

Fondo de Inversión Inmobiliario Cimenta - Expansión

Informe del Comité de Vigilancia Ejercicio 2025

A través del siguiente documento, el Comité de Vigilancia (en adelante, "Comité") del Fondo de Inversión Inmobiliario Cimenta - Expansión (en adelante, el "Fondo"), hace llegar a los Aportantes el informe anual correspondiente al ejercicio del año 2025.

Constitución del Comité de Vigilancia

En Asamblea Ordinaria de Aportantes celebrada el 14 de Mayo de 2025, se nombraron en sus cargos a los siguientes miembros del Comité: Sr. Marco Acevedo Acuña, Sr. Álvaro Alemparte Rodríguez y Sr. Juan Luis Díaz Ramírez.

En la primera sesión del Comité del día 12 de Junio de 2025, se designó al Sr. Juan Luis Díaz Ramírez como representante del Comité ante la Comisión para el Mercado Financiero (en adelante, "CMF").

El Comité sesionó en seis ocasiones de acuerdo con lo siguiente:

- Cuatro sesiones ordinarias para revisar los Estados Financieros trimestrales, el cumplimiento del reglamento del Fondo, la marcha de los negocios y otras materias de interés. Estas sesiones se efectuaron los días 12 de Junio de 2025, 4 de noviembre de 2025, 2 de Diciembre de 2025 y 15 de Abril de 2026 contando en todas ellas con la participación de la administración del Fondo.
- Dos sesiones extraordinarias con los Auditores del Fondo (Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada), la primera el día 8 de julio de 2025 con el objetivo de conocer en detalle su plan de auditoría, la cual permitió profundizar en el alcance, metodología y prioridades establecidas. La segunda reunión con los auditores se efectuó al cierre de la auditoría, el día 15 de Abril de 2026 para revisar las respuestas al cuestionario que el comité había enviado previamente

En todas las sesiones estuvieron presentes la totalidad de los integrantes del Comité de Vigilancia.

Resultados de la gestión

Durante las sesiones ordinarias del Comité, se llevó a cabo una revisión regular de los Estados Financieros y los gastos del Fondo correspondientes al cierre de cada trimestre. En estas revisiones, se consideraron cuidadosamente los siguientes aspectos:

- Estado de las inversiones del Fondo;
- Cálculo de las comisiones de la Administradora;
- Gastos de cargo del Fondo;
- Estados de situación financiera, trimestrales y anuales;
- Información proporcionada a los aportantes;
- Custodia a las inversiones;
- Hechos relevantes;
- Conflictos de interés.

Es importante destacar que, previo a cada sesión, la Administradora proporcionó un informe detallado que incluía los estados financieros, la situación de los activos, las comisiones y el estado de las inversiones.

Tasaciones

Según la información proporcionada por la Administradora y los Auditores, durante el ejercicio de 2025, las inversiones inmobiliarias de las sociedades subsidiarias o filiales del Fondo fueron revaluadas a su valor de mercado.

De acuerdo con los procedimientos de auditoría realizados, la valorización de las inversiones y activos se rige por las normas contenidas en la normativa contable correspondiente, esto es las IFRS y considerando la normativa vigente de la CMF. Los informes de valorización independiente cruzados en la revisión no mostraron desviaciones materiales. No se identificaron cambios relevantes en la metodología con respecto al ejercicio anterior.

Cabe mencionar además que este Comité tuvo a la vista los valores de tasación y un comparativo de esos valores con respecto a las tasaciones realizadas durante el ejercicio anterior. La diferencia entre ambos años es de un incremento en los activos de 1.82% que corresponde esencialmente a avances en proyectos en etapa de desarrollo.

Gastos de cargo del Fondo

Según la información proporcionada por la Administradora y los auditores, los gastos imputados al Fondo se ajustan a lo autorizado por el Reglamento Interno. Los auditores efectuaron una revisión del 100% de los gastos del Fondo correspondientes al ejercicio 2025, confirmando que se ajustan al RI, cuentan con respaldo probatorio y no registran cobros no autorizados por partes relacionadas. Estos gastos principalmente comprenden:

- Remuneración por administración (fija y variable)
- Honorarios del Comité de Vigilancia
- Honorarios de auditores externos
- Honorarios de clasificadoras de riesgo
- Honorarios legales

- Otros conceptos

No se han identificado hallazgos significativos que requieran ser reportados.

Respecto a las comisiones pagadas por el Fondo a la Administradora, los auditores han realizado un reproceso de dichas comisiones sin encontrar discrepancias que requieran ser informadas

Garantía en beneficio de los aportantes del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene una póliza de seguros con MAPFRE Garantías y Créditos S.A en beneficio del fondo, con un monto asegurado de UF89.000. La referida póliza de seguro fue constituida como garantía por la Administradora, en beneficio del Fondo, para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones por la Administración del mismo, de acuerdo a la Ley N°20.712 sobre Administración de Fondos de terceros y carteras individuales y a las instrucciones impartidas por la Norma de Carácter General N°125 de la Comisión para el Mercado Financiero.

La póliza tiene vigencia desde el 10 de Enero de 2025 hasta el 10 de Enero de 2026.

Cimenta S.A. Administradora General de Fondos actúa como tomador de la póliza, mientras que el Banco Santander Chile S.A. es el representante de los beneficiarios.

Adecuada inscripción de propiedades

Los auditores verificaron la existencia de títulos que acreditan las inversiones. Los respaldos y contratos de pertenencia se encuentran bajo una correcta cadena de resguardo documental con un alto valor probatorio, en conformidad con la normativa y leyes aplicables, y constan en los respectivos registros de accionistas cuando corresponde.

Asimismo, bajo el estudio de documentación y títulos aplicados en su alcance de prueba, no detectaron irregularidades ni situaciones a informar respecto al dominio e inscripciones registrales correspondientes a la cartera del Fondo.

Revisión del cálculo del Valor Cuota

Los auditores efectuaron un reproceso del cálculo del valor cuota al cierre de cada mes en 2025, sin identificar diferencias significativas.

Marcha de los negocios del Fondo y filiales

En todas las reuniones del Comité de Vigilancia se llevó a cabo una revisión del portafolio de inversiones y de los proyectos inmobiliarios. En aquellos casos en que fue necesario, se solicitó información adicional sobre los proyectos que experimentaban demoras o enfrentaban problemas, ya sea en su desarrollo técnico o en asuntos legales contingentes, así como también en cuanto a su rentabilidad. Adicionalmente se realizaron visitas a algunos proyectos relevantes para el fondo el 20 de Mayo del presente ejercicio.

Límites Principales: Cumplimiento de los Límites Legales y del Reglamento Interno del Fondo del año 2025

Con los cierres realizados en Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre de 2025, la administradora proporcionó al Comité de Vigilancia un informe detallado sobre la situación de los límites establecidos por la ley, la normativa vigente y el Reglamento Interno del Fondo. Esto incluyó aspectos como los diferentes gastos imputados al Fondo, gravámenes o encajes que puedan afectar a los activos que componen o en los que invierte el Fondo, el patrimonio mínimo exigido a la administradora, la inversión en bienes raíces, y otros valores autorizados, así como el nivel de endeudamiento del Fondo, vencimiento-renovaciones de deuda y la disponibilidad de efectivo, entre otros aspectos relevantes.

En las cifras proporcionadas por la administradora, se evidenció el cumplimiento de los límites establecidos en el Reglamento de Inversiones.

Detalle de Cálculo de las Comisiones de Administración del Fondo del año 2025

Los auditores verificaron y recalcularon el correcto cálculo de la comisión de Administración, encontrando concordancia absoluta entre los registros contables y los montos pagados a favor de la Administradora, de acuerdo con las cláusulas del Reglamento.

Contingencias legales

Durante el año el Comité fue informado de las contingencias legales que se fueron originando en el desarrollo de los negocios propios del giro del Fondo y de sus subsidiarias y filiales.

Información a los aportantes

La Administradora nos informó que envió trimestralmente a los Aportantes información sobre los resultados del Fondo y otras materias de interés.

Los auditores nos informaron que han constatado el cumplimiento normativo (Art. 18 de la Ley N°20.712) respecto a la entrega de información a los aportantes y público en general. Al respecto, los estados financieros trimestrales/anuales, actas y el Reglamento Interno se encuentran de manera oportuna a disposición en la página Web, sin situaciones o desfases materiales que comentar.

Operaciones con personas relacionadas

En las sesiones realizadas por el Comité en que participó la Administradora, se informó que no han existido operaciones con personas relacionadas.

Auditores Externos del Fondo

Como resultado de la auditoría externa llevada a cabo por Grant Thornton Auditoría y Servicios Limitada, en su opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta-Expansión al 31 de Diciembre de 2025, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Contables e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

El Comité de Vigilancia del Fondo envió una carta-cuestionario a los auditores con una serie de preguntas relacionadas con varios aspectos, incluido el cumplimiento de normas legales, cuestiones relacionadas con el control interno de la Administradora y observaciones sobre la auditoría de esta.

En sesión realizada el 15 de Abril de 2026, el Comité de Vigilancia, recibió las respuestas por escrito a las consultas planteadas. Grant Thornton confirmó el cumplimiento de las disposiciones legales, normativas y del Reglamento Interno del Fondo, no identificándose situaciones significativas que pudieran poner en riesgo el funcionamiento del Fondo por parte de la Sociedad Administradora.

El detalle de las consultas realizadas por el Comité de Vigilancia y las respuestas emitidas por los Auditores del Fondo se encuentran en un documento adjunto al presente informe.

Adicionalmente, este comité le ha propuesto a la administración del fondo, el ir unificando las dos metodologías contables IFRS y PGAC que hoy coexisten en la contabilidad del fondo. De esta manera se tendrán métricas únicas, comparables, se minimizarán los potenciales errores y se logrará una mayor eficiencia llevar un solo sistema contable. Esta sugerencia fue planteada el año 2024 y fuimos informados por los auditores que la sociedad se encuentra trabajando para su próxima implementación.

Otros eventos que mencionar:

- Asambleas Extraordinaria de Aportantes.

El día 29 de julio del 2025, se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en donde, en términos generales, se aprobó la adecuación del Reglamento Interno a requerimientos regulatorios en materia de fondos de inversión en Chile; la posibilidad de incorporar, dentro de las opciones de inversión del fondo, nuevos instrumentos y la modificación de las materias cuyos acuerdos otorgan al Aportante disidente el ejercicio al derecho a retiro.

El día 17 de Diciembre de 2025, se realizó una Asamblea Extraordinaria de Aportantes, en la que se aprobó ciertas modificaciones al Reglamento Interno del Fondo, las cuales dicen relación con ajustes menores solicitados por la Comisión para el Mercado Financiero y la Comisión Clasificadora de Riesgos, así como también ampliar o prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, hasta el mes de Agosto del año 2040.

Propuestas de Auditores Independientes

El Comité fue informado por la Administradora de cinco propuestas de auditores independientes para el ejercicio 2026. Este Comité ha resuelto proponer para consideración de la Asamblea de Aportantes, tres cotizaciones que se presentan a continuación en forma resumida y en orden de preferencia. Se detalla las horas de trabajo, el valor por hora y el valor total asociado a la auditoría del Fondo y de las sociedades.

Los fundamentos que se consideraron para la propuesta son:

- Experiencia y trayectoria en la prestación de servicios de auditoría a fondos de inversión y otras entidades financieras;
- Conocimiento de los negocios del Fondo Cimenta y sus sociedades.
- Valor de los servicios;
- Horas de trabajo dedicadas al Fondo y sus filiales;

Adicionalmente este comité sugiere como una variable importante a tener en cuenta, que la sociedad auditora sea la misma para el fondo que las sociedades inmobiliarias aguas abajo, e idealmente la misma que la sociedad administradora.

Alternativas:

1. Grant Thornton:

La primera opción sería Grant Thornton, que cotizó el menor costo total, equivalente a UF 1.863, correspondientes a 2.262 horas y a UF/hora 0,82. Posee amplia experiencia local con bancos, compañías de seguros, administradoras de fondos de inversión, entre otras. En el año 2024, 2023 y 2022 auditó al Fondo de Inversión BTG Pactual Renta Comercial y, en los años 2024 y 2023, al Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria, Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria II y Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria III. Además, fueron auditores del grupo Cimenta, en los años 2025, 2015 y 2014.

Cabe señalar que Grant Thornton fueron los auditores el año pasado, por primera vez, reemplazando a EY, que lo fue por varios años.

2. BDO Chile:

La segunda opción sería BDO Chile que cotizó un costo total ascendente a UF 1.895, que corresponden a 2.245 horas, lo que representa UF/hora 0,84. Dentro de los principales clientes de BDO, se encuentran un gran número de inmobiliarias. Además, fue auditor externo, el año 2025, de Fondos de Inversión del Grupo Sura como son: Sura Renta Inmobiliaria, Sura Renta Inmobiliaria II, Sura Capital Inmobiliario Chile y Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile. En el año 2024, fue auditor del Fondo de Inversión Patio Industrial I (en liquidación); en el 2023, de BCI Eurocop Renta Residencial Preferente y, en el 2022, del Fondo de Inversión Sura Real State Global 2022.

3. CCL Auditores:

Como tercera opción, se propone a CCL Auditores cuyo costo total cotizado fue de UF 1.966, equivalentes a 2.771 horas, que corresponden a UF/hora 0,71. CCL se ha concentrado en auditar Fondos de Inversión Privados como son: Banmorandé Rentas Inmobiliarias y Banpoarq, desde el año 2021 al 2025, e Inmobiliarias, tales como: Grupo Inmobiliario Conavicoop, Grupo Inmobiliario Inmobilia e Inmobiliaria Crillón.

Gastos del Comité de Vigilancia

Durante el período en el cual cumplieron sus funciones los miembros del Comité que suscriben el presente informe, no se incurrió en gastos ordenados por éste.

Conclusión

Sin perjuicio de las observaciones y recomendaciones presentadas en este informe, y tomando en cuenta los antecedentes e información proporcionada por la Administradora y los auditores del Fondo, podemos afirmar que Cimenta Administradora General de Fondos S.A. no ha infringido las normas que regulan a los Fondos de Inversión, incluido el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cimenta-Expansión.

Finalmente, hemos constatado que las inversiones, variaciones de capital u operaciones del Fondo fueron realizadas de acuerdo con la Ley N° 20.712, a su Reglamento y al Reglamento Interno del Fondo.

Saludan atentamente,



Marco Acevedo A.



Álvaro Alemparte R.



Juan Luis Díaz R.

Santiago, 20 de Abril de 2026.-