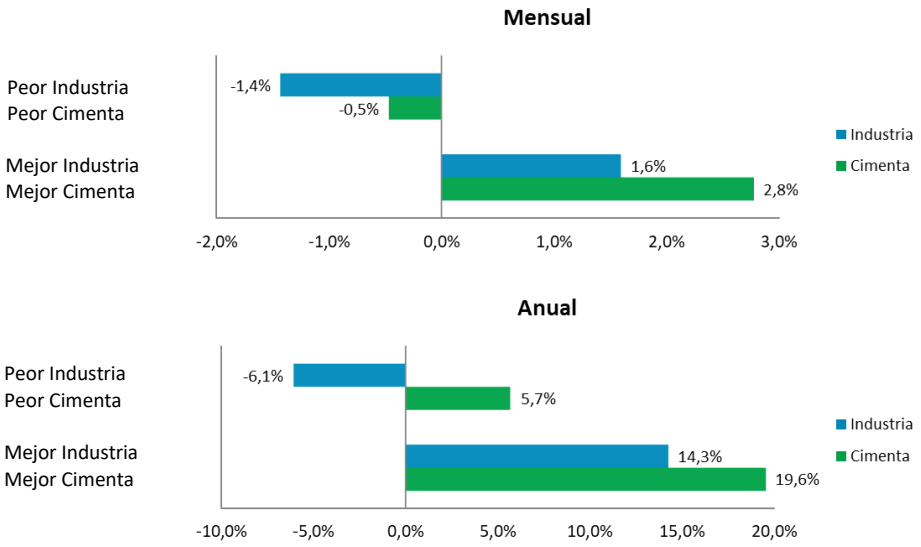
Folleto informativo al cierre de marzo de 2025

Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión
Administradora: Cimenta S.A. Administradora General de Fondos
Fecha de vencimiento: Agosto de 2028
Fondo rescatable: No, y sin derecho a retiro, salvo : 1) Prórroga del plazo de duración, 2) Fusión con otro Fondo, cuyas políticas de inversión se centren en objetivos distintos de los del Fondo, y 3) Sustitución de la Administradora.
Serie: Única

Objetivo del Fondo

El Fondo Cimenta - Expansión, tiene como objetivo invertir sus recursos en bienes raíces, a través de sus sociedades filiales, especialmente en el negocio de Rentas inmobiliarias. La Inversión del Fondo, está diversificada en las áreas: Industrial, Oficinas, Centros Comerciales, Hotel, Locales Comerciales y Residencias de Adulto Mayor. Las Inversiones en las diferentes UEN, van a depender de la situación de mercado de cada unidad, tratando de mantener bajo control, la exposición al riesgo de mercado.

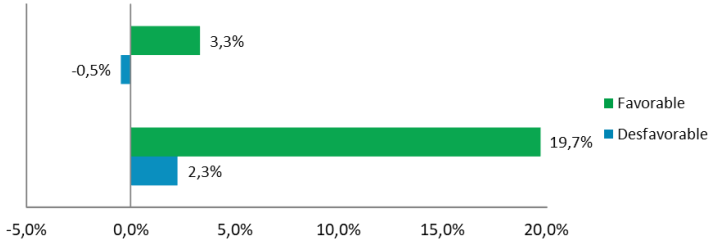
Mejores y Peores rentabilidades



Fuente: Elaboración propia en base a información obtenida de las Notas a los Estados Financieros de las FECU´s (extraídas de www.cmfchile.cl).
Las mejores y peores rentabilidades anuales de la industria, corresponden a los últimos 12 meses (periodos comprendidos de Diciembre a Diciembre de cada año)

Simulación de Escenarios

Eventual rentabilidad nominal mensual y anual

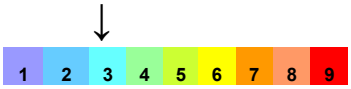


Características esenciales de la inversión de este Fondo, se encuentran contenidas en su reglamento interno. La rentabilidad y ganancias obtenidas en el pasado, no garantizan que ellas se repitan en el futuro. Mayor información en el sitio web www.cimenta.cl, llamando al (+562) 29470 601 o en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero www.cmfchile.cl

Perfil Inversionista

Inversionistas institucionales y de alto patrimonio que buscan una rentabilidad moderada, a bajo riesgo y con un horizonte de inversión de largo plazo.
El Fondo no posee beneficios tributarios.

Nivel de Riesgo



Donde 1 es el menor riesgo y 9 el mayor.

Tasa Anual de Costos (TAC)

31-03-2025	TAC*
Tac Cimenta	4,46%
Tac Industria	1,41%
Tac Mínimo Industria	0,42%
Tac Máximo Industria	4,46%

* Valores corresponden al TAC al cierre de marzo de 2025.
* Valores incluyen IVA.
* Cimenta S.A A.G.F administra solo un fondo de inversión.
* TAC mínimo y máximo corresponden a los fondos considerados dentro de la industria.

Límites Reglamento Interno	Sobre los Act
Gastos Generales	2,5%
Gastos financieros	4,0%
Impuestos	5,0%
Gastos de Inversión	5% (Sobre Patrimonio)

Remuneración

Remuneración fija bruta es de un 0,099% mensual, IVA incluido, la que se calcula sobre el valor del patrimonio del Fondo.
La remuneración variable bruta es de un 11,9% anual, IVA incluido, que se calcula sobre los beneficios netos percibidos por el Fondo.
De acuerdo a lo establecido en el número 4 letra F) número 2.1, 2.2, del reglamento interno del Fondo: "la Administradora o una o más sociedades relacionadas a ella, podrán cobrar a las sociedades o cualquier otro vehículo de inversión en que invierta el Fondo, servicios de administración o asesoría profesional".
Cualquier monto que se pague por este concepto, deberá ser descontado de la remuneración de cargo del Fondo indicada anteriormente en el ítem 2.1, y tendrá como límite máximo, el monto total que corresponda a las remuneraciones fijas y variables mencionadas en dicha sección.
En caso que en las sociedades u otros vehículos de inversión en que invierta el Fondo, también participen terceros, el descuento sólo corresponderá a la prorrata que le corresponda al Fondo en las sociedades o vehículos pertinentes.
A partir de abril del año 2021 las sociedades filiales del Fondo pagan remuneraciones fijas y variables por administración. La parte pagada por las sociedades filiales del Fondo, se ha descontado de la remuneración fija y variable por administración, cobradas al Fondo, determinado de acuerdo con el mecanismo establecido en el Reglamento Interno.

GLOSARIO

Rentabilidad Nominal de la Cuota del Fondo:
Corresponde a la diferencia porcentual entre el valor cuota inicial y el valor cuota final, ajustada por las distribuciones de dividendos y capital, todo estos valores expresados en moneda nacional. Con fecha 24 y 25 de septiembre de 2020, el Fondo ofreció en venta las cuotas de los aportantes disidentes en las Bolsas de Comercio y de Valores, según lo establecido en Asamblea Extraordinaria de Aportantes celebrada el 23 de agosto de 2018. Como no hubo interesados, se procedió a reducir el número de cuotas del Fondo de 7.596.085 a 7.547.773.

Industria:
Considera a los Fondos de Inversión Inmobiliarios Mixtos y de Rentas, que son fiscalizados por la CMF, y que publican de forma trimestral sus estados financieros, por medio de las FECU´s.

Los R.U.N. de los Fondos, considerados dentro de la Industria, son los siguientes: 7002-5, 7014-9, 7219-2, 7234-6, 7224-9, 7016-5, 7007-6, 9528-1 y 9797-0, 7270-2, 9452-8, 9069-7, 9472-2, 9488-9, 9631-8, 9686-5 9689-k, 9729-2, 9806-k, 9866-3. El fondo 7001-7 esta presente en la estadística hasta junio de 2018, en septiembre éste no está vigente. El fondo 7012-2 está presente en la estadística hasta septiembre de 2018, en diciembre éste no está vigente. Los fondos 9528-1 y 9452-8 fueron agregados en diciembre de 2019. Los fondos 9069-7, 9472-2, 9488-9, 9631-8, 9686-5, 9689-k, 9729-2, 9806-k y 9866, fueron agregados en diciembre del 2020.

UEN:
Unidad Estratégica de Negocios.

Fiscalización
La fiscalización del Fondo y la Administradora, le corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF)

Simulación de escenarios:
Estos valores son calculados por medio de un modelo estadístico, basado en las rentabilidades históricas que ha tenido el Fondo, lo que puede dar una idea general del comportamiento futuro de ésta, si no cambian factores relevantes en el desarrollo de la actividad. Los datos pertenecientes a la simulación, son una estimación del rango en que se podría mover la rentabilidad futura. Esta estimación es solo referencial, ya que ésta es variable y no es posible predecir su comportamiento futuro.

Tasa Anual de Costos
Corresponde al porcentaje de gastos anual (sobre los activos), en base a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, inciso 2.2 pagina 11.
Para la obtención del TAC de la industria, éste se calcula, a partir de lo que los Fondos publican en sus FECU´s.

Riesgos Asociados

Riesgo de crédito :
El riesgo de crédito es el riesgo potencial de incobrabilidad que se podría generar por la incapacidad de algún cliente o contraparte del Fondo, de cancelar las posibles deudas que con él haya contraído. Para el Fondo este riesgo es bajo debido a que proviene, principalmente, de sus filiales, ya que al 31 de marzo de 2025, la mayor parte de las cuentas por cobrar que mantiene el Fondo son préstamos vía cuentas corrientes mercantiles que mantiene con sus filiales. Además, el Fondo no tiene cuentas por cobrar a filiales vencidas y ninguna de estas deudas presenta provisión por incobrabilidad.

Riesgo de mercado:

a) Riesgo de precios
El Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión, no tiene activos o pasivos financieros sujetos a variaciones en los precios de commodities, debido a que estas cuentas están constituidas, principalmente, por préstamos a largo plazo con instituciones bancarias.
Por la naturaleza de las actividades del Fondo, no está sujeta a riesgos significativos por la variación de precios.

b) Riesgo de tipo de cambio
El riesgo de tipo de cambio (o riesgo de cambio de la moneda extranjera) surge de instrumentos financieros denominados en moneda extranjera, es decir, en una moneda diferente de la moneda funcional que es el peso. El Fondo no ha estado expuesto a este riesgo, pues no posee activos ni pasivos, en moneda extranjera. El riesgo de tipo de cambio no proviene de instrumentos financieros que sean partidas no monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional, el peso chileno.

c) Riesgo de tasa de interés
El riesgo de tasa de interés, es el riesgo generado por cambios en el valor justo del flujo de caja futuro del Fondo, debido a los cambios de las tasas de interés del mercado.
Los activos del Fondo están constituidos, principalmente, por compromisos con filiales, por su naturaleza, poseen una nula fluctuación en su valor ante cambios en la tasa de interés, especialmente, de corto plazo. Ello, es particularmente efectivo cuando dichos compromisos tienen el carácter de inversión de largo plazo.
Con respecto a los pasivos, el Fondo tiene como política estructurar sus pasivos financieros a largo plazo, con lo que se mitigan los efectos de las fluctuaciones en la tasa de interés en el corto plazo. Las líneas de crédito son sólo de uso transitorio, mientras se concreta el financiamiento bancario a largo plazo.
Adicionalmente, el Fondo tiene una política de endeudamiento tal, que el monto de su pasivo no supere el 150% de su patrimonio.

Riesgo de liquidez :

Es el riesgo asociado a que el Fondo tenga dificultades para obtener los recursos necesarios para cumplir compromisos relacionados con los pasivos financieros. El Fondo para gestionar el riesgo de liquidez, posee una política de inversión y financiamiento que le permite generar los recursos necesarios para dar cumplimiento a sus compromisos.
El Fondo responde a todos sus compromisos financieros debido a la periódica revisión que se realiza, sobre las provisiones de caja, de modo que con la debida anticipación, se visualizarán necesidades de financiamiento.
De la misma forma, el Fondo posee, en forma permanente, líneas de crédito suficientes para hacer frente a sus compromisos de corto y mediano plazo, prescindiendo completamente de su flujo operacional.
Adicionalmente, el riesgo de liquidez se encuentra mitigado por el flujo generado por los contratos que sostiene con sus filiales.
La política de liquidez del Fondo consiste en mantener un porcentaje mínimo del activo total del Fondo invertido en activos líquidos, equivalente al 0,25% del activo total del Fondo.