FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
31-08-26	1ª Clase Nivel 2	
31-03-26	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 1017 - B, Linea		
31-03-26	AA	Estables
31-03-25	AA-	Estables
Línea Bonos En Proceso[10a] - Linea		
24-09-26	AA	Estables

FELLER RATE CLASIFICA EN "AA" LA NUEVA LíNEA DE BONOS DE FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIóN PERSPECTIVAS "ESTABLES".

28 SEPTIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "AA" la nueva línea de bonos, en proceso de inscripción, de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión. Asimismo, confirmó las clasificaciones de la solvencia y de las líneas de bonos vigentes. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación otorgada refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión se dedica, mediante sus filiales, al desarrollo, construcción y administración de activos de renta inmobiliaria en Chile o el extranjero, y a la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de esos bienes raíces. El Fondo tiene una duración hasta el 22 de agosto de 2040, plazo aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada en julio de 2025.

Actualmente, el Fondo administra una cartera de activos que se encuentra distribuida en diversos segmentos, entre ellos, oficinas, propiedades industriales, locales comerciales, centros comerciales, proyectos habitacionales, senior suites y hotel.

Los ingresos operacionales ajustados del Fondo, en base proforma, han evidenciado un importante crecimiento en los últimos años, pasando desde los $35.696 millones en 2021 hasta los $74.287 millones al cierre de 2025. Ello considera la adquisición del 49,95% de las acciones de Rentas Senior Suites S.A. en diciembre de 2024 por parte de Inmobiliaria Independencia –filial del Fondo–, operación mediante la cual obtuvo el control de dicha sociedad.

La generación de Ebitda ajustado (considera gastos operacionales del Fondo y sus filiales) ha presentado una tendencia similar, pasando desde los $13.569 millones hasta los $23.657 millones en igual periodo. Considerando lo anterior, el margen Ebitda ajustado promedia un 36,1% para el periodo 2021-2025 (31,8% en 2025).

La entidad ha sostenido una estrategia conservadora de inversiones, privilegiando una adecuada composición entre generación propia y deuda financiera, reflejada en la mantención de un bajo *leverage* financiero ajustado (considera deuda de filiales), alcanzando las 0,6 veces en los últimos periodos.

Los pasivos financieros, en base proforma, han evidenciado variaciones en función del plan estratégico del Fondo y de la evolución de la Unidad de Fomento, alcanzando su mayor valor a diciembre de 2025 ($214.952 millones), registrando un incremento del 1,1% respecto al cierre de 2024.

Lo anterior ha sido parcialmente mitigado por la mayor capacidad de generación de Ebitda ajustado, resultando en una razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado y de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados que promedian las 8,2 veces y las 1,8 veces en el periodo 2021-2025 (8,7 veces y 1,8 veces, respectivamente, a diciembre de 2025).

La liquidez del Fondo está evaluada en "Sólida". Ello considera su acceso al mercado financiero, la mantención de una estable y predecible capacidad de generación de fondos y necesidades de capital de trabajo asociadas a los proyectos inmobiliarios que se mantendrán acotadas en los próximos años.

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción de una línea de bonos por hasta U.F. 5 millones, con un plazo de vencimiento de 10 años, cuyos fondos serán

utilizados principalmente para el refinanciamiento de pasivos financieros y, en menor medida, para financiar nuevas inversiones.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera la expectativa de Feller Rate de que el Fondo rentabilizará su actual plan de inversiones, de tal manera de evidenciar un fortalecimiento de sus principales indicadores de cobertura en el mediano plazo hacia rangos en línea con la clasificación de riesgo asignada.

Dicho escenario incorpora que el Fondo conservará su foco en el negocio de renta inmobiliaria.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar ante políticas financieras más agresivas o cambios adversos en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas, que no permitan una adecuada rentabilización del plan estratégico de la entidad.

ESCENARIO DE ALZA: Se estima poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Esteban Sanchez – Analista principal

José Manuel Escalona – Analista secundario

Nicolás Martorell – 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