	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
31-08-23	1ª Clase Nivel 2	
31-03-23	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 1017 - A, B, Linea		
31-03-23	AA-	Estables
31-03-22	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSIóN.

8 SEPTIEMBRE 2023 | 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, en forma indirecta, a la inversión 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.

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera formada por sociedades objetivo de inversión, con una alta diversificación de inversiones, una alta capacidad de generación de flujos y una mayor rentabilidad acumulada respecto al *benchmark*, y una satisfactoria posición financiera. 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 un moderado nivel de vacancia, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, y el escenario de desaceleración económica e inflación 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 2023, la administradora mantuvo una participación cercana al 1,5% de la industria de fondos de inversión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $448.102 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios nacional mixto, representando cerca de un 49,0%.

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 2023, un 97,1% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones y cuentas por cobrar. 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 siete unidades estratégicas de negocios (UEN). Al cierre de marzo 2023, los activos en operación y desarrollo del Fondo correspondían a Industrial (23,2%), Senior Suites (21,8%), Oficinas (20,7%), Centros Comerciales (16,1%), Locales Comerciales (10,5%), hoteles (4,0%) y Proyectos Habitacionales (3,7%).

Al cierre de marzo 2023, los pasivos exhibidos por el Fondo representaban un 51,5% del patrimonio (endeudamiento financiero neto se situó en 41,8%), manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (150%). Dichos pasivos correspondían, principalmente, a obligaciones de mediano y largo plazo con instituciones bancarias, correspondientes a Banco Estado, Banco de Chile y BCI. 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 (2,9%), entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas

por el Fondo.

Al cierre de marzo 2023, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 42,0%, superior 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 22,9% 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.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. En el presente año estamos experimentando una desaceleración de la economía mundial y local, además de una inflación que pareciera estar contenida, pero con una baja a rangos normales que pudiera demorar varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal
- Andrea Huerta – Analista secundario
- Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad