FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

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

FELLER RATE RATIFICA EN "AA-" LA SOLVENCIA Y LOS BONOS DE FONDO DE INVERSIóN INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSIóN. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

4 ABRIL 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó la solvencia y las líneas de bonos del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión (Cimenta, el Fondo). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA-" asignada refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

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 cuenta con una duración hasta el 22 de agosto de 2028, cuyo plazo puede ser prorrogable por la asamblea de aportantes.

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 del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión han presentado una tendencia favorable, con un incremento compuesto del 10,5% entre 2018 y 2024. Ello se explica, principalmente, por mayores ingresos por intereses percibidos en títulos de deuda y, en menor medida, por la enajenación de bienes raíces. Lo anterior, en línea con el mayor nivel de préstamos hacia empresas asociadas.

La generación de Ebitda del Fondo (considera ingresos por intereses percibidos en títulos de deuda y dividendos recibidos desde sus filiales) alcanzó los $24.881 millones al cierre de 2024, registrando una variación anual del 102,6%. De esta forma, el margen Ebitda ajustado del Fondo aumentó hasta el 95,7% (92,3% a diciembre del año anterior).

La entidad ha mantenido 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) en los últimos periodos (0,6 veces a diciembre de 2024), cifra por debajo de los rangos de otros comparables de la industria.

Respecto de lo anterior, 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 al cierre del año 2024 ($212.706 millones), registrando un incremento del 10,9% respecto de diciembre del año anterior. El alza se explica, principalmente, por la utilización de la línea de crédito que la entidad mantiene con el Banco Bci.

No obstante, los indicadores de cobertura ajustados se han mantenido en rangos dentro de su categoría. A fines de 2024, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado fue de 4,6 veces (5,6 veces a fines de 2023), mientras que el indicador de cobertura de gastos financieros alcanzó las 3,4 veces (2,7 veces a diciembre de 2023).

A diciembre de 2024, la entidad contaba con una liquidez calificada en "Satisfactoria". Esto, en consideración a su probado acceso al mercado financiero, en conjunto con relativamente estables y predecibles flujos provenientes de los contratos de arriendo. Además, incorpora que las necesidades de capital de trabajo asociadas a los proyectos inmobiliarios se mantendrán acotadas en los próximos años.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que el Fondo mantenga políticas conservadoras, tanto operacionales como de inversiones, lo que, en conjunto con la rentabilización de las inversiones ya realizadas y por realizar, le permitan evidenciar indicadores de cobertura en rangos acordes con la clasificación de riesgo asignada.

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

ESCENARIO DE ALZA: Se podría gatillar como consecuencia de un fortalecimiento en su posición financiera. En particular, se podría dar en el caso de que la rentabilización del plan estratégico resulte en márgenes operacionales y en una capacidad de generación más estabilizados, con un robustecimiento de los principales indicadores crediticios.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar ante políticas financieras más agresivas o cambios adversos en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Esteban Sánchez – Analista principal

Felipe Pantoja – 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