicado en el Permiso de Edificación N° 44/2014, otorgado en relación a dicho centro comercial. La Compañía, luego que el reclamo fuera rechazado, dedujo recurso de casación en la forma y en el fondo, elevándose los autos a la Corte Suprema, Rol de Ingreso N° 73800-2016. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: se efectuó la vista la causa, la cual quedó en acuerdo. En esta causa se estima existen remotas posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que este reclamo es el mismo que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra de los recurridos.

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., 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 Tribunal ha desestimado el recurso interpuesto por la Compañía, rechazándolo con costas, ante lo cual se dedujo recurso de apelación, elevándose los autos a la Corte Suprema, Rol de Ingreso N° 47899-2016. El estado procesal del recurso, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La Corte Suprema ha confirmado la sentencia que rechazó el recurso de protección interpuesto por la Compañía. Este recurso se ha visto por la Corte de Apelaciones de Santiago conjuntamente con el recurso de protección Rol 86374-2015, referido en el párrafo siguiente. El recurso se encuentra terminado. 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 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, 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 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: El Tribunal ha desestimado el recurso de protección interpuesto en contra de la Compañía, rechazándolo con costas, encontrándose ejecutoriado el fallo. El recurso se encuentra terminado. Este recurso se ha visto por la Corte de Apelaciones de Santiago conjuntamente con el recurso de protección Rol 97232-2015, referido el párrafo anterior. 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.

Recurso de Protección, ingresado a la Itta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 88.189-2016, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. en contra de Aldo Ramaciotti Fracchia en su calidad de Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, y en que la Compañía alega que la Seremi referida carecería de atribuciones legales para instruir al DOM, para que invalide el permiso de Edificación N° 44/14 obtenido por la Compañía para la Construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia. Asimismo, se alega que la Seremi estaría vulnerando el derecho de propiedad que la Compañía tiene sobre el permiso de edificación indicado. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La Corte de Apelaciones desestimó el recurso de protección interpuesto por la Compañía. El recurso se encuentra terminado. Asimismo, se deja constancia que este reclamo es el mismo que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra de los recurridos.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada "Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia", presentada por la Compañía a fin de que se declare que la norma imperante a la fecha de solicitud del permiso de edificación obtenido para la construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La Compañía dedujo recurso de reposición en contra de la resolución que recibe la causa a prueba. En esta causa se estima que existen razonables posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que esta demanda es la misma que sigue Inmobiliaria Patagonia S.A., en contra del demandado.

Procedimiento Administrativo de Invalidación del Permiso de Edificación N° 44/2014, iniciado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, conforme lo mandado por oficio ORD. N° 3800/16 de la Seremi MINVU, que dispuso la invalidación del permiso de edificación referido, otorgado a la Compañía para la construcción de un Centro Comercial en la comuna de Providencia. La Compañía, notificada de dicho procedimiento se hizo parte en él, solicitando la improcedencia de la revocación del permiso aludido por ser éste un acto declarativo, que se incorporó a su patrimonio como un derecho adquirido. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La DOM mediante Resolución N° 25 rechazó la solicitud presentada por la Compañía, en que se solicitaba la reposición del numeral "2.)" de la resolución N° 24 de fecha 10 de enero de 2017, por la cual la DOM declaró el término del proceso de invalidación del Permiso N° 44/14, atendido que existiría un proceso judicial que la inhibe para seguir conociendo. A su vez, dicha resolución negó la solicitud de la organización vecinal para que la DOM los tenga como parte en el proceso. Cabe señalar que la Compañía procederá a interponer un reclamo de ilegalidad en contra de la resolución N° 25 que rechazó la reposición. Asimismo, se deja constancia que la Compañía procedió a reclamar judicialmente la resolución N° 24, mediante procedimiento sumario Rol C-1561-2017, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, que se informa en el apartado siguiente. En esta causa se estima existen medianas posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que este procedimiento es el mismo que sigue en contra de Inmobiliaria Patagonia S.A., por haberse hecho parte en él.

Reclamación de acto administrativo, en procedimiento sumario seguido ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-1561-2017, caratulada "Inmobiliaria Parque Tres S.A. con Ventura", interpuesta por la Compañía en contra de Sergio Ventura Becerra, en su calidad de Director de Obras de la Municipalidad de Providencia. Por medio de la reclamación, la Compañía solicita que se reponga el numeral "2.)" de la resolución N° 24 de fecha 10 de enero de 2017, emanada de la DOM, en el procedimiento administrativo de invalidación del permiso de edificación N° 44/14, mediante la cual se declaró el término de dicho proceso, atendido que existiría un proceso judicial que la inhibe para seguir conociendo de él, y en consecuencia, el Juez civil ordene a la DOM para que ésta resuelva y dicte sentencia en dicho el proceso de invalidación. El estado procesal de la causa, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: La Compañía ha cumplido los apercibimientos ordenados por el Tribunal, encontrándose pendiente la notificación de la reclamación a la DOM. En esta causa se estima existen medianas posibilidades de éxito. Asimismo, se deja constancia que este procedimiento es el mismo que sigue en contra de Inmobiliaria Patagonia S.A.

Demanda Laboral Ordinaria en procedimiento de aplicación general, seguida ante el 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago, Rit O-6987-2016, caratulada "Vera con Senior Gestión de Enfermería y otras (Inmobiliaria Parque Tres S.A.)". Remitirse a la información entregada en el apartado relativo a "Senior Gestión de Enfermería Ltda."

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, al 22 de Febrero de 2017, es el siguiente: El Tribunal ha recibido la causa a prueba. 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.

Demanda Laboral en procedimiento monitorio, seguido ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Iquique, Rit M-523-2016, caratulado "Fernández con Inmobiliaria Reconquista S.A.", interpuesta por don Jorge Fernández Tapia en contra de la Compañía. El demandante solicita que su despido sea declarado indebido, solicitando, además, el cobro de las prestaciones laborales adeudadas. Mediante resolución de fecha 28 de diciembre de 2016, el tribunal acogió la demanda interpuesta por el demandante, a lo que la Compañía reclamó estando dentro del término legal. El estado procesal de la causa, al 22 de febrero de 2017, es el siguiente: Efectuado el comparendo único de contestación, conciliación y prueba, las partes llegaron a un acuerdo por el cual se puso término al juicio, efectuando el pago de la suma de 1.100.000.- La causa se encuentra terminada.

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.

Reclamo de Ilegalidad, ingresado ante la Itta. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol de ingreso N° 274-2016, 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, solicitando al Tribunal se deje sin efecto el Oficio N° 8344 de fecha 8 de octubre de 2015, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, el cual emplaza a adecuar el proyecto a una escala inferior del indicado en el Permiso de Edificación N° 44/2014 otorgado en relación a dicho centro comercial. 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° 88.189-2016, interpuesto por Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. en contra de Aldo Ramaciotti Fracchia en su calidad de Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Demanda en procedimiento Sumario de declaración de mera certeza, seguida ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C-22.122-2016, caratulada "Inmobiliaria Parque Tres S.A. e Inmobiliaria Patagonia S.A. con DOM Municipalidad de Providencia", presentada por la Compañía en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Procedimiento Administrativo de Invalidación del Permiso de Edificación N° 44/2014, iniciado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia, conforme lo mandatado por oficio ORD. N° 3800/16 de la Seremi MINVU y en que Inmobiliaria Parque Tres S.A. y la Compañía se han hecho parte. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

Reclamación de acto administrativo, en procedimiento sumario seguido ante el 21° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, Rol C1561-2017, caratulada "Inmobiliaria Parque Tres S.A. con Ventura", interpuesta por la Compañía en contra de Sergio Ventura Becerra, en su calidad de Director de Obras de la Municipalidad de Providencia. Remitirse a la información entregada en el apartado de la sociedad Inmobiliaria Parque Tres S.A.

36. OPERACIONES DISCONTINUADAS

Al 31 de diciembre de 2016, no existen operaciones discontinuadas.

37. SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Administradora, sus directores y administradores no han sido objeto de sanciones por parte de algún organismo fiscalizador.

38. JUICIOS Y CONTINGENCIAS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo no presenta juicios ni contingencias.

39. 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.

40. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.

41. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración, en sesión celebrada con fecha 27 de febrero de 2017.

ANEXO 1

a) Resumen de la cartera de inversiones

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	7.489.187	-	3,2221
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	88.157	-	0,0379
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	7.586.266	-	3,2639
Otras inversiones	-	-	-
TOTAL 31.12.2016	15.163.610	-	6,5239

b) Estado de resultado devengado y realizado

DESCRIPCIÓN	31.12.2016 Actual	31.12.2015 Anterior
UTILIDAD (PERDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES	16.662.252	11.020.203
Intereses percibidos en títulos de deuda	11.609.285	11.078.165
Enajenación de bienes raíces	4.963.492	16.735
Arriendo de bienes raíces	-	-
Enajenación de cuotas de fondos mutuos	89.475	(74.697)
Otros	-	-
PERDIDA NO REALIZADA DE INVERSIONES	(796.787)	-
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	(796.787)	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
Valorización de bienes raíces	-	-
UTILIDAD NO REALIZADA DE INVERSIONES	-	2.329.582
Valorización de acciones de Sociedades anónimas	-	2.329.582
Valorización de bienes raíces	-	-
Valorización de cuotas de fondos de inversión	-	-
GASTOS DEL EJERCICIO	(4.795.175)	(4.588.527)
Gastos financieros	(1.759.982)	(1.980.908)
Comisión de la Sociedad administradora	(3.007.153)	(2.573.428)
Remuneración del Comité de Vigilancia	(14.246)	(8.762)
Gastos operacionales de cargo del fondo	(13.794)	(25.429)
Otros gastos	-	-
Diferencias de cambio	2.612.818	3.374.179
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	13.683.108	12.135.437

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

c) Estado de utilidad para la distribución de dividendos

DESCRIPCIÓN	31.12.2016 Actual	31.12.2015 Anterior
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA REALIZADA DE INVERSIONES		
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	11.070.290	6.431.676
Utilidad (pérdida) neta realizada de inversiones	16.662.252	11.020.203
Pérdida no realizada de inversiones (menos)	(796.787)	-
Gastos del ejercicio (menos)	(4.795.175)	(4.588.527)
Saldo neto deudor de diferencias de cambio (menos)	-	-
DIVIDENDOS PROVISORIOS (MENOS)	-	-
BENEFICIO NETO PERCIBIDO ACUMULADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	10.981.528	12.233.633
UTILIDAD (PÉRDIDA) REALIZADA NO DISTRIBUIDA	9.136.234	9.635.503
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)	(5.732.567)	(4.238.985)
Dividendos definitivos declarados (menos)	-	(994.313)
PÉRDIDA DEVENGADA ACUMULADA (MENOS)	(767.524)	(766.435)
Pérdida devengada acumulada inicial (menos)	(767.524)	(767.524)
Abono a pérdida devengada acumulada (más)	-	1.089
AJUSTE A RESULTADO DEVENGADO ACUMULADO	2.612.818	3.364.565
Por utilidad devengada en el ejercicio (más)	2.612.818	3.364.565
Por pérdida devengada en el ejercicio (más)	-	-
MONTO SUSCEPTIBLE DE DISTRIBUIR	22.051.818	18.665.309

Filiales y Coligadas.

RAZÓN SOCIAL Y NATURALEZA JURÍDICA	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 Administración 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.

Patrimonio (M\$)	Utilidad (Perdida)(M\$)	Participación Directa e Indirecta	Gerente	Directorio
7.131.322	(652.511)	100%	Fernando Rodriguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Fernando Rodriguez Taborga Lorena Manríquez Villalobos
(100.133)	(5.671)	100%	Fernando Rodriguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodriguez Taborga Lorena Manríquez Villalobos Carlos Holzmman Kintner
(301.718)	256.376	92%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	PRESIDENTE Patricio Muñoz Molina DIRECTORES Jorge Ayala Marfil Ricardo Enrique Ayala Marfil Piero Solari Donaggio Antonio Tuset Jorrat
15.036.287	2.375.902	100%	Fernando Rodriguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES TITULARES Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodríguez Taborga DIRECTORES SUPLENTE Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmman Kintner

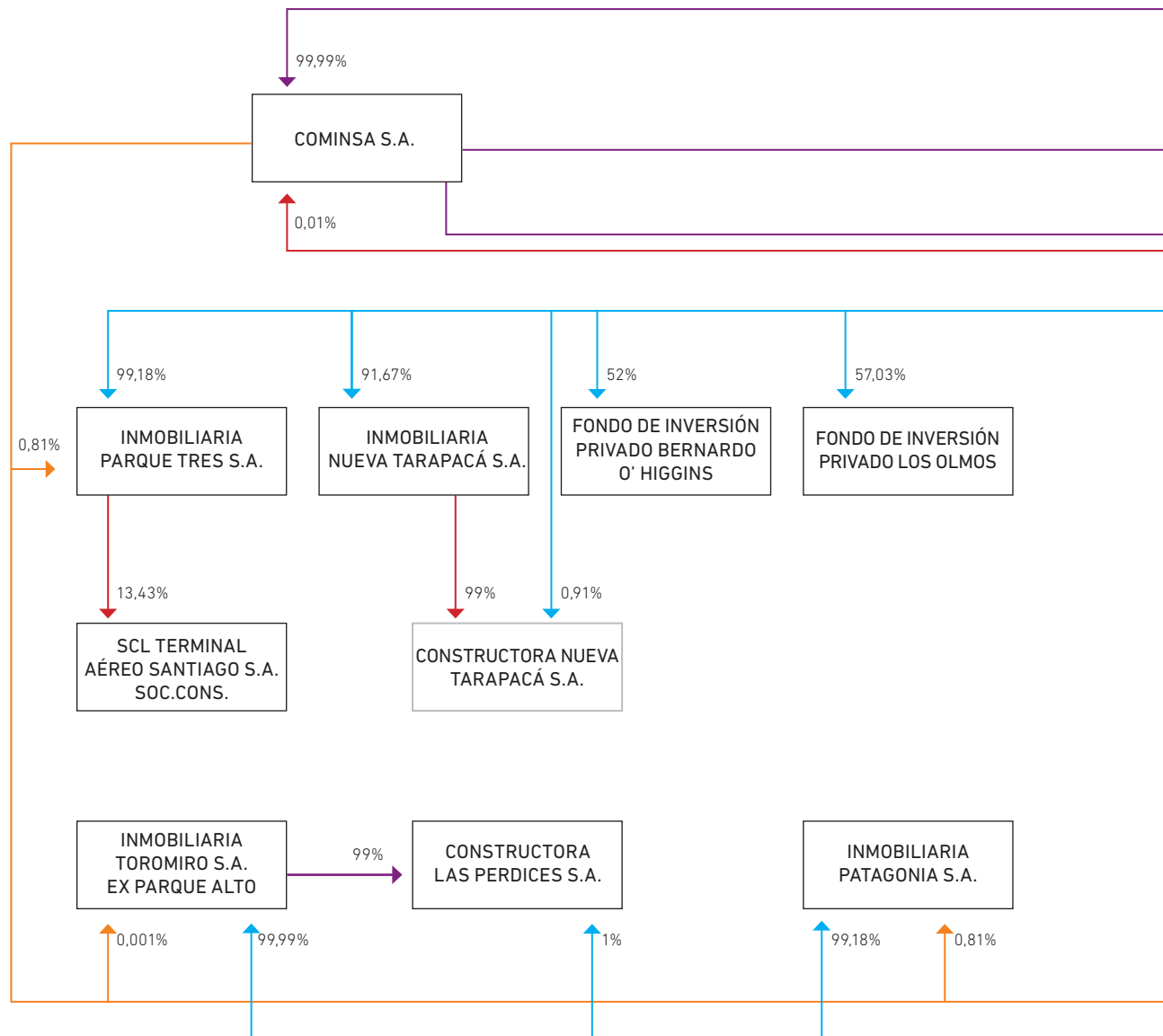
BGS S.A.	Desarrollar, operar y administrar centros de atención destinados al cuidado y rehabilitación del adulto mayor en períodos largos de tiempo, en todo el territorio nacional, proveer en sus respectivos centros de atención integral, sin que importe limitación, toda clase de servicios materiales 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.
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 ultimas 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.

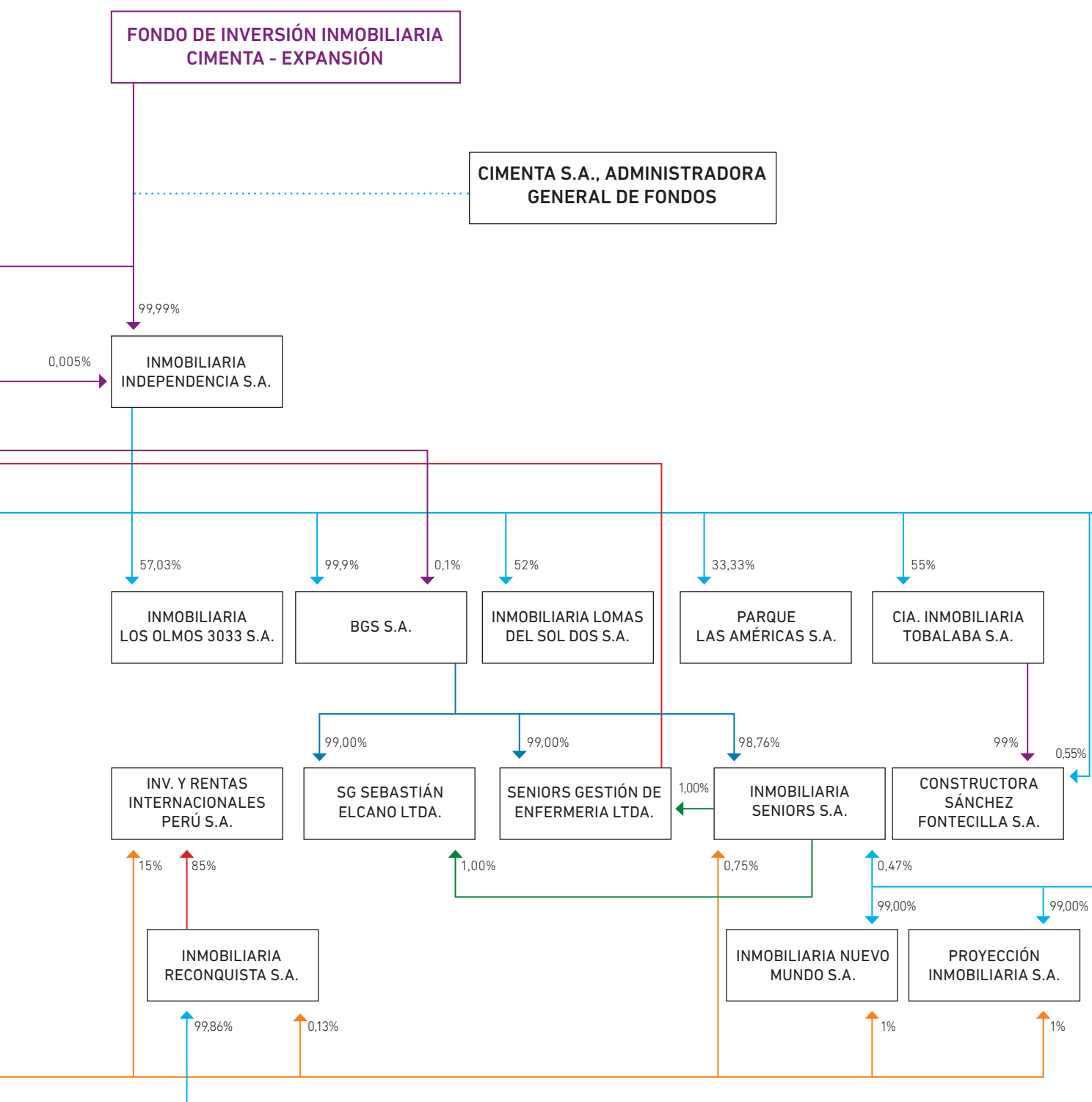
(877.908)	(462.177)	100%	Alejandro Espinoza	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES TITULARES Fernando Rodríguez Taborga Eduardo Palacios Yametti Lorena Manríquez Villalobos DIRECTORES SUPLENTE Patricio Muñoz Molina Rafael Cardone Solari Alejandro Espinoza Wolleter Carlos Holzmänn Kintner
8.143	(6.387)	52%	Rodrigo Berger Brown	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Roberto Wood Patricio Muñoz Molina
(1.590.492)	123.235	55%	Carlos Rivas García-Huidobro	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Fernando Rodríguez Taborga Patricio Muñoz Molina Carlos Riera Balart Pilar Zabala Meruane
1.202.369	(598.182)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Fernando Rodríguez Taborga Lorena Manríquez Villalobos Eduardo Palacios Yametti Carlos Holzmänn Kintner
12.361.389	(232.399)	100%	Ricardo Enrique Ayala Marfil	PRESIDENTE Patricio Muñoz Molina Jorge Giacaman Chala Ricardo Enrique Ayala Marfil

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.
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

86.229	768	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
2.752.924	(139.786)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil Fernando Rodríguez Taborga Eduardo Palacios Yametti DIRECTORES SUPLENTE Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmänn Kintner
7.855.000	2.472.425	100%	Fernando Rodríguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil Eduardo Palacios Yametti Fernando Rodríguez Taborga DIRECTORES SUPLENTE Lorena Manríquez Villalobos Rafael Cardone Solari Carlos Holzmänn Kintner
(15.698)	(4.749)	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
(4.543.180)	(2.342.907)	100%	Fernando Rodríguez Taborga	PRESIDENTE Ricardo Enrique Ayala Marfil DIRECTORES Fernando Rodríguez Taborga Lorena Manríquez Villalobos

Estructura de Sociedades Cimentita.





Empresas Filiales y Coligadas del Fondo Cimenta - Expansión.

	Inmobiliaria Independencia S.A.	Compañía de Administración Inmobiliaria S.A.	Inmobiliaria Nueva Tarapacá S.A. Consolidado
	2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (EN MILES DE PESOS)			
Activos			
Activos Corriente	41.650.382	3.358	11.228.803
Activo no Corriente	225.472.482	154.493	713.972
TOTAL ACTIVOS	267.122.864	157.851	11.942.775
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corriente	15.349.430	1.020	3.496.085
Pasivos no Corriente	244.642.112	256.964	8.748.408
Capital Emitido	5.472.690	15.587	26.821
Resultados Acumulados	2.298.615	(125.530)	(339.960)
Otras Reservas	(184.660)	9.810	(654)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora	7.586.645	(100.133)	(313.793)
Participaciones no controladoras	(455.323)	0	12.075
PATRIMONIO TOTAL	7.131.322	(100.133)	(301.718)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	267.122.864	157.851	11.942.775
		0	0
A. Estado de resultados por función (en miles de pesos)			
Ingresos de Actividades Ordinarias	39.556.905	0	12.194.639
Costos de Ventas	(24.808.825)	0	(11.172.108)
GANANCIA BRUTA	14.748.080	0	1.022.531
Otros Ingresos, por Función	1.466.868	0	0
Gastos de Administración	(3.314.007)	(2.738)	(730.977)
Otros Gastos, por Función	(15.728)	0	(13.160)
Otras Ganancias (pérdidas)	115.448	0	82.614
Ingresos Financieros	88.920	0	25.966
Costos Financieros	(12.735.590)	(10.878)	(97.934)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.	(529.624)	14.670	0
Diferencia de Cambio	(217.722)	0	0
Resultado en Inversiones Sociedades		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	6.644.664	0	0
Resultado por Unidades de Reajuste	(4.179.005)	(6.725)	(130.770)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	2.072.304	(5.671)	158.270
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(2.724.815)	0	98.106
GANANCIA DEL EJERCICIO	(652.511)	(5.671)	256.376
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora	(791.155)	(5.671)	235.020
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora	138.644	0	21.356
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA	(652.511)	(5.671)	256.376

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.
2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$
1.243.161	1.851.471	10.771	196.164	1.661.303
106.513.270	12.349.129	0	10.064.357	804
107.756.431	14.200.600	10.771	10.260.521	1.662.107
3.039.045	702.608	2.628	330.691	459.738
89.681.099	14.873.014	0	11.520.322	0
970.801	1.490.740	2.020.145	326.366	1.700.390
14.089.137	(2.845.814)	(1.939.322)	(1.900.719)	(1.115.465)
(23.678)	(48.407)	(72.680)	(7.960)	617.444
15.036.260	(1.403.481)	8.143	(1.582.313)	1.202.369
27	28.459	0	(8.179)	0
15.036.287	(1.375.022)	8.143	(1.590.492)	1.202.369
107.756.431	14.200.600	10.771	10.260.521	1.662.107
0	0	0	0	0
10.929.860	7.640.405	0	0	0
(3.639.581)	(5.957.843)	0	0	0
7.290.279	1.682.562	0	0	0
357.315	899.010	0	0	0
(247.130)	(815.173)	(6.233)	(197.875)	(19.116)
0	(2.200)	0	0	0
(31.850)	(1.643)	0	12.366	13.090
15.792	2.533	230	5.186	3.006
(4.731.543)	(821.004)	(384)	0	(37.890)
0	0	0	0	(529.880)
35.264	(252.986)	0	0	0
	(20.442)	0	0	0
3.273.459	358.967	0	(14)	0
(2.006.353)	2.684	0	(74.776)	(27.487)
3.955.233	1.032.308	(6.387)	(255.113)	(598.277)
(1.579.331)	(1.494.485)	0	378.348	95
2.375.902	(462.177)	(6.387)	123.235	(598.182)
2.372.628	(458.687)	(3.321)	67.779	(593.305)
3.274	(3.490)	(3.066)	55.456	(4.877)
2.375.902	(462.177)	(6.387)	123.235	(598.182)

		Inmobiliaria Parque Alto S.A.
		2016 M\$
BALANCE GENERAL RESUMIDO (EN MILES DE PESOS)		
Activos		
Activos Corriente		21.060.243
Activo no Corriente		1.008.253
TOTAL ACTIVOS		22.068.496
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corriente		5.810.242
Pasivos no Corriente		3.896.865
Capital Emitido		13.780.035
Resultados Acumulados		(1.410.600)
Otras Reservas		(303)
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora		12.369.132
Participaciones no controladoras		(7.743)
PATRIMONIO TOTAL		12.361.389
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		22.068.496
		0
A. Estado de resultados por función (en miles de pesos)		
Ingresos de Actividades Ordinarias		177.586
Costos de Ventas		0
GANANCIA BRUTA		177.586
Otros Ingresos, por Función		0
Gastos de Administración		(624.405)
Otros Gastos, por Función		(95)
Otras Ganancias (pérdidas)		45.949
Ingresos Financieros		4.306
Costos Financieros		(16.927)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación.		0
Diferencia de Cambio		0
Resultado en Inversiones Sociedades		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
Resultado por Unidades de Reajuste		(135.344)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(548.930)
Gasto por Impuesto a las Ganancias		316.531
GANANCIA DEL EJERCICIO		(232.399)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la controladora		(230.075)
Ganancia (Pérdida), Atribuible a los Propietarios de la no controladora		(2.324)
GANANCIA (PÉRDIDA) ATRIBUIBLE A LA CONTROLADORA		(232.399)

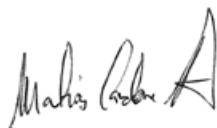
Inmobiliaria Parque de las Américas S.A.	Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A.	Proyección Inmobiliaria S.A.	Inmobiliaria Los Olmos 3033 S.A.	Inmobiliaria Patagonia S.A.
2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$	2016 M\$
0	492.351	557.019	39.464	1.589.929
93.090	3.261.683	74.214.703	0	20.255.317
93.090	3.754.034	74.771.722	39.464	21.845.246
6.861	5.685	1.688.334	55.162	73.755
0	995.425	65.228.388	0	26.314.671
1.754.137	2.465.786	997	1.070	115.518
(1.666.509)	347.279	7.854.003	(16.768)	(4.658.698)
(1.399)	(60.141)	0	0	0
86.229	2.752.924	7.855.000	(15.698)	(4.543.180)
0	0	0	0	0
86.229	2.752.924	7.855.000	(15.698)	(4.543.180)
93.090	3.754.034	74.771.722	39.464	21.845.246
0	0	0	0	0
0	110.429	7.902.955	7.578	906.614
0	(164.022)	(3.199.819)	(7.433)	(672.000)
0	(53.593)	4.703.136	145	234.614
0	4.044	0	0	0
(1.737)	(24.160)	(632.551)	(6.134)	(235.513)
0	0	0	0	(273)
0	0	0	0	8.012
(7)	5.595	7.877	1.287	4.951
0	(55.907)	(4.008.713)	0	(1.114.342)
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	(112.046)	4.514.591	0	(1.425.304)
2.512	(10.778)	(980.912)	(47)	(631.473)
768	(246.845)	3.603.428	(4.749)	(3.159.328)
0	107.059	(1.131.003)	0	816.421
768	(139.786)	2.472.425	(4.749)	(2.342.907)
2.152	(138.388)	2.447.701	(2.708)	(2.323.803)
0	(1.398)	24.724	(2.041)	(19.104)
2.152	(139.786)	2.472.425	(4.749)	(2.342.907)

Suscripción de la Memoria.

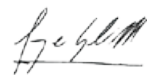
En conformidad con lo dispuesto por las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros, la memoria se suscribe por los señores Directores.



Enrique Ayala Marfil
PRESIDENTE



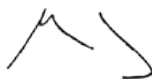
Matias Cardone Armendariz
DIRECTOR



Jorge Ayala Marfil
DIRECTOR



Enrique Correa Ríos
DIRECTOR



Luis Germán Edwards Ruiz-Tagle
DIRECTOR



Patricio Muñoz Molina
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.