

CEM S.A.

Informe Pericial

al 11 de junio de 2014

CEM S.A.

CONTENIDO

Informe pericial

- I. Descripción de la transacción
 - A. Antecedentes
 - B. Estado de situación financiera de Inversiones Logroño SpA al 11 de junio de 2014
 - C. Valorización de la transacción

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos



KPMG Auditores Consultores Ltda.
Av. Isidora Goyenechea 3520, Piso 2
Las Condes, Santiago, Chile

Teléfono +56 (2) 2798 1000
Fax +56 (2) 2798 1001
www.kpmg.cl

Informe Pericial

Señores Directores y Accionistas
CEM S.A.:

1. Conforme a lo establecido en el Artículo N°147 inciso 5 de la Ley N°18.046 sobre sociedades anónimas, el presente informe pericial se emite con el objeto de evaluar el estado de situación financiera de la sociedad Inversiones Logroño SpA, los efectos y potenciales impactos de una operación de venta a entidades relacionadas.
2. He revisado el estado de situación financiera al 11 de junio de 2014 de Inversiones Logroño SpA. Dicho estado financiero, no auditado, ha sido preparado por la Administración de la Sociedad de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y consiste en los aportes de activos, pasivos y patrimonio efectuados por CEM S.A., que forman parte de los estados financieros consolidados no auditados de la misma reportados al 31 de marzo de 2014 a la Superintendencia de Valores y Seguros ("SVS").
3. He evaluado los valores razonables de los activos y pasivos de propiedad de Inversiones Logroño SpA determinando las siguientes consideraciones:
 - (a) La Sociedad ha reconocido una provisión por contingencias por un monto de \$157.383.000 asociada a una posible liquidación de impuestos, la cual no cumple con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad N°37 para su reconocimiento.
 - (b) Formando parte de los aportes efectuados por CEM S.A., se encuentra un terreno ubicado en la comuna de San Joaquín cuyo valor contable es de \$45.370.240. A la fecha del aporte, la Sociedad se encuentra en proceso de su regularización e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, ya que sólo posee derechos de uso asociados a este terreno. A la fecha de este informe, este terreno está inscrito a nombre de CTI Compañía Tecno Industrial S.A., de acuerdo a lo indicado en el certificado de avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos. El valor razonable de esta propiedad determinado por un tasador independiente es de \$720.907.204.
4. Una vez evaluados los activos y pasivos a sus valores razonable, el patrimonio neto de Inversiones Logroño SpA alcanza un monto de \$746.162.297, tal como se describe en letra C.v. Lo anterior implicaría que de vender CEM S.A. el total de su participación en Inversiones Logroño SpA al valor justo indicado en 3b, le resultaría en una utilidad antes de impuestos de \$692.491.960.
5. La venta de las acciones de Inversiones Logroño SpA se hace en un contexto de facilitar el proceso de venta de las acciones de CEM S.A. en una eventual futura Oferta Pública de Acciones.

6. El presente informe no constituye un dictamen de auditoría y debe ser utilizado sólo con el objeto y alcance mencionado en el primer párrafo del mismo.



Patricio Guevara Rojas
Contador Público y Auditor
Rut N°10.514.239-0

Santiago, 10 de julio de 2014

I. Descripción de la transacción

A. Descripción de la transacción

Con fecha 5 de junio de 2014, mediante Sesión Extraordinaria, el directorio de CEM S.A. acuerda la constitución de la sociedad Inversiones Logroño SpA, la cual luego de su constitución será vendida a partes relacionadas de la compañía.

CEM S.A., sociedad controladora, se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”) bajo el N°13. Por lo tanto, y para fines de exposición al público, de acuerdo a lo requerido por el Artículo N°147 Inciso 5 de la Ley N°18.046 sobre sociedades anónimas, se han presentado en el presente informe pericial las condiciones de la transacción, sus efectos y potencial impacto para CEM S.A.

De acuerdo al acta de Sesión Extraordinaria de Directorio efectuada por CEM S.A. con fecha 5 de junio de 2014, el directorio acordó constituir una sociedad filial bajo la razón social de “Inversiones Logroño SpA”, cuyo capital se constituirá con el aporte de la totalidad de su inversión en la filial Inmobiliaria e Inversiones Cemco S.A. y dinero efectivo para el pago de las contingencias y los pasivos asociados a éstas, registrados en los estados financieros no auditados de CEM S.A. al 31 de marzo de 2014 por concepto de las eventuales contingencias derivadas de la venta de las ex filiales Cemgrass S.A. y Cemgrass Argentina, de la venta de los activos fabriles de su ex negocio de válvulas para gas licuado a Cemcokosangas S.A., como asimismo su compromiso de responsabilidad con Manchester Tank Inc., de EE.UU. de Norteamérica por la venta de válvulas para gas licuado efectuadas al citado cliente.

El estado de situación financiera resultante de los aportes a valor libro antes mencionados, es el estado de situación financiera de la nueva Sociedad Inversiones Logroño SpA al momento de su constitución, detallado en letra B siguiente.

B. Estado de situación financiera, no auditado, de Inversiones Logroño SpA, al 11 de junio de 2014

	Inversiones Logroño SpA al 11.06.2014 \$
Activos	
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>729.287.818</u>
Activos corrientes totales	<u>729.287.818</u>
Activos no corrientes	
Inversiones contabilizadas utilizando método de la participación	<u>53.670.337</u>
Total de activos no corrientes	<u>53.670.337</u>
Total de activos	<u>782.958.155</u>
Pasivos	
Pasivos corrientes	
Otras provisiones corriente	655.643.066
Cuentas por pagar empresas relacionadas corriente	<u>14.888.432</u>
Pasivos corrientes totales	<u>670.531.498</u>
Pasivos no corrientes	
Cuentas por pagar empresas relacionadas no corriente	<u>58.756.320</u>
Total de pasivos no corrientes	<u>58.756.320</u>
Patrimonio	
Capital emitido	178.468.536
Otras Reservas	<u>(124.798.199)</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>53.670.337</u>
Total de patrimonio y pasivos	<u>782.958.155</u>

C. Valorización de la transacción

En base al análisis de los activos y pasivos de Inversiones Logroño SpA se determinaron las siguientes cifras correspondientes a los valores razonables de las partidas incluidas en el estado financiero presentado en letra B anterior.

ACTIVOS

(i) Efectivo y Equivalentes al efectivo

La Sociedad posee los siguientes saldos en cuenta corriente de Banco de Chile:

Cuenta Corriente	Monto
	\$
8000666402	729.287.818

(ii) Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

La Sociedad posee el 100% de participación sobre el patrimonio de Inmobiliaria e Inversiones Cemco S.A., cuyo detalle de valores razonables es el siguiente:

	Monto
	\$
Efectivo	238.805.423
Otros activos	22.218.861
Propiedad, planta y equipos (*)	<u>720.907.204</u>
Total Activos	<u>981.931.488</u>
Impuesto corriente	<u>393.122.218</u>
Total pasivos	<u>252.724.187</u>
Capital pagado	31.101.732
Dividendos provisorios	(317.837.786)
Resultado del ejercicio	<u>875.545.324</u>
Total patrimonio	<u>588.809.270</u>

(*) Corresponde a un terreno ubicado en la comuna de San Joaquín cuyo valor contable es de \$45.370.240, según se indica en punto 3b) del informe pericial y que para propósitos de determinar los efectos potenciales de la transacción, se incluye a su valor razonable. El impuesto a pagar derivado de esta potencial venta se incluye en impuesto corriente y en resultado del ejercicio por un monto de \$140.398.031

El valor razonable de la propiedad fue obtenido del Informe de Valuación entregado por un tasador independiente, el cual ha sido determinado en base al Enfoque de Mercado.

PASIVOS

(iii) Otras provisiones corriente

La Sociedad ha constituido provisiones por eventuales contingencias, cuyos valores razonables son los siguientes:

- Provisión asociada a las eventuales contingencias tributarias derivadas de la venta de las ex filiales Cemgrass S.A. y Cemgrass Argentina:

	Monto
	\$
Valor razonable	498.290.066

- Provisión derivada de la venta de los activos fabriles de su ex negocio de válvulas para gas licuado a CemcoKosangas S.A. correspondiente a una eventual liquidación de impuestos por \$157.383.000. Dado que esta provisión no cumple con los requisitos de la Norma Internacional de Contabilidad N°37 para su reconocimiento, no se ha determinado su valor razonable.

(iv) Cuentas por pagar a empresas relacionadas, corriente y no corriente

La Sociedad ha reconocido una cuenta por pagar a su sociedad controladora, CEM S.A. correspondiente al compromiso de responsabilidad con Manchester Tank Inc., de EE.UU. de Norteamérica por la venta de válvulas para gas licuado efectuadas al citado cliente.

	Monto
	\$
Valor razonable	73.644.725

(v) Patrimonio Neto

En base a los valores razonables determinados, el patrimonio neto de Inversiones Logroño SpA es \$746.162.297, el cual no incluye los efectos impositivos derivados de la transacción.

El resumen del Patrimonio Neto se incluye en el siguiente cuadro resumen:

	Monto \$
Efectivo y equivalentes al efectivo	729.287.818
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	<u>588.809.270</u>
Total activos	<u><u>1.318.097.088</u></u>
Otras provisiones corriente	498.290.066
Cuentas por pagar a empresas relacionadas, corriente y no corriente	<u>73.644.725</u>
Total pasivos	<u>571.934.791</u>
Patrimonio neto	<u><u>746.162.297</u></u>

Como resultado de la comparación entre el patrimonio contable de Inversiones Logroño SpA indicado en letra B \$53.670.337 y el patrimonio neto calculado en base a los valores razonables \$746.162.297, se obtiene una utilidad antes de impuestos de \$692.491.960.