

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - UNICA		
Aug-21	1ª Clase Nivel 2	
Mar-21	1ª Clase Nivel 2	
LÍNEA BONOS 1017 - Línea		
Mar-21	AA-	Estables
Mar-20	AA-	Estables
LÍNEA BONOS 1017 - A, B		
Mar-21	AA-	Estables
Sep-20	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "1ª CLASE NIVEL 2" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSIÓN.

8 SEPTEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión está orientado a la inversión indirecta en operaciones relacionadas con el negocio inmobiliario, tanto en Chile como en el extranjero.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera formada por sociedades en objetivo de inversión, con una alta diversificación de inversiones y una alta capacidad de generación de flujos. Además, incorpora la gestión de su administradora, concentrada en el manejo del Fondo y que cuenta con adecuadas estructuras y amplia experiencia en la industria. En contraposición, considera la menor rentabilidad acumulada respecto al *benchmark*, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, y la incertidumbre económica que podría afectar los flujos de renta del Fondo.

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión es el único fondo de inversión gestionado por Cimenta S.A. Administradora General de Fondos. La administradora se creó exclusivamente para el manejo de éste, por lo cual cuenta con estructuras completas y especializadas para la gestión relacionada al negocio inmobiliario. Al cierre de marzo de 2021, la administradora mantuvo una participación cercana al 1,2% de la industria de fondos de inversión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por \$314.317 millones, ubicándose como el tercer mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando cerca de un 9,7%.

Durante el período revisado, la cartera del Fondo ha cumplido con su objetivo de inversión, estando formada por instrumentos de sociedades relacionadas al negocio inmobiliario nacional. Al cierre de marzo de 2021, un 92,1% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones y cuentas por cobrar, mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación exhibida por el Fondo durante el periodo de revisión fue alta, tanto por el número de inmuebles como por el tipo de negocio al cual están destinados. El portafolio de activos inmobiliarios está organizado en seis unidades estratégicas de negocios (UEN). Al cierre de marzo de 2021, los activos en operación y desarrollo del Fondo correspondían a Oficinas (24,9%), Centros Comerciales (22,4%), Industrial (18,2%), Senior Suites (17,0%), Locales Comerciales (12,0%) y Proyectos Habitacionales (5,5%).

En el período analizado, el Fondo ha exhibido un bajo nivel de endeudamiento. Al cierre de marzo 2021, los pasivos exhibidos por el Fondo representaban un 35,2% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (150%). Dichos pasivos correspondían, principalmente, a obligaciones de mediano y largo plazo con instituciones bancarias. Feller Rate clasificó en "AA-/Estables" la solvencia y líneas de bonos del Fondo, basándose en un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

Por otro lado, se observó una alta capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo, lo que sumado al porcentaje del activo mantenido en caja y en cuotas de fondos mutuos (7,9%), entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el Fondo.

Al cierre de marzo 2021, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 31,3%. Esta fue inferior a la observada en el grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 40,5% en el mismo período.

El Fondo tiene duración hasta agosto de 2028, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera, la conclusión de las inversiones en desarrollo e incorporación de nuevos proyectos. Adicionalmente, este plazo puede ser extendido previo acuerdo en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Ignacio Carrasco – Analista principal
- ⦿ Esteban Peñailillo – Analista secundario / Director Senior
- ⦿ Andrea Huerta – Analista secundario / Directora Asociada

Contacto: José Manuel Escalona - Tel. 56 2 2757 0400