

Fondo en proceso de liquidación

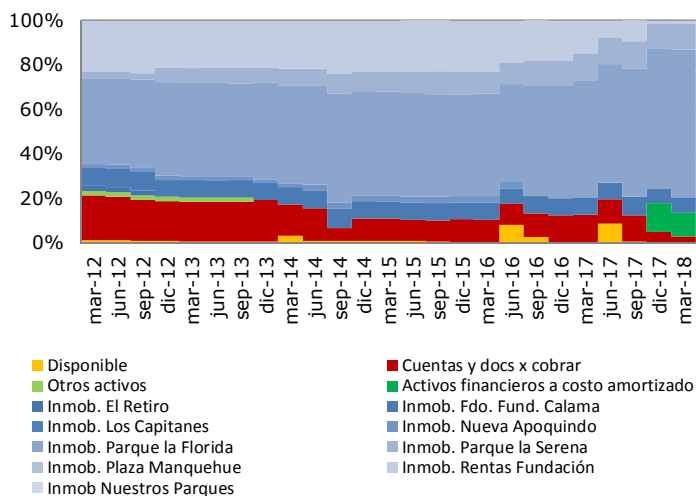
Humphreys ratifica las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios en "Primera Clase Nivel 2"

Santiago, 20 de julio de 2018. **Humphreys** mantuvo la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios (FII Fundación Parques Cementerios)** en "Primera Clase Nivel 2" con tendencia "Estable".

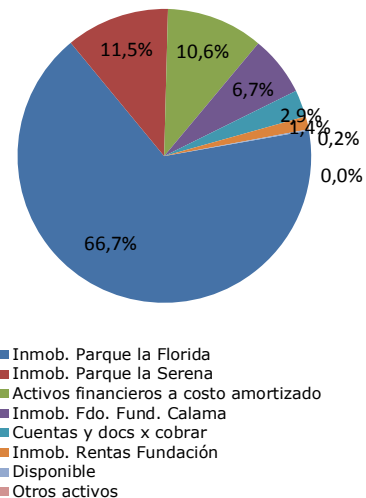
FII Fundación Parques Cementerios tiene como objetivo invertir principalmente en activos vinculados al negocio inmobiliario, que incluye compraventa, arrendamiento o *leasing*, renovación, remodelación, construcción y desarrollo de bienes raíces, y en especial en negocios vinculados al riesgo de cementerios parque. Las inversiones que representan el objetivo del fondo, deben ser equivalentes al menos al 70% de sus activos. En la actualidad, el fondo está en proceso de liquidación de sus activos.

Entre las fortalezas del **FII Fundación Parques Cementerios** que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de sus cuotas en "Primera Clase Nivel 2" destacan las características propias de su cartera de inversión, compuesta principalmente por sociedades que participan del negocio inmobiliario, que en los últimos tres años se ha situado en torno al 86,47% de los activos del fondo. En él destaca la propiedad de cuatro cementerios ubicados en la Región Metropolitana, uno en La Serena y uno en Santa Cruz de la Sierra, Bolivia. Otro factor a considerar es la antigüedad del fondo que inició sus operaciones hace veinte años y que ahora se encuentra en su etapa de liquidación.

Cartera de inversiones
FII Fundación Parques Cementerios



Distribución de Activos
Marzo 2018



Además se destaca la trayectoria Capital Advisors, superior a 15 años en el mercado financiero, y cercano a nueve años en la administración de fondos de inversión. Estos fondos están insertos en el área Fondos de Inversión de la Capital Advisors entidad que, a diciembre de 2017, administra activos por US\$ 309 millones, distribuido en tres fondos de inversiones públicos.

Igualmente, se considera como positivo la existencia de un equipo profesional de amplia experiencia y trayectoria en el negocio inmobiliario.

Sin perjuicio de las fortalezas aludidas, la clasificación de riesgo tiene como limitante la ausencia de un mercado secundario profundo donde se transen los activos inmobiliarios específicos en que invierte el **FII Parques Cementerios**. En efecto, su inexistencia impide a los aportantes disponer de información respecto del valor que el mercado asigna a estos activos, optándose, en su defecto, por la opinión de dos empresas valorizadoras, a través de flujos descontados de caja y las tasaciones de los activos inmobiliarios realizadas por tasadores independientes. Esta solución, que difiere de los antecedentes que podrían entregar las transacciones efectivas, es sub óptima, pero corresponde a la más adecuada, a juicio de **Humphreys**. Al respecto, la clasificación recoge el criterio conservador de la administración al considerar el menor valor proporcionado por las empresas valorizadoras.

También la clasificación se ve limitada por la incertidumbre respecto de la forma de liquidación de los activos, sobre todo en sociedades inmobiliarias ligadas a parques cementerios, considerando la baja base comparativa en el mercado y la dificultad que pueda conllevar la liquidación de sociedades que pertenecen a esta industria. Con todo, se reconoce la experiencia en el mercado de Capital Advisors en la gestión eficiente y profesional de la cartera de inversiones.

La clasificación también se ve contraída por la baja liquidez bursátil de sus cuotas, las cuales no han sido transadas en los últimos cinco años. No obstante, se reconoce que es una característica transversal a los fondos de inversión.

En el corto plazo la tendencia de clasificación se califica "*Estable*"¹, ya que no se vislumbran situaciones que hagan cambiar los actuales factores que definen la categoría asignada a las cuotas del fondo.

El fondo inició su operación el 28 de marzo de 1995 y es administrada actualmente por Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A., entidad encargada de la liquidación del fondo, cuyo plazo será de cinco años, prorrogable hasta dos veces por períodos adicionales de un año.

Capital Advisors Administradora General de Fondos fue fundada en octubre de 2014 y pertenece al grupo de empresas Capital Advisors, organización presente desde 1999, que actualmente administra, distribuye y asesora activos de terceros por más de US\$ 8.500 millones, con presencia en Chile, Perú, Colombia y Estados Unidos.

Según datos a marzo de 2018, el **FII Fundación Parques Cementerios** administra un patrimonio ascendente a US\$ 113 millones. La cartera del fondo estaba conformada en un 86,27% por sociedades inmobiliarias, un 10,64% en activos financieros a costo amortizado, 2,92% en cuentas y documentos por cobrar por operaciones, un 0,17% en caja y un 0,001% en otros activos.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Macarena Villalobos M. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: macarena.villalobos@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 - Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200 - Fax (56) 22433 5201

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".

¹ Corresponde a aquella clasificación que cuenta con una alta probabilidad que no presente variaciones a futuro.