FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
29-08-25	1ª Clase Nivel 2	
31-03-25	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 1017 - A, B, Linea		
31-03-25	AA-	Estables
30-08-24	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "1ª CLASE NIVEL 2" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSIóN.

5 SEPTIEMBRE 2025 | 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, 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 mercado que mantiene la volatilidad de los activos.

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 2025, la Administradora mantuvo una participación cercana al 1,6% de la industria de fondos de inversión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $558.094 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios nacional mixto, representando cerca de un 56,2% de participación.

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 2025, un 97,9% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de, principalmente, cuenta corriente mercantil a empresas relacionadas denominadas en U.F. y, en menor medida, a cuentas por cobrar.

El portafolio de activos inmobiliarios está organizado en siete unidades estratégicas de negocios (UEN). Al cierre de marzo 2025, los activos en operación y desarrollo del Fondo correspondían a las UEN: Industrial (25,8%), Senior Suites (23,4%), Oficinas (18,8%), Centros Comerciales (16,4%), Locales Comerciales (9,7%), Proyectos Habitacionales (3,1%) y Hotel (2,8%).

Durante el periodo de análisis, la diversificación exhibida por la cartera del Fondo fue alta, dada tanto por el importante número de inmuebles, como por las distintas áreas de negocios en las que opera. Asimismo, al cierre de marzo 2025 los 10 mayores arrendatarios representaron un 16,1% de los ingresos totales del Fondo.

Al cierre de marzo de 2025 los pasivos directos del Fondo representaban un 66,2% del patrimonio (58,3% en términos de endeudamiento financiero neto), los cuales correspondían principalmente a préstamos bancarios, remuneración de la sociedad administradora y otros pasivos. A nivel consolidado, las obligaciones financieras se encuentran concentradas en un 98% en el Fondo, mientras que el porcentaje restante se encuentra en el consolidado de Inmobiliaria Independencia.

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 ha observado una alta capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo, lo que sumado al 1,7% del activo mantenido en caja al cierre del primer trimestre 2025, entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones operacionales contraídas por el Fondo.

Al cierre de marzo 2025, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 39,6%, 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 5,9% 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 y la conclusión de las inversiones en desarrollo. Adicionalmente, este plazo puede ser extendido previo acuerdo en Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

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