

## **Humphreys modifica la tendencia de clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios a “Desfavorable”**

Fondo en proceso de liquidación

Santiago, 16 de junio de 2022

**Resumen de clasificación:**

**Cuotas: Primera Clase Nivel 2**

**Tendencia: Desfavorable**

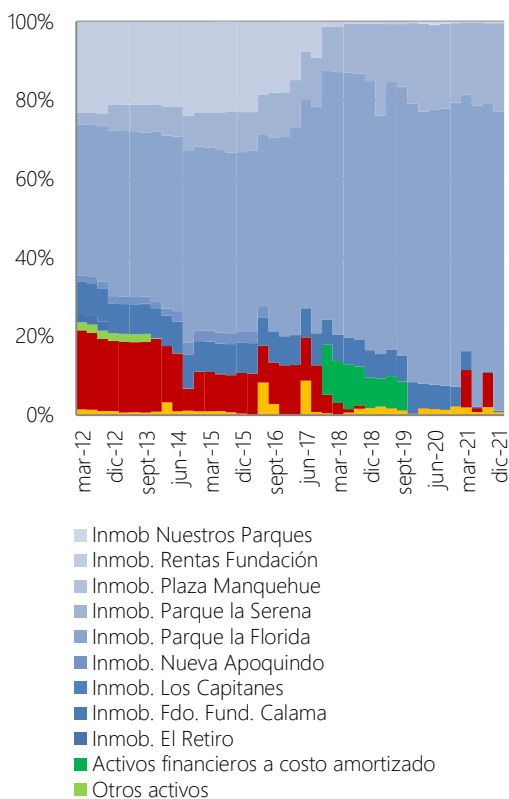
**Humphreys** decidió mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios (FII Fundación Parques Cementerios)** en “Primera Clase Nivel 2”, cambiando su tendencia desde “En Observación” a “Desfavorable”.

El cambio de tendencia de las cuotas desde “En Observación” a “Desfavorable” obedece al hecho que el fondo, a meses del término del proceso de liquidación, aún mantiene una parte considerable de sus activos sin enajenar, específicamente Parques Cementerios, los que actualmente representan más del 90% de sus inversiones (el fondo ya ha enajenado los activos que al momento de iniciar el proceso de liquidación correspondían a cerca del 45% del activo del fondo). Si bien, no se desconoce que aún se puede prorrogar el plazo de liquidación del fondo y, de hecho, en el pasado incluso se ha modificado el reglamento interno para extender el plazo, lo cierto es que se trata de una decisión que no compete a los administradores del fondo y, por tanto, no tienen control sobre dicha variable. Por otra parte, en atención a los resultados, se puede decir que los activos están mostrando una reducida liquidez que está dificultando la liquidación del fondo en los plazos prometidos.

Entre las fortalezas de **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 93,1% de los activos del fondo. En él destacan, entre otros, cementerios parques ubicados en la Región Metropolitana y en La Serena. Otro factor para considerar es la antigüedad del fondo que inició sus operaciones hace más de veinte años y que ahora se encuentran en su etapa de liquidación, teniendo como plazo de vencimiento el 25 de mayo de 2022.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Plazo inicial de vencimiento: 25 de mayo de 2020.

### Cartera de inversiones



Al cierre de diciembre de 2021, la cartera del fondo estaba conformada en un 99,14% por sociedades inmobiliarias y un 0,86% de caja.

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 subóptima, 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 Administradora General de Fondos S.A. (Capital Advisors AGF) en la gestión eficiente y profesional de la cartera de inversiones.

Para la mantención de la clasificación es necesario que la calidad de la administración no se vea debilitada, que el desarrollo del fondo se enmarque en lo establecido en su propio reglamento y que logre licuar las inversiones en los plazos estipulados y a precios sin mayores castigos.

El fondo comenzó sus operaciones el 28 de marzo de 1995 y es administrado actualmente por Capital Advisors AGF, perteneciente al grupo de empresas Capital Advisors.

Al cierre de diciembre de 2021, el **FII Fundación Parques Cementerios** administraba un patrimonio ascendente a US\$ 72 millones, mientras que su cartera estaba conformada en un 98,8% por sociedades inmobiliarias y un 0,71% en caja.

#### Camila Alvarado

Analista de Riesgo

[Camila.alvarado@humphreys.cl](mailto:Camila.alvarado@humphreys.cl)

#### Hernán Jiménez

Gerente de Riesgo

[hernan.jimenez@humphreys.cl](mailto:hernan.jimenez@humphreys.cl)