

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE APORTANTES

FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

CIMENTA EXPANSIÓN

En Santiago de Chile, a seis de mayo del dos mil veintiuno, siendo las dieciséis horas cinco minutos, se reúne en calle Asturias N°280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión.

Se dejó expresa constancia que, tal como se indicó en las cartas y avisos de citación, esta Asamblea se llevó a cabo a través de video conferencia ZOOM. Asimismo, al inicio de la Asamblea, se hizo presente a todos los aportantes presentes que ella sería grabada, permitiendo y facilitando con ello la confección del acta respectiva, la verificación de la identidad de los asistentes, el conteo de las votaciones y las demás formalidades necesarias.

Mesa.

Se encuentran presentes en la reunión, don Enrique Ayala Marfil, quien la dirigió y presidió en su calidad de presidente del Directorio de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, y el Gerente General de dicha sociedad, don Fernando Rodríguez Taborga. Actuó como Secretario de Actas, el abogado don Alvaro Maturana Salas.

Acreditación de identidad y poderes de los asistentes.

En forma previa al inicio de la Asamblea, y tal como estaba indicado en las cartas y avisos de citación, se realizó la verificación y acreditación de las identidades de los aportantes presentes o sus apoderados, oportunidad en que cada uno de los apoderados presentes, en representación del aportante en cuestión, exhibió su cédula de identidad, lo cual permitió verificar su identidad y confirmarla con los documentos que previamente se enviaron a la Administradora, conforme al procedimiento establecido para tal efecto.

Asimismo, en esa oportunidad se verificaron y confirmaron los poderes que, en forma previa, hicieron llegar a la Administradora cada uno de los aportantes que manifestaron interés en participar de la Asamblea, indicando en cada uno de ellos el nombre del apoderado que lo representará.

En todos los casos analizados, tanto respecto de la identidad del apoderado del aportante, como de los poderes respectivos, se emitió una opinión favorable, con lo cual se le permitió a cada uno de ellos participar en la Asamblea.

Hoja de Asistencia.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 16 del Reglamento de la Ley N°20.712 (Ley sobre Administración de fondos de terceros y carteras individuales); lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°435 de la Comisión para el Mercado Financiero, y el Procedimiento definido por el Directorio de la Administradora, se deja expresa constancia que los aportantes presentes o debidamente representados en esta Asamblea acreditaron su identidad y poderes correspondientes para poder asistir a esta Asamblea, según se indica a continuación:

- 1).- Don Pedro Ivan Osorio Aguilar, por Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa, custodios de terceros, por 2.688.905 cuotas. Dejó expresa constancia que, por el saldo de 268.516 cuotas, no tiene instrucciones de participar en esta Asamblea.
- 2).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Empresas Cimenta S.A., por 2.610.180 cuotas.
- 3).- Don Andrés Lasserre Hiribarren, por Metlife Chile Seguros de Vida S.A., por 757.503 cuotas,
- 4).- Don Joaquín Gálvez Varas, por Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., por 358.094 cuotas,
- 5).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Monte Alto S.A., por 259.980 cuotas,
- 6).- Doña Claudia Cañas Álvarez, por Caja Reaseguradora de Chile S.A., por 209.997 cuotas,
- 7).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Inversiones Futuro SpA., por 162.046 cuotas,
- 8).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Inmobiliaria Suizandina SpA., por 104.900 cuotas,
- 9).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Rentas Inmobiliarias Siracusa S.A. 26.913 cuotas,

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

10).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Inversiones Los Yecos S.A., por 7.190 cuotas,

11).- Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por don Sergio Cardone Solari, 920 cuotas.

Total de cuotas: En consecuencia, el total de cuotas presentes o representadas en la Asamblea asciende a la cantidad de 7.186.628 cuotas, las que representan un 95,22% de las cuotas pagadas del Fondo.

El presidente dejó constancia que no se procedió a la calificación de poderes, porque el Directorio de la Administradora no lo estimó conveniente y ninguno de los aportantes lo solicitó, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N°20.712.

Aportantes participantes.

Se dejó constancia que todos los Aportantes presentes o debidamente representados en esta Asamblea eran titulares de cuotas inscritas en el Registro de Aportantes del Fondo, a la medianoche del quinto día hábil de anticipación a esta fecha.

Formalidades previas.

El secretario, a solicitud del presidente, dejó constancia del cumplimiento de las siguientes formalidades:

- Con fecha 19 de abril del 2021 se envió a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF.), a la Bolsa de Comercio de Santiago, a la Bolsa Electrónica de Chile y a la Comisión Clasificadora de Riesgo, una comunicación informándoles sobre la celebración de esta Asamblea, su objetivo, día, hora, procedimiento para llevarla a cabo y lugar de celebración; se acompañó copia de la citación a los señores Aportantes, y por último, se indicó la fecha de publicación en el sitio web de la Administradora de la Memoria y de los Estados Financieros del Fondo.
- Asimismo, con fecha 19 de abril del 2021, se envió a cada Aportante una carta de citación a esta Asamblea, se les indicó la fecha de publicación de los Estados Financieros, y se les informó que con esa misma fecha se publicó la Memoria del Fondo, ambos en el sitio web de la Administradora del Fondo.
- De igual manera, con fecha 19 de abril del 2021, se envió correo electrónico a cada aportante institucional acompañando la Memoria Anual del Fondo, en formato digital, como asimismo se envió, vía SEIL a la CMF., de la misma memoria.
- Con fechas 19 y 23 de abril, y 3 de mayo del 2021, se publicaron los avisos de citación a esta Asamblea, en el Diario Electrónico El Mostrador.cl
- Con fecha 23 de abril del 2021, se publicaron en el sitio web de la Administradora los Estados Financieros del Fondo y su Administradora, del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, y, asimismo, con igual fecha se informó a la CMF. el hipervínculo al sitio web de la Administradora, especificando el URL en donde se ubican los Estados Financieros, los informes de los auditores externos, y la fecha en que ellos están disponibles.
- Por último, los miembros del Comité de Vigilancia oportunamente enviaron a los señores Aportantes un informe dando cuenta de su gestión realizada hasta abril del 2021.

Sistema de Votación

El secretario, a solicitud del presidente, dejó constancia que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 del Reglamento de la Ley Única de Fondos, las materias sometidas a decisión de la Asamblea deberán llevarse individualmente a votación, salvo que, por acuerdo unánime de los aportantes presentes con derecho a voto, se permita omitir la votación de una o más materias y se proceda por aclamación.

A la vez, en la Norma de Carácter General N°435 se establece que se podrán utilizar mecanismos de votación a distancia, siempre que se garantice la identidad de los apoderados del titular, cuando el aportante no asista personalmente y se cautele el principio de simultaneidad o secreto de las votaciones.


En consecuencia, y conforme fue anunciado en las cartas y avisos de citación, así como también en el procedimiento que se encuentra en la página web de la Administradora, y salvo que se proceda por aclamación (unanimidad), en caso de votación de una o más materias, se procederá de viva voz, según el orden de la lista de asistencia, a menos que la Asamblea acuerde una modalidad diferente.

Para proceder a la votación, el presidente y el secretario conjuntamente con las personas que deban firmar el acta de la misma, en caso que no exista aclamación en alguna materia, dejarán constancia en un documento de los votos que de viva voz vayan emitiendo los aportantes presentes o a distancia, según el orden de la lista de asistencia, así como

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

también de los votos recibidos por otro medio, si así lo acuerda la Asamblea. El secretario hará la suma de los votos y el presidente anunciará el resultado de la votación o, en caso de elecciones, proclamará elegidos a los que resulten con las primeras mayorías, hasta completar el número que corresponda elegir.

El documento en el que conste el escrutinio (acta de escrutinio), firmado por las personas encargadas de tomar nota de los votos emitidos, conjuntamente con las personas que deban firmar el acta de la misma, formará parte del acta.

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, aprobar como sistema de votación en esta Asamblea, el consistente en “a viva voz”. Se dejó expresa constancia que si todos los aportantes aprueban las materias sometidas a su decisión por unanimidad (aclamación), no será necesario confeccionar un “acta de escrutinio”.

Materias que serán tratadas en esta Asamblea.

El presidente señaló a los Aportantes presentes que esta Asamblea Ordinaria fue convocada para tratar las materias que a continuación se indican:

1. Aprobación de la cuenta anual del fondo que presentará la sociedad administradora relativa a la gestión y administración del fondo, y los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, incluido el dictamen de los auditores externos;
2. Rendición anual de cuenta documentada de la gestión del Comité de Vigilancia, y elección de los miembros del Comité de Vigilancia;
3. Aprobación del presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia;
4. Fijar las remuneraciones para los miembros del Comité de Vigilancia;
5. Designación de auditores externos para el ejercicio 2021, conforme a la terna propuesta por el Comité de Vigilancia;
6. Pronunciarse acerca de la designación del o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del fondo;
7. En general, cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de asamblea extraordinaria, y,
8. Adoptar los demás acuerdos y otorgar los poderes que fueren necesarios para materializar los acuerdos que se adopten en relación a las materias antes indicadas.

Constitución y Acuerdos de Asamblea.

El presidente manifestó que, estando presentes un número de cuotas que representan un 95,22% de las cuotas pagadas del Fondo, declaraba formalmente constituida esta Asamblea Ordinaria de Aportantes.

A continuación, se inició el análisis de las materias propias de esta Asamblea.

Uno. Aprobación de la cuenta anual del fondo que presentará la sociedad administradora, relativa a la gestión y administración del fondo, y los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, incluido el dictamen de los auditores externos.

El presidente propuso a la Asamblea que, atendido que la cuenta anual del Fondo les fue enviada a todos los aportantes con anterioridad a esta fecha, se omitiera su lectura en este acto, sin perjuicio de incorporarla en el acta de la Asamblea, cuestión que se realizaría a continuación, si la moción fuera aceptada. Si la moción anterior no fuera aceptada, se indicó que se procedería a la lectura de la referida cuenta anual.

Sometido el punto a votación, la Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, aprobar la propuesta anterior, declarando todos ellos haberla recibido y leído con anterioridad, autorizando al presidente omitir la lectura de la cuenta anual, sin perjuicio de incorporarla en el acta de esta Asamblea.

A continuación, se procede a reproducir literalmente la Cuenta Anual del Fondo enviada a los señores aportantes, que contiene, por una parte, la relación de la gestión comercial y administración del mismo, y, por otra parte, la relación de

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

los Estados Financieros y Resultados correspondientes al ejercicio terminado el treinta y uno de diciembre del 2020, cuenta que fue del siguiente tenor:

“(sic) CUENTA ANUAL, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020 FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION.

PRIMERO: - GESTIÓN COMERCIAL Y DE ADMINISTRACIÓN:

En el ámbito económico nacional, en 2020 el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una caída de 5,8% en el año, explicada por las restricciones impuestas a la movilidad y al normal funcionamiento de los establecimientos productivos, a raíz de la emergencia sanitaria asociada a la pandemia de Covid-19. Este impacto en la actividad económica fue más evidente en el segundo y tercer trimestres, con contracciones de 14,2% y 9,0%, respectivamente. Las áreas que más se vieron afectadas fueron las de servicios y la de construcción, destacando, en los primeros, la contracción en servicios personales, transporte, restaurantes y hoteles. La construcción, en particular, cayó un 14,1% en el año, liderada por una menor edificación de departamentos, en el caso habitacional, y de establecimientos comerciales y educativos, en el segmento no habitacional.

En el rubro inmobiliario de viviendas, de acuerdo al informe de la empresa Adimark GfK, en el período enero-diciembre de 2020, se vendieron 16.992 nuevas unidades en el Gran Santiago, por un total de MUF 84.704, lo que representó una caída de un 48,4%, en términos de unidades, y de un 47,1%, en términos valorizados, todo ello con respecto a 2019.

En el mercado de las oficinas, de acuerdo a los informes de la empresa CBRE, durante el año en análisis, ingresaron 47.182m² a la oferta de edificios clase A y B, lo que representa una caída de un 62%, con respecto a 2019. Por su parte, la absorción en ambas clases de edificios fue negativa, alcanzando a un total de 91.633 m², lo que se tradujo en que la vacancia aumentara, de un 5,8%, a comienzos de año, a un 8,7%, hacia fines del mismo.

En los centros de bodegaje, por su parte, si bien en el primer semestre se observó una absorción negativa, de alrededor de 109.000 m², por el efecto económico de los desórdenes sociales de fines de 2019, y de las restricciones a la movilidad impuestas para combatir la pandemia, en el segundo semestre la situación se revirtió por completo. La recuperación del consumo, el crecimiento de los inventarios del comercio y el fortalecimiento del e-commerce, llevaron a que, en los últimos seis meses del año, se absorbieran cerca de 292.000 m² de bodegas, más que en todo el año 2019. Con todo, en 2020 la absorción neta fue de 182.671 m², un 21,9% menos que la registrada el año anterior.

Por su parte, la nueva superficie ingresada a la oferta se concentró, principalmente, en el primer semestre del año, y alcanzó a los 164.885 m², un 55,1% por debajo de la producción del año anterior, según los mismos reportes de CBRE. Todo lo anterior, se tradujo en una disminución de 5 puntos base en la vacancia, alcanzando ésta un 6,33%, hacia fines de año.

- *Propiedades de Renta Inmobiliaria:*

Durante 2020, los negocios de retail del Fondo mantuvieron altos los niveles de ocupación, a pesar de las restricciones en su funcionamiento y aforos máximos impuestos por la autoridad sanitaria, como consecuencia de la pandemia.

En el caso de las propiedades individuales con destino comercial, área en la cual Cimenta posee más de 50 locales comerciales a la calle, su ocupación a fines de año fue de un 96,7%.

Por su parte, tanto el centro comercial ubicado en la ciudad de Iquique, como aquel emplazado en la comuna de Puente Alto, también mostraron altos niveles de ocupación durante el año, terminando el periodo por sobre el 88%, en el primer caso, y el 99%, en el segundo, todo ello, excluyendo las tiendas anclas de cada uno.

Lo anterior, sólo fue posible con la adopción de una política comercial más flexible, capaz de adaptarse a la realidad específica de cada arrendatario en los periodos más críticos, para luego tender a la normalidad a medida que las restricciones sanitarias se fueron levantando o flexibilizando.

En el área de oficinas, por su parte, si bien la ocupación promedio anual fue alta, cercana a un 94%, a fines de año ésta se redujo a un 88%. El mayor activo en cartera, el Edificio Santiago Downtown 4, mantuvo una ocupación cercana al 95%, sin embargo, los restantes edificios pertenecientes a esta línea de negocios, que están más enfocados en empresas medianas y pequeñas, si se vieron afectados a consecuencia de la pandemia, y la menor actividad económica observada.


El negocio industrial, compuesto por diferentes centros de bodegaje de propiedad de filiales del Fondo, mantuvo una baja vacancia durante el año, promediando un 7,9% en el periodo, nivel que se redujo considerablemente el último trimestre, para terminar el año con un 3,4%.

Durante 2020, se estuvo trabajando en la reconstrucción de la nave número dos del Centro Industrial Lo Boza, en la comuna de Pudahuel, de poco más de 14.500 m² de superficie, la que se viera afectada por un incendio devastador, en

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

noviembre de 2019. Los trabajos, que fueron cubiertos en su totalidad por los seguros contratados, concluyeron en abril de 2021.

Por su parte, las residencias para la tercera edad de Senior Suites®, fueron las más afectadas por la pandemia de Covid-19, dentro de las unidades de negocios del Fondo. Aun cuando se establecieron, anticipadamente, estrictos protocolos de prevención y cuidado para los residentes, apoderados, y personal, junto con asegurar un oportuno y suficiente abastecimiento de todos los elementos de protección personal necesarios, no pudo evitarse que el virus ingresara a las instalaciones. Consecuentemente, y con profundo pesar, debimos lamentar la partida de varios de nuestros residentes por este contagio. Lamentablemente, la situación se vio agravada por las condiciones de distanciamiento y prohibición de visitas establecidas por la autoridad sanitaria a todo los Establecimientos de Larga Estadía para el Adulto Mayor (ELEAM) del país, las que no les permitió compartir los últimos momentos con sus seres queridos.

Por otra parte, ante los efectos de la pandemia en los ELEAM, durante meses la autoridad prohibió el ingreso de nuevos residentes a los mismos, lo que impactó en una considerable reducción en los niveles de ocupación en los distintos centros, con la consiguiente merma en sus ingresos. Ello, sumado a los mayores gastos destinados a combatir adecuadamente a la pandemia, llevaron a que esta unidad de negocios presentara una pequeña pérdida durante el ejercicio.

En cuanto a los proyectos que se encuentran en etapa de desarrollo, cabe mencionar, en primer lugar, al centro gastronómico y cultural ubicado en el barrio de Bellavista, en la comuna de Providencia. A pesar de haber quedado recientemente terminada la obra y recepcionada municipalmente, aun no se ha dado inicio a su colocación y puesta en marcha, en consideración a las restricciones al funcionamiento de restaurantes impuestas por la autoridad sanitaria, y su impacto en la actividad económica del sector. El proyecto consta de 4.500 m2 arrendables para restaurantes, una gran sala cultural, que ocupará la Fundación Neruda, y cinco niveles de subterráneos para estacionamientos y servicios de apoyo.

Un segundo proyecto en ejecución es un hotel emplazado en el Strip Center® Plazuela Los Héroes, en la ciudad de Iquique, el cual será operado por una prestigiosa cadena internacional. El período de construcción se ha extendido por sobre lo planificado, producto de las cuarentenas decretadas en la ciudad. No obstante, se espera que esté terminado durante el último trimestre de 2021, de manera que pueda comenzar a operar en el segundo trimestre de 2022.

En abril de 2021, se dio inicio a la construcción de la residencia Senior Suites® El Rodeo, en la comuna de Lo Barnechea. Esta contempla 142 habitaciones y generosas áreas comunes para los futuros residentes.

Por otra parte, se encuentra en proceso de licitación las obras de construcción de un nuevo centro industrial, próximo al Aeropuerto Internacional de Santiago, que contempla la construcción de 62.000 m2 arrendables de bodegas, emplazadas en un terreno de 12,4 hectáreas, las que contarán con una cantidad importante de andenes de carga y descarga, para satisfacer las, cada vez mayores, necesidades de rapidez en los despachos asociadas al aumento explosivo del e-commerce.

Asimismo, se encuentran terminados todos los proyectos de especialidades de un nuevo edificio de oficinas clase B, ubicado próximo a la esquina de las avenidas Manquehue y Apoquindo, que tendrá 13 pisos de altura, 6 subterráneos, 156 estacionamientos, y una superficie total arrendable de 6.000 m2. No obstante, su construcción ha sido pospuesta, temporalmente, ante la incerteza en las condiciones de mercado que enfrentará este tipo de activos en el futuro, a raíz del teletrabajo.

En cuanto a nuevas inversiones materializadas en el año, cabe destacar la compra de un terreno de 7.836 m2, ubicado en la comuna de San Pedro de La Paz, VIII Región. En él se construirá la primera residencia de Senior Suites® en la zona sur del país.

- **Proyectos de Desarrollo Inmobiliario Habitacional para la Venta:**

El único proyecto de viviendas unifamiliares que, actualmente, se encuentra desarrollando el Fondo, a través de sus filiales, es el de Paso Alto, en la comuna de Puente Alto. Con un total de 1.103 casas construidas y comercializadas, a diciembre de 2020, aún le restan 800 unidades adicionales por desarrollar.

En esta iniciativa, el año estuvo marcado por el atraso en la ejecución de las obras, producto de las sucesivas cuarentenas decretadas en la región metropolitana. Así, resultó imposible terminar la construcción de las 91 casas de la décima etapa del proyecto, que se encontraba en desarrollo. En consecuencia, la escrituración en el año sólo se concentró en aquellas unidades terminadas, rezagadas de etapas anteriores, totalizando 19 operaciones de compraventa, a un precio promedio de UF 3.230.

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

No obstante lo anterior, la comercialización de las casas en construcción tuvo una alta demanda en el año, terminando el periodo con la totalidad de sus unidades con promesa de compraventa firmadas. Todas estas viviendas se escriturarán durante 2021, lo que impactará positivamente en el resultado del Fondo.

- **Perspectivas para el año 2021:**

El escenario previsto para 2021 es aún incierto. Si bien el proceso de vacunación ha estado llevándose a cabo exitosamente, todavía se observa un alto nivel de contagios, lo que ha llevado a la autoridad sanitaria a decretar nuevas cuarentenas en la mayor parte del territorio nacional, con el consecuente impacto en la recuperación de la actividad económica. Se suma al problema sanitario, la incertidumbre natural que genera el proceso constituyente en curso, y los problemas de seguridad y violencia que se han estado observando en el país.

Sin embargo, un fuerte gasto fiscal, unido a una política agresiva de liquidez impulsada por el Banco Central, y el tercer retiro de los fondos previsionales recientemente aprobado, hacen prever que este año las propiedades del Fondo ligadas al retail tendrán un mejor desempeño que en 2020. En esta línea, la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, estima una expansión de la actividad, para 2021, de entre 1,3% y 2,3%.

En el área de oficinas, de acuerdo a información preparada por CBRE, durante el primer trimestre de 2021 la tasa de vacancia para edificios Clase A continuó al alza, alcanzando un 8,1%. Esto es 3,97 puntos porcentuales más que hace un año atrás, a pesar de no haberse incorporado nueva oferta al mercado en el periodo. La demanda permaneció en contracción, registrándose una absorción negativa de 15.566 m² en el trimestre. En términos de precios de lista, no se registraron mayores variaciones en los últimos meses.

La implementación de sistemas mixtos de trabajo, con actividad presenciales y de teletrabajo, podría impactar al mercado durante los próximos dos años. Sin embargo, este ajuste se podría ver contrarrestado por el ingreso de sólo cuatro nuevos proyectos al mercado, estimados para todo el periodo 2021-2022, y por un mayor requerimiento de superficie por persona necesaria para un adecuado distanciamiento.

Bajo este escenario, visualizamos que podría haber una leve baja en la ocupación del edificio Santiago Downtown 4, principal activo del Fondo en el área oficinas, y vacancias más importantes en los edificios clase B, en especial en las oficinas ubicadas en el centro de Santiago.

Para centros de bodegaje, aún no se dispone de informes de mercado para 2021, por cuanto éstos son realizados semestralmente. Sin embargo, consultoras ya han reportado que la vacancia ha seguido bajando durante el primer trimestre del año, situándola en un rango de entre 4,0% y 4,5%. Este fenómeno se explica por el aumento en la penetración de las ventas del e-commerce, el cual, hace dos años, era de un 7%, mientras que en 2020 alcanzó a un 11%. La Cámara de Comercio de Santiago, estima que en 2021 este indicador llegaría a un 13%, y el 2022, a un 20%. Es muy probable que estos cambios en las tendencias de consumo no se reviertan mayormente una vez que la pandemia esté controlada, por lo que se visualiza un buen año para los centros industriales, y una interesante oportunidad para seguir invirtiendo en esta clase de activos.

En el mercado de vivienda, de acuerdo con las cifras del Informe de Oferta Inmobiliaria de GfK para el primer trimestre de 2021, las ventas de nuevas unidades en el Gran Santiago sumaron 8.078 unidades, por un total de MMUF 37,4 lo que representó un aumento de un 37,7%, y un 28,5%, respectivamente, respecto a los últimos tres meses de 2020. Si se le compara con el primer trimestre de este mismo año, el aumento es de un 132,7%, en términos de unidades, y de un 99,1% en ventas valoradas. No obstante, en este último caso, la base de comparación es muy baja, pues estuvo afectada por los desórdenes sociales que comenzaron a fines de 2019, y por la creciente incertidumbre que generó el inicio de la pandemia de Covid-19.

Para 2021, las expectativas de los miembros de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) son que las ventas anuales se ubiquen en un punto intermedio, entre lo ocurrido en 2019 y en 2020.

En relación a los Senior Suites®, durante los primeros cuatro meses del año se ha visto una recuperación significativa en la ocupación de los cinco centros hoy en operación. Ello, producto de una demanda insatisfecha que estaba aguardando la apertura de los centros a nuevos ingresos y, también, de las mejores expectativas en el desarrollo de la pandemia. Hoy, producto de la vacunación temprana que se hiciera a residentes y personal, no se han presentado nuevos casos positivos de Covid-19 en ninguna de nuestras residencias. Todo ello, nos permite mirar con optimismo el desempeño de esta unidad de negocios en 2021, aun cuando sólo se espera que los niveles de ocupación pre Covid-19 recién vuelvan a alcanzarse durante 2022.

SEGUNDO: RESULTADO DEL EJERCICIO 2020.

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Al 31 de diciembre de 2020, los estados financieros individuales del Fondo mostraban un activo total de UF 10,6 millones, equivalentes, al tipo de cambio observado a esa fecha, a USD 433,3 millones. Por su parte, el patrimonio ascendía a UF 7,9 millones, equivalentes a USD 322,3 millones y, su pasivo, a UF 2,7 millones, equivalentes a USD 111,0 millones.

La utilidad obtenida en el ejercicio, alcanzó a UF 508.304, lo que se tradujo en una rentabilidad real de la cuota de un 4,1% en el año.

En 2020, la unidad de negocios de oficinas fue la que más contribuyó al resultado consolidado de la operación del Fondo, representando un 42% del mismo, con una disminución de sólo un 4,3% respecto del ejercicio anterior. Este buen resultado se explica, principalmente, por el aporte de los arriendos del edificio Santiago Downtown 4, ubicado en el centro de Santiago, el que tuviera un muy buen desempeño en el año, como se comentara anteriormente.

Las unidades de negocios asociadas al retail, locales comerciales y Strip Centers®, volvieron a mostrar altos niveles de ocupación. No obstante, sus ingresos estuvieron afectados por reconsideraciones y renegociaciones, temporales, de las condiciones comerciales con algunos clientes. Con todo, esta unidad de negocios aportó alrededor del 36% del resultado operacional consolidado, con una reducción de un 23% respecto del ejercicio anterior.

Adicionalmente, en el mes de diciembre se vendió parte de un terreno que el Fondo, a través de una de sus filiales, poseía en la comuna de Coronel, en la VIII Región, operación que constituyó un aporte adicional del área a los resultados del año.

La unidad de negocios industrial, por su parte, evolucionó positivamente en su ocupación a través del año, y con especial fuerza durante el último trimestre, lo que le permitió contribuir en un 24% al resultado operacional consolidado del Fondo, con un incremento de un 5% respecto del año anterior, excluida la nave siniestrada en Lo Boza.

Por otra parte, tanto la unidad de Senior Suites, como la de desarrollo y venta de viviendas unifamiliares, exhibieron pérdidas en el año, por las razones anteriormente comentadas.

Por último, no se puede dejar de mencionar la utilidad que generó, en el ejercicio, el pago correspondiente a la cuota anual del precio variable acordado con Orpea Chile Spa, en su momento, por la venta del 50% del negocio de los Senior Suites, que ascendió a UF 99.813.

Para el ejercicio 2021, se espera un resultado relativamente similar al obtenido en 2020, aun cuando con una composición diferente en términos del aporte que cada unidad de negocio al mismo. Una recuperación en las áreas de comercio, viviendas unifamiliares y Senior Suites deberían destacar por el lado positivo, mientras que el área de oficinas se prevé que tendrá cierto grado de deterioro.

Adicionalmente, en 2021, no se contará con el ingreso extraordinario asociado al pago del precio variable de la operación de venta a Orpea.

De cualquier forma, bajo el contexto de la pandemia, es importante volver a resaltar la importancia de tener una cartera muy diversificada de activos y un bajo nivel de compromisos financieros, como hoy exhibe el Fondo. El no tener una alta exposición a una clase de activo determinada y poseer un bajo nivel de endeudamiento, le ha permitido al Fondo enfrentar de mejor manera esta coyuntura y proteger el retorno para los aportantes. Mientras tanto, y dado el mayor riesgo de mercado, habrá que seguir siendo cautelosos y selectivos a la hora de tomar decisiones de inversión.

Al concluir este análisis, no podemos dejar pasar la oportunidad para agradecer la confianza depositada en nuestra administración, por cada uno de nuestros aportantes. Como Administradora, seguiremos trabajando comprometidamente en resguardar y satisfacer los intereses de todos nuestros stakeholders, así como también en velar por el cuidado de nuestros colaboradores y sus familias."

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, sin que se hiciera uso de ella por parte de los aportantes presentes.

ACUERDO:

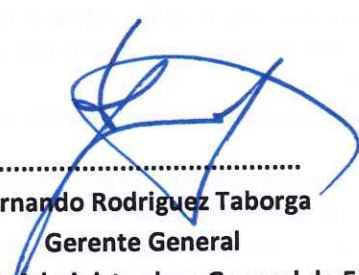
La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, aprobar sin observaciones la Cuenta Anual, dictamen de los auditores externos y los Estados Financieros del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, correspondiente al ejercicio terminado el treinta y uno de diciembre del año dos mil veinte.

El señor presidente, a continuación, ofreció la palabra al Gerente General de la Administradora, señor Fernando Rodríguez T., para que continuara con el desarrollo de las siguientes materias.

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Dos. Rendición anual de cuenta documentada de la gestión del Comité de Vigilancia, y elección de los miembros del Comité de Vigilancia.

Continuando con el desarrollo de las materias, se dejó constancia que los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo, señores Marco Acevedo Acuña, Juan Luis Díaz Ramirez y Alvaro Alemparte Rodríguez, a fines del mes de abril recién pasado, a través de la Administradora, hicieron llegar a los aportantes su Cuenta e Informe Anual correspondiente al ejercicio el año 2020.

Siguiendo los puntos de la tabla, a continuación se procedió a elegir a los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo, quienes ejercerán sus funciones hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Aportantes.

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, cuyos miembros indicaron que se debía proceder a tomar el acuerdo que corresponda:

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, reelegir como miembros del Comité de Vigilancia del Fondo, hasta la próxima Asamblea de Aportantes, a los señores **Alvaro Alemparte Rodríguez; Juan Luis Díaz Ramirez y Marco Acevedo Acuña.**

Tres. Aprobación del presupuesto de gastos del Comité de Vigilancia.

En relación al Presupuesto anual de Ingresos y Gastos del Comité de Vigilancia, se informó a la Asamblea que, en la actualidad, el presupuesto de gastos del Comité asciende a la cantidad equivalente en pesos de 200 Unidades de Fomento brutas.

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, cuyos miembros indicaron que se debía proceder a tomar el acuerdo que corresponda:

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, aprobar como Presupuesto anual de Ingresos y Gastos de dicho Comité la cantidad equivalente en pesos de **doscientas Unidades de Fomento brutas.**

Cuatro. Fijar las remuneraciones para los miembros del Comité de Vigilancia.

El señor Rodríguez señaló a la Asamblea que procedía fijar la remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia, indicando que actualmente los miembros del Comité perciben una remuneración bruta por asistencia a cada sesión, con un tope anual máximo de seis de ellas, la cantidad ascendente a 25 Unidades de Fomento brutas. Se deja expresa constancia que, del total de sesiones del Comité, 4 de ellas deberán tener el carácter de ordinarias, y el saldo de 2, deberán tener el carácter de extraordinarias. Si se celebran más reuniones del Comité, por sobre las 6 mencionadas, el exceso no tendrá costo para el fondo.

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, cuyos miembros indicaron que se debía proceder a tomar el acuerdo que corresponda:

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, fijar la remuneración de los miembros del Comité de Vigilancia, por asistencia a cada sesión, con un tope anual máximo de seis, con el carácter de ellas según se indicó anteriormente, la cantidad ascendente a **veinticinco Unidades de Fomento brutas.** Si se celebran más reuniones del Comité, por sobre las 6 mencionadas, el exceso no tendrá costo para el fondo.

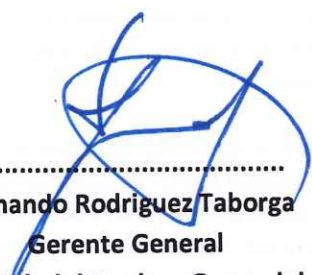
Cinco. Designación de auditores externos para el ejercicio 2021, conforme a la terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

Continuando con el desarrollo de la Asamblea, se indica que procede la designación de la empresa de auditoría externa del Fondo para el ejercicio 2021, en base a la terna que presentan los miembros del Comité de Vigilancia, en el mismo

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

orden de preferencia definido por ellos, dejándose constancia de los argumentos que justificarían la propuesta en cuestión:

a) EY SpA.

Tomando como variables de decisión, la experiencia y trayectoria en la prestación de servicios de auditoría a fondos de inversión y a otras entidades financieras; el valor de los servicios; las horas dedicadas en los años pasados al Fondo y sus filiales y el conocimiento de los negocios del Fondo Cimenta y sus sociedades, la cotización que mejor cumple con dichas condiciones es EY.

Si bien cotizó la segunda opción más barata, equivalente a un costo de 0,85 UF/hora, y ofrece la segunda opción más alta en el número de horas de trabajo, 3.194 horas, es quién tiene mayor conocimiento de los negocios del Fondo.

Fueron auditores del grupo Cimenta entre los años 2009 al 2013 y en el año 2016 y 2017, con rotación de socios. También cuentan con amplia experiencia local en el sector financiero, pues en los años 2019, 2017 y 2016, fueron auditores del Fondo LV-Patio Rentas Inmobiliaria I y Banchile Rentas I.

En resumen:

- Costo total: UF2.715.-
- Horas totales: 3.194.-
- UF/hora: 0,85.-

b) HBL Surlatina Chile (ex socio de Grant Thornton)

La segunda opción sería HBL Surlatina que, si bien cotizó el menor costo 0,80 UF/hora, incluyó una menor cantidad de horas de trabajo que la opción anterior, ascendentes a 2.750, equivalentes a un costo total de UF 2.210.

Esta empresa posee amplia experiencia local con bancos, compañías de seguros, administradoras de fondos de inversión, entre otras. En el año 2019 auditó al Fondo de Inversión Security Rentas Inmobiliarias I. En los años 2018 y 2017, fueron auditores del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias I y Toesca, y en el año 2020 se sumaron a la auditoría del Fondo BTG Pactual Rentas II. Además, fueron auditores del grupo Cimenta en los años 2014 y 2015.

En resumen:

- Costo total: UF2.210.-
- Horas totales: 2.750.-
- UF/hora: 0,80.-

c) KPMG:

La tercera y última opción sería KPMG, quién cotizó el costo más elevado respecto a las opciones anteriores, equivalente a 1,1 UF/hora, pero también, el mayor número de horas trabajadas, ascendente a 5.209, llegando a un costo total de UF 5.730.

Esta firma opera con clientes importantes como holdings financieros, intermediarios financieros, Fondos y Banca, entre otras. En el año 2019, fueron auditores del Fondo de Inversión Rentas Inmobiliarias I, Fondo de Inversión Banchile Inmobiliario VI y el año 2020 fueron auditores de Banchile Rentas I, Capital Advisors Fundación, y del Fondo Credicorp Capitales Raíces. Además, fueron auditores del grupo Cimenta en el año 2008.

En resumen:

- Costo total: UF 5.730.-
- Horas totales: 5.209.-
- UF/hora: 1,10.-

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, cuyos miembros indicaron que se debía proceder a tomar el acuerdo que corresponda:

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, elegir como Auditores Externos del Fondo, para el ejercicio 2021, a la firma **EY SpA**.

El señor presidente ofreció la palabra al secretario, señor Alvaro Maturana S., para que continuara con el desarrollo del siguiente punto.

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

Seis. Designar al o los peritos o valorizadores independientes que se requieran para valorizar las inversiones del fondo.

Se indicó a la Asamblea que, de acuerdo a lo dispuesto en la letra f) del artículo 73 de la Ley N°20.712, conocida como Ley Única de Fondos, corresponde tratar el tema de la designación del o los peritos o valorizadores independientes para realizar la valoración económica o de mercado correspondiente de las inversiones del Fondo.

Asimismo, se dejó constancia que dentro de los Aportantes del Fondo no hay Administradora de Fondos de Pensiones, quienes por Ley requieren de la mencionada valorización, de modo que esa exigencia podría ser revisada por el resto de los aportantes, teniendo en consideración la información anterior, y el alto costo que para el Fondo le genera esa gestión.

Atendido lo anterior, la Administradora, a sugerencia de algunos aportantes, cumplió con proponer a la Asamblea que, cuando esa valoración sea requerida por la autoridad fiscalizadora o sea legalmente exigible, en esa oportunidad la Administradora cotice la gestión respectiva a Colliers International; Asset Chile; Feller Rate y Econsult, y en base a cada cotización y al resultado económicamente más conveniente para los intereses del Fondo, proceda al nombramiento de una (1) de las alternativas en cuestión para que efectúe el trabajo respectivo, debiendo poner en conocimiento de los miembros del Comité de Vigilancia los antecedentes relativos a las cotizaciones recibidas y elección de la empresa respectiva.

Luego de lo anterior, se ofreció la palabra a la Asamblea, quien por aclamación de los asistentes aceptaron la sugerencia indicada por la Administradora, indicando que se debía proceder a tomar el acuerdo que corresponda:

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, aprobar la propuesta de la Administradora, facultándola para que, cuando sea necesario, requerido o legalmente exigible, cotice a las cuatro empresas antes mencionadas el trabajo de valorizar las inversiones del Fondo, y en base a cada cotización y al resultado económicamente más conveniente para los intereses del Fondo, proceda al nombramiento de una (1) de las alternativas en cuestión para que efectúe el trabajo respectivo, debiendo poner en conocimiento de los miembros del Comité de Vigilancia los antecedentes relativos a las cotizaciones recibidas y elección de la empresa respectiva.

Siete. En general, cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea propio de Asamblea Extraordinaria.

El señor presidente ofreció la palabra a los Aportantes para tratar otras materias que fueran de su interés, frente a lo cual uno de ellos solicitó a la Administradora que informara – de manera resumida – qué activos o unidades de negocios del Fondo se habían visto mayormente afectados por los efectos del Covid 19, en el ejercicio 2020.

Sobre el particular, se informó que Senior Suites fue, sin duda, la unidad de negocios más afectada por la crisis sanitaria que vive el país. Por un lado, el deceso de un número relevante de residentes contagiados y, por otro, el hecho que, desde comienzos de la pandemia, la autoridad sanitaria dispusiera de una serie de medidas restrictivas que afectara a todos los ELEM, incluidos los de Senior Suites, entre ellas, la total prohibición de ingresos de nuevos residentes a las instalaciones, lo que afectó de forma importante los ingresos operacionales en esta unidad de negocios.

Por otra parte, las rigurosas disposiciones y protocolos de higiene, protección y cuidado implementados internamente en los distintos centros de Senior Suites, que demandaron la adquisición de una gran cantidad de elementos de protección personal, unido a una importante sobredotación de personal del cual hubo que disponer gran parte del año, pues resultaba imprescindible para poder asegurar la mejor atención a todos los residentes, tuvieron un impacto muy significativo en los costos operacionales.

Afortunadamente, a fines del 2020 y en lo que va corrido del 2021, la situación anterior se ha podido revertir, parcialmente, habiéndose podido recuperar, a la fecha, una parte importante de los residentes que por alguna razón dejaron nuestros establecimientos.

La segunda unidad de negocios más afectada fue la relacionada con el comercio, principalmente, centros comerciales y locales individuales destinados a renta. Las medidas restrictivas impuestas por la autoridad sanitaria para combatir la

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

pandemia afectaron a un número importante de arrendatarios, impactando severamente su capacidad de pago de los arriendos pactados. Como consecuencia de ello, hubo que renegociar, con una parte importante de ellos, y por un plazo acotado de tiempo, las rentas establecidas por contrato, aplicándose una política de “análisis particular” en cada situación, en función del rubro en el cual se desempeñaba, su ubicación y trayectoria. Esta situación fue, en gran parte, superada durante el último trimestre del año, luego de que se levantaran muchas de las restricciones sanitarias impuestas con anterioridad. Una situación particular y especial fue la que se vivió con los Cines, ya que estos, por disposición de la autoridad no pudieron funcionar nunca, lo cual obligó a suspender hasta ahora el cobro de las rentas de arrendamiento.

Respecto de la unidad de negocios de Oficinas, se informó que los efectos de la pandemia en ella fueron más bien moderados. Prueba de ello es que las ubicaciones de propiedad del Fondo y sus filiales presentan, hoy, una ocupación cercana al 85%. Esta situación es algo más desfavorable en los edificios clase B, toda vez que los arrendatarios de este tipo de inmuebles son empresas de tamaño más pequeño, o personas naturales, quienes se han visto más afectados por las medidas sanitarias de confinamiento.

Por último, en el rubro Bodegas, afortunadamente, los efectos de la pandemia han sido bastante reducidos, producto, principalmente, del e-commerce, el cual, por las características que le son propias, demanda una mayor superficie de bodegaje y distribución que el comercio tradicional.

Respecto del proyecto de viviendas unifamiliares de Paso Alto, el único en que participa el Fondo, a través de una inmobiliaria, éste sufrió de importantes atrasos en su proceso constructivo como consecuencia de las restricciones sanitarias impuestas durante el año. Ello, significó que sus escrituraciones no fueran buenas, aun cuando si lo fue la cantidad de promesas de compraventa firmadas de unidades aún en construcción. No obstante, éstas últimas quedaron terminadas en 2021, y comenzaron a ser inmediatamente escrituradas, lo que afectará positivamente los resultados del año en curso.

Luego de la exposición anterior, tomó la palabra otro aportante, quién solicitó a la Administradora que entregara información acerca de cuáles fueron los principales activos en construcción que habían sido afectados por las restricciones sanitarias impuestas por la autoridad, durante el año recién pasado.

Sobre este punto en particular, se informó, en primer lugar, que, actualmente, la construcción de los distintos proyectos del Fondo se encuentran con un importante grado de avance y se desarrolla con relativa normalidad, aun cuando con una baja productividad de la mano de obra. Luego, se indicó que las siguientes obras fueron afectadas por las medidas sanitarias impuestas el año 2020:

- Hotel en la ciudad de Iquique: Se indicó que esa ciudad ha sido afectada por tres cuarentenas decretadas por la autoridad, lo cual se ha traducido en atrasos en la construcción respecto de lo planificado. Con todo, a la fecha, el avance de la obra es cercano a un 85%.
- Centro Gastronómico y Cultural Bellavista: La situación en esta iniciativa sufrió similares efectos a la anterior, pero, con la salvedad que ese proyecto se encuentra hoy completamente terminado y fue recientemente recepcionado municipalmente.
- Re construcción de bodega siniestrada (incendio) en el Centro Industrial Lo Boza: De la misma forma que la anterior, luego de sucesivos atrasos, a esta fecha, la obra se encuentra completamente terminada y recepcionada municipalmente.

Finalmente, se informó que afortunadamente, al iniciarse la pandemia, el Fondo se encontraba con pocas obras en desarrollo, razón por la cual los efectos de ella no fueron sustantivos en esa área.

No hubo más consultas.

Ocho. Adoptar los demás acuerdos y otorgar los poderes que fueron necesarios para materializar los acuerdos que se adopten en relación a las materias antes indicadas.

Firma del Acta.

El señor presidente ofreció la palabra al secretario de Actas para continuar con el desarrollo de las materias a tratar, quién indicó que correspondía designar a los Aportantes que, en unión con el señor presidente y el secretario, firmen el Acta de la presente Asamblea Ordinaria de Aportantes.

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, que el Acta de la presente Asamblea sea firmada, en unión con el señor presidente y el secretario, por - al menos tres - de los representantes de los Aportantes que se indican a continuación: 1). Don Joaquín Gálvez Varas, por Compañía de Seguros Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.; 2) Don Ricardo Enrique Ayala Marfil, por Empresas Cimenta S.A.; 3) Don Andrés Lasserre Hiribarren, por Metlife Chile Seguros de Vida S.A., y 4) Doña Claudia Cañas Álvarez, por Caja Reaseguradora de Chile S.A..

Poderes.

Asimismo, se propuso a la Asamblea facultar a los señores Enrique Ayala Marfil, Fernando Rodríguez Taborga y Alvaro Maturana Salas, para que actuando uno cualquiera de ellos indistintamente, reduzcan, en todo o en parte, a escritura pública, el texto de la presente Acta, si ello fuere legalmente necesario, facultándolos para aceptar, en representación de los señores Aportantes las modificaciones, observaciones, correcciones, aclaraciones y rectificaciones que estime pertinente, sugiera u ordene la Comisión para el Mercado Financiero en uso de sus atribuciones, estando facultados para suscribir las escrituras públicas complementarias, aclaratorias y rectificatorias que dicho organismo estime del caso emitir, y practicar todos los trámites administrativos que sean procedentes ante los organismos públicos que sean pertinentes para dar cumplimiento a la normativa vigente.

ACUERDO:

La Asamblea acordó, por unanimidad (aclamación), con el voto a viva voz de todas las Compañías de Seguros y demás aportantes presentes, otorgar los poderes antes referidos a los mandatarios indicados.

Sin más que tratar se levantó la Asamblea, siendo las dieciséis horas cincuenta minutos.

Andrés Lasserre Hiribarren
pp.: Metlife Chile Seguros de Vida S.A

Claudia Cañas Álvarez
pp.: Caja Reaseguradora de Chile S.A.

Joaquín Gálvez Varas
pp.: Compañía de Seguros Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

Ricardo Enrique Ayala Marfil
pp.: Empresas Cimenta S.A.
Presidente

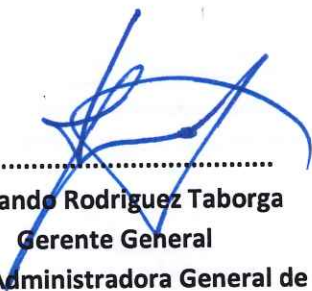
Alvaro Maturana Salas
Secretario

Fernando Rodríguez Taborga
Gerente General

CERTIFICADO

Fernando Rodriguez Taborga, Gerente General de Cimenta S.A. Administradora General de Fondos, certifica que las fotocopias que se adjuntan son copia fiel del Acta de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, celebrada el día 6 de mayo del 2021, comenzando a las 16:05 horas, en calle Asturias 280, sexto piso, Comuna de Las Condes, la cual se encuentra debidamente pegada en el Libro de Actas respectivo.

Santiago, 14 de mayo del 2021.



.....
Fernando Rodriguez Taborga
Gerente General
Cimenta S.A. Administradora General de Fondos