	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - UNICA		
Aug-24	1ª Clase Nivel 2	
Mar-24	1ª Clase Nivel 2	
Línea Bonos 1017 - A, B, Linea		
Aug-24	AA-	Estables
Mar-24	AA-	Estables

FELLER RATE MANTIENE LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CIMENTA – EXPANSIóN.

6 SEPTEMBER 2024 - 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 2024, la administradora mantuvo una participación cercana al 1,4% de la industria de fondos de inversión.

A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $516.362 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios nacional mixto, representando cerca de un 46,4% 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 2024, un 92,5% del activo correspondían a inversión inmobiliaria a través de acciones y cuentas por cobrar.

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 2024, los activos en operación y desarrollo del Fondo correspondían a las UEN: Industrial (26,2%), Senior Suites (23,0%), Oficinas (18,7%), Centros Comerciales (16,1%), Locales Comerciales (10,0%), Hoteles (3,5%) y Proyectos Habitacionales (2,5%).

La deuda financiera alcanzó un máximo de $191.560 millones al cierre de marzo 2024, traduciéndose en un alza de 40,4% respecto al mismo período del año anterior. Estos recursos serán utilizados para solventar el plan de inversiones en curso. A la misma fecha, los pasivos financieros representaban un 61,3% del patrimonio del Fondo, en tanto, el endeudamiento financiero neto representaba un 47,9% del patrimonio. 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 8,1% del activo mantenido en

caja al cierre del primer trimestre 2024, entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el Fondo.

Al cierre de marzo 2024, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 45,9%, 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 13,1% 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 años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue 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. Durante el último año a nivel local, con una inflación cerca de alcanzar el rango meta, el Banco Central comenzó una etapa de desescalada de tasas de interés, aunque con magnitudes variables dependiendo de los datos económicos que se han ido conociendo. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de estas.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Carolina Ruedlinger – Analista Principal

Ignacio Carrasco – 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.