



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios

Anual y Cambio de Tendencia de Clasificación

ANALISTAS:

Camila Alvarado

Hernán Jiménez

camila.alvarado@humphreys.cl

hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA

Mayo 2022

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Clasificación cuota	Primera Clase Nivel 2
Tendencia	Desfavorable¹
EEFF base	Marzo 2022
Administradora	Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

El **Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios (FII Fundación Parques Cementerios)** comenzó sus operaciones el 28 de marzo de 1995 y es administrado actualmente por Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. (Capital Advisors AGF), perteneciente al grupo de empresas Capital Advisors.

De acuerdo a lo establecido en su reglamento interno, el objetivo del fondo es 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 cementerios parques. Las inversiones que presentan el objetivo del fondo deben constituir al menos un 70% de sus activos y deben pertenecer al negocio inmobiliario. Actualmente, el fondo se encuentra en proceso de liquidación de sus activos.

El cambio de tendencia de clasificación 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.

¹ Tendencia anterior: En Observación.

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 2022.²

Adicionalmente, se destaca la trayectoria de Capital Advisors AGF, superior a 20 años en el mercado financiero, y cercano a diez años en la administración de fondos de inversión. A septiembre de 2021, Capital Advisors AGF administraba activos por US\$ 266,35 millones, distribuidos en cuatro fondos de inversión públicos.

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 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.

² Plazo inicial de vencimiento: 25 de mayo de 2020.

Resumen Fundamentos Clasificación

Fortalezas centrales

- Cartera de inversiones con instrumentos de bajo riesgo.
 - Buena liquidez de los activos y las cuotas del fondo.
 - Experiencia de la AGF.
 - Valorización representativa del valor de mercado.
-

Fortalezas complementarias

- Administradora presenta estándares adecuados.
 - Adecuado manejo de conflictos de interés.
 - Moderada volatilidad ante variables de mercado.
-

Fortalezas complementarias

- Amplitud de límite en relación a riesgo de activos.
 - Niveles de concentración (atenuado por estar concentrado en el sector bancario, cuya correlación es muy elevada con el riesgo país).
-

Consideraciones Comisión Clasificadora de Riesgo	
Acuerdo N°31 ³	Referencia
Claridad y precisión de los objetivos del fondo	Objetivos del fondo
Grado de orientación de las políticas y coherencia con el reglamento interno	Objetivos del fondo
Conflictos de interés <ul style="list-style-type: none"> - Entre fondos administrados - Con la administradora y sus personas relacionadas 	Manejo de conflictos de interés Manejo de conflictos de interés
Idoneidad y experiencia de la administración y la administradora	Fundamento de la clasificación
Estructura, políticas y procesos del gobierno corporativo para resguardar apropiadamente los intereses del fondo y de sus partícipes	De la Administración del fondo
Separación funcional e independencia en la realización de tareas, establecida por la administradora con el fin de gestionar los riesgos, vigilar y salvaguardar las inversiones del fondo, y prevenir, manejar y resolver potenciales conflictos de interés.	De la Administración del fondo
Suficiencia e idoneidad de la estructura de gestión de riesgos y control interno de la administradora, de la implementación formal de políticas y procedimientos al respecto, y de la realización de estas funciones	De la Administración del fondo
Fortaleza y suficiencia de su plataforma de operaciones en relación al tamaño y la complejidad de los activos administrados	De la Administración del fondo
Política de inversión (Artículo N° 3) El reglamento deberá establecer en forma clara y precisa los objetivos del fondo. Como política de inversión el reglamento debe contemplar que al menos el 70% de sus activos estará invertido, sea directa o indirectamente, en instrumentos que son objeto de inversión.	Objetivos del fondo establecidos de forma clara. Reglamento establece una inversión mínima de 85% de sus activos dentro de su objetivo.
Endeudamiento (Artículo N° 4) El reglamento debe establecer que los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio.	Contempla endeudamiento
Concentración por emisor y grupo empresarial (Artículo N° 5) El reglamento deberá establecer que la inversión máxima de un fondo mutuo y un fondo de inversión rescatable, en una entidad o grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá exceder del 30% de sus activos.	Reglamento establece un límite máximo de inversión por grupo empresarial de 25% mientras que para los emisores es de un 10% del activo del fondo.
Valoración de las inversiones	Valorización de las inversiones

³ Incluye las modificaciones introducidas por el Acuerdo N° 34 de 2010, por el Acuerdo N° 35 de 2010, por el Acuerdo N° 36 de 2013, por el Acuerdo N° 38 de 2013, por el Acuerdo N° 39 de 2014 y por el Acuerdo N° 44 de 2017.

Definición categoría de riesgo

Primera Clase Nivel 2

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos.

Antecedentes generales

Administración del fondo

FII Fundación Parques Cementerios es administrado por Capital Advisors AGF, sociedad perteneciente al grupo Capital Advisors, entidad que administra, distribuye y asesora activos de terceros.

Capital Advisors está dividida en áreas de negocios: Aserorías de inversión a *Family Office* e inversionistas, Distribución de fondos y fondos de inversión, a cargo de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. Según información obtenida de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), al 31 de diciembre de 2021, Capital Advisors AGF administraba cuatro fondos de carácter público, cuyo patrimonio administrado asciende a US\$266,35 millones, siendo el FI CA Renta Variable Global el de mayor volumen, con un patrimonio de US\$ 111,00 millones.

La Tabla 1 presenta la distribución de fondos de inversión administrados por Capital Advisors AGF a septiembre de 2021.

Tabla 1: Distribución de los fondos públicos administrados

Distribución por fondos de inversión	
F.I.I. Fundación Parques Cementerios	41,67%
F.I. Capital Advisors Real Estate Office US II	30,13%
F.I. Capital Advisors Renta Variable Global	17,26%
F.I. Capital Advisors Real Estate Multifamily US I	10,93%
Total	100,00%

Estructura organizacional

El directorio de la administradora está compuesto por cinco miembros, quienes sesionan mensualmente (dejando formalizado en actas las resoluciones acordadas en las juntas directivas) y que, en términos generales, se caracterizan por mostrar una elevada experiencia en la gestión de activos, tanto inmobiliarios como financieros. A continuación, en la Tabla 2 se identifican los miembros que integran el directorio.

Tabla 2: Directorio de la AGF

Nombre	Cargo
Fernán Gazmurri Arrieta	Presidente
Gustavo Alcalde Lemaire	Director
Alfonso Peró Costabal	Director
Marcos José García Muñoz	Director
Pablo Solari González	Director

Fondo y cuotas del fondo

De la Administración del fondo

Como regla general, la estructura de administración queda definida de decidir la constitución del fondo o, en su defecto, a la fecha de tomar la decisión de la gestión de un fondo ya en funcionamiento. En particular se asigna al responsable de la administración y los mecanismos de control, tanto en los aspectos operativos de la gestión como de rendimiento del fondo. En esta etapa, en donde participa el directorio, se toman los resguardos necesarios para evitar y minimizar los eventuales conflictos de interés.

En los hechos, el responsable directo de la administración del fondo debe ceñir sus funciones en concordancia con lo establecido en la "Política de resolución y Tratamiento de Conflictos de Interés" de la AGF, que establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses. Existe una unidad independiente que vela por el cumplimiento de estas normas.

El directorio de la AGF es informado mensualmente tanto del desempeño del fondo como de los controles efectuados a su gestión y operación. Asimismo, toda decisión de compra y/o venta debe ser ratificada por el directorio de la sociedad administradora.

Se observa que la estructura de gestión de riesgo del fondo está debidamente formalizada y con niveles de flexibilidad adecuados, ello sobre la base de políticas generales para todos los fondos que deben adecuarse a las características propias de sus activos. Por otra parte, se observa que la administradora dispone de sistemas robustos para la gestión de los fondos, incluidos aquellos con activos con mayor nivel de movimiento (enajenaciones), precios más variables y, en general, más sofisticados en cuanto a su valorización y contabilización. Desde este punto de vista, los sistemas son más que suficientes para soportar las operaciones de **FII Fundación Parques Cementerios**. Por último, cabe señalar, que la contabilidad es externalizada, pero bajo el control de la administradora.

Objetivo del fondo

El objetivo del fondo es invertir sus recursos en activos vinculados al negocio inmobiliario, esto es, el referido a la compraventa, arrendamiento o *leasing* de bienes raíces, además de la renovación, remodelación, construcción y desarrollo de inmuebles y en especial en negocios vinculados al riesgo de cementerios parques. Las inversiones propias del objetivo del fondo deben representar, a lo menos, el 70% del total de los activos⁴; estar compuestos por acciones de sociedades anónimas o por acciones, derechos sociales y créditos asociados a ellos, cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario, con estados financieros anuales dictaminados por auditores externos inscritos en el registro que lleva la CMF. La Tabla 3 presenta un resumen de los antecedentes del fondo.

Tabla 3: Antecedentes generales del fondo

Distribución por fondos de inversión	
Nombre del fondo	Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors – Fundación Parques Cementerios.
Plazo de Duración	20 años a contar de la aprobación del Reglamento interno por parte de la CMF (24 de febrero de 1995), más de siete años para su liquidación, prorrogable hasta dos veces por periodos adicionales de un año.
Renovación	No contempla.

La política de inversiones estipulada en el reglamento interno permite y/u obliga a lo siguiente:

- Mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 N°7 de la Ley General de Bancos y del artículo 21° bis del Decreto con Fueras de Ley 251 de 1931.
- Acciones de sociedades anónimas o por acciones o derechos en otras sociedades, y créditos asociados a ellos, cuyo objeto único sea el negocio inmobiliario.
- Acciones o derechos de sociedades, o créditos asociados a ellos, cuyo objeto sea la participación en concesiones de obras de infraestructura de uso público.
- Cuotas o derechos en comunidades sobre inmuebles (inversión indirecta, a través de las sociedades en las cuales invierta el fondo).
- Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal del 100% de su valor, hasta su total extinción.
- Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de bancos e instituciones financieras o garantizadas por éstas, clasificados en "Categoría A".
- Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, clasificados en "Categoría A".
- Bonos, títulos de deuda de corto plazo y títulos de deuda de securitización cuya emisión haya sido registrada en la CMF.
- Cuotas de fondos mutuos de renta fija.
- Otros valores o instrumentos de oferta pública que autorice la CMF.

⁴ Los límites estipulados no aplican para la fase de liquidación en la cual se encuentra actualmente el fondo.

Desempeño histórico del fondo

El desempeño de **FII Fundación Parques Cementerios**, en cuanto al valor de sus cuotas, ha mostrado una tendencia al alza desde enero del 2020 hasta junio del 2021, en donde se produce una disminución del patrimonio producto de distribución de dividendos por \$7.054 millones y de un resultado acumulado negativo. Luego continúa su trayectoria al alza para volver a disminuir en octubre y en diciembre del 2021, cuando se realizan distribuciones de dividendos por \$6.389 millones y \$1.242 millones, respectivamente. En los últimos doce meses, la variación del valor cuota promedio es de -6,42%. En la Ilustración 1 se puede observar la evolución del valor cuota en los últimos 24 meses, mientras que en la Tabla 4 se muestra un análisis de la variación mensual del valor cuota⁵.

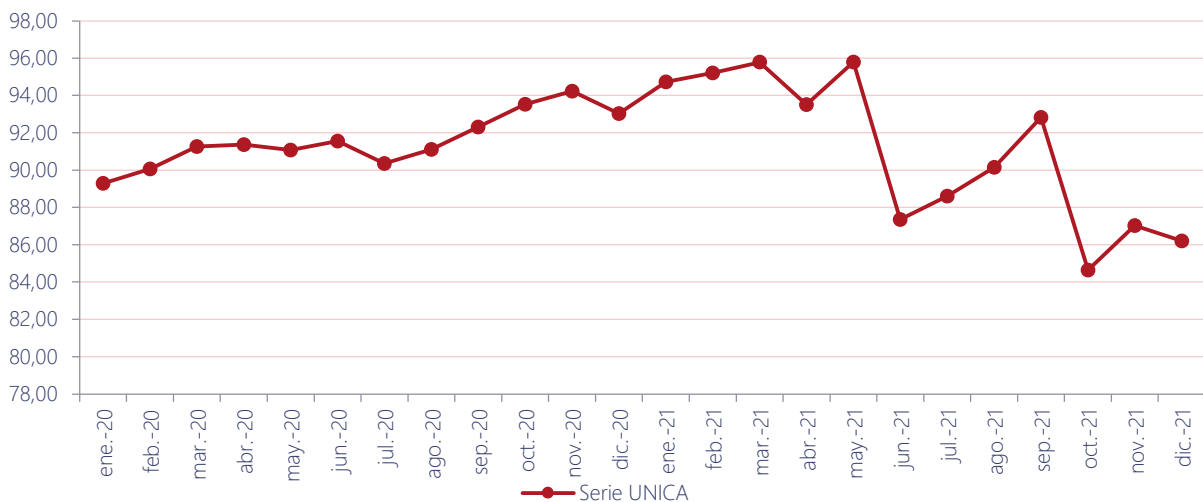


Ilustración 1: Evolución valor cuota del fondo

Tabla 4: Variación del valor cuota del fondo

Mensual								
	Rentabilidad mes actual	Rentabilidad mes anterior	Últimos seis meses	Últimos 12 meses	Rentabilidad YTD	Des. Est. (12 meses)	Promedio (12 meses)	C. de Variación (12 meses)
A	-0,95%	2,81%	-0,22%	-0,63%	-7,35%	3,98%	-0,55%	-7,21

Anual								
	Rentabilidad mes actual	Rentabilidad mes anterior	Últimos seis meses	Últimos 12 meses	Rentabilidad YTD	Des. Est. (12 meses)	Promedio (12 meses)	C. de Variación (12 meses)
A	-10,79%	39,44%	-2,61%	-7,35%	-7,35%	13,78%	-6,42%	-2,15

⁵ Valor resultante del promedio geométrico de cada periodo calculada por **Humphreys** en base al valor cuota.

Liquidez del fondo

En virtud que el fondo se encuentra en liquidación, actualmente no se aplican las normas establecidas en el artículo 6 del reglamento interno, las que regulaban la reserva de liquidez mínima durante el régimen normal del fondo.

Liquidez de la cuota

Las cuotas del **FII Fundación Parque Cementerios** se encuentran inscritas en la bolsa de valores bajo el nemotécnico CFINFUNDA, con el objeto de proporcionar a sus aportantes un mercado secundario para su transacción.

Como una forma de apoyar la liquidez de las inversiones, el fondo también puede efectuar disminuciones de capital, previo acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

Cartera de inversiones

A diciembre de 2021, las inversiones del fondo se concentraban en acciones de sociedades anónimas inmobiliarias, principalmente a cementerios parques, las que representaron el 99,14% de los activos a esa fecha. La Tabla 5 presenta la distribución de la cartera de activos de los últimos años, mientras que la Tabla 6 presenta el detalle de las sociedades inmobiliarias.

Tabla 5: Distribución cartera de inversión

Cartera de Inversiones	2017	2018	2019	2020	2021
Acciones de sociedades inmobiliarias	82,10%	90,49%	99,62%	97,71%	99,14%
Cuentas y documentos por cobrar	4,69%	0,00%	0,12%	0,06%	0,00%
Efectivo	0,47%	1,78%	0,26%	2,23%	0,86%
Activos financieros a costo amortizado	12,73%	7,73%	0,00%	0,00%	0,00%
Otros activos	0,001%	0,001%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Mientras el fondo se encontraba en régimen debía cumplir con los requisitos mínimos de diversificación estipulados en el reglamento interno. Sin embargo, debido a que actualmente está en proceso de liquidación no se aplican dichos requisitos.

Tabla 6: Detalle de sociedades inmobiliarias vigentes a diciembre de 2021

Sociedad Inmobiliaria	Activos Asociados	Tipo	Monto Invertido (MM\$)	Porcentaje del Fondo
Parque La Florida	Cementerio Parque el Manantial		46.050	76,00%
	Cementerio Parque El Prado	Cementerio Parque		
	Cementerio Parque Santiago			
Parque La Serena	Cementerio Parque Canaán		13.610	22,46%
	Cementerio Parque La Foresta	Cementerio Parque		
Rentas Fundación			25	0,04%
Fondo Fundación Calama	Hospital del Cobre (Calama)	Arriendo Hospital	224	0,37%
Nuestros Parques	Cementerio Parque El Prado			
	Cementerio Parque Huechuraba			
	Cementerio Parque El Manantial	Cementerio Parque		
	Cementerio Parque La Foresta			
	Cementerio Memorial Park			
Total			60.157	98,88%

Patrimonio administrado

En cuanto al patrimonio administrado por el fondo, éste ha presentado una tendencia decreciente en los últimos años debido al actual proceso de desinversión en el que se encuentra, en concordancia con su periodo de liquidación. A diciembre de 2021 el fondo presentó un patrimonio de \$60.513 millones y siete partícipes. En la Ilustración 2 se puede apreciar la evolución del patrimonio.

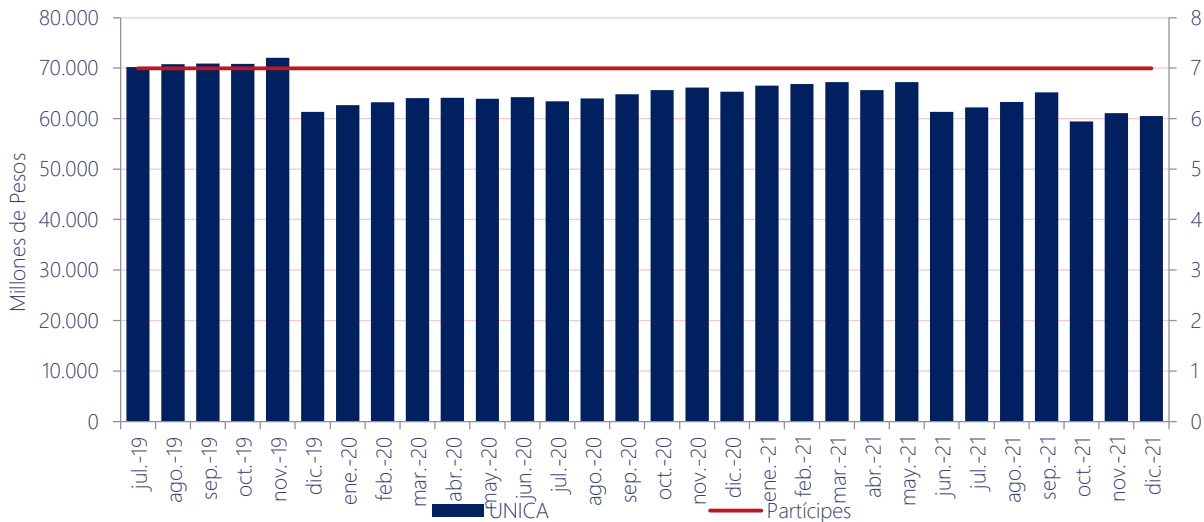


Ilustración 2: Evolución del patrimonio administrado

Exceso de inversión

En atención a que el **FII Fundación Parque Cementerios** se encuentra en liquidación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de su reglamento interno, en la actualidad no se aplican las normas que regulaban los márgenes y límites de inversión definidos en régimen normal.

Valorización de las cuotas

Los activos del fondo se valorizarán de acuerdo con la legislación vigente. Sobre la base de lo anterior, se calcula determinando el valor contable del patrimonio y se divide por el número de cuotas suscritas y pagadas a la fecha.

Valorización de las inversiones

Según su reglamento interno, el fondo valoriza contablemente sus activos de acuerdo con las normas impartidas por la CMF, efectuando una valorización económica de las cuotas en conformidad con lo dispuesto en la Circular N°1.258 de la CMF, o aquella que la modifique o reemplace. Actualmente el fondo es valorizado por dos empresas independientes, a solicitud de los aportantes.

La circular N°1.258 de la CMF establece que, para obtener la valoración económica, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La valoración económica deberá realizarse por dos consultores independientes o empresas auditoras de reconocido prestigio, no relacionados a las sociedades evaluadas ni a la sociedad administradora, quienes deberán firmar sus informes ante notario o ministro de fe, declarando que

se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidas. Dicho consultores o auditores deberán ser designados en asamblea extraordinaria de aportantes, de entre una terna propuesta por el Comité de Vigilancia.

- Deberá contar con suficientes antecedentes de respaldo referidos a flujos de caja estimados, tasas de descuento utilizadas y las consideraciones que sirvieron de base para determinar el valor económico de las inversiones accionarias de cada una de las empresas en que el fondo de inversión posea inversiones.
- Las valorizaciones se efectuarán utilizando un criterio conservador, por lo que no se considerarán las oportunidades de crecimiento de la firma (nuevas áreas de negocios no implementadas).
- En el caso de sociedades sin historia, el valor económico del proyecto se deberá reflejar en proporción a su grado de avance, el cual se medirá como la razón entre la suma de los desembolsos efectivos destinados al proyecto, respecto del monto total de la inversión involucrada.

El fondo de inversión debe incluir en notas explicativas a los estados financieros un detalle de sus inversiones en este tipo de acciones, las cuales se presentan valoradas de acuerdo con sus estados financieros y a su valor económico, presentándose en este último caso, las cifras de los dos informes de los consultores o auditores, que efectuaron la valoración.

Política de reparto de beneficios

El artículo 32 del Reglamento Interno del fondo, establece la política de reparto de beneficios durante el periodo de liquidación:

- i. Liquidado un activo, los recursos obtenidos deben ser repartidos íntegramente a los aportantes, dentro de los treinta días siguientes a su percepción, teniendo siempre en consideración el cumplimiento de las obligaciones del fondo para con terceros y descontados por tanto los recursos necesarios para hacer frente a tales obligaciones.
- ii. El fondo debe distribuir anualmente como dividendo, en dinero, el 100% de los beneficios netos percibidos durante el ejercicio, según estos se entienden conforme a la Ley.
- iii. En caso de que algún reparto exceda el monto de los beneficios netos susceptibles de ser distribuidos de un determinado ejercicio, podrán imputarse a los beneficios netos percibidos de ejercicios anteriores o a utilidades que puedan no ser consideradas dentro de la definición de beneficios netos percibidos.

Al cierre de 2021 el reparto de dividendos ascendió a \$ 15.262 millones, el más grande que se ha hecho durante el periodo de liquidación.

Manejo de conflicto de interés

Los eventuales conflictos de interés que pudieren afectar al fondo se encuentran acotados por las disposiciones legales que afectan a este tipo de negocio, también por las restricciones estipuladas en el reglamento interno y por las políticas internas aplicadas por Capital Advisors AGF.

La legislación vigente, en particular la Ley de fondos N° 20.712 sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales, menciona que es deber del mandatario explicitar, en el momento en que ocurran, los conflictos de interés que surjan en el ejercicio y de resolverlos siempre en el mejor beneficio de cada mandante. Cabe destacar que para los fondos de inversión la ley establece la formación de un comité de vigilancia, que entre sus atribuciones está la de controlar el cumplimiento de las normas vinculadas a este tipo de materias.

Para efectos del tratamiento y manejo de los conflictos de interés que puedan surgir dentro de las operaciones de la administradora, Capital Advisors AGF posee el “Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos”, en adelante el manual, que se encuentra vigente desde mayo de 2015, actualizado en mayo y agosto de 2016, que se remite a la Política de resolución y Tratamiento de Conflictos de Interés, en adelante “la política”, vigente desde agosto de 2016, y que establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses.

Para efectos de la política, se considerará que existe un eventual conflicto de interés entre fondos en caso de que dos o más reglamentos internos consideren en su política de inversión la posibilidad de invertir en un mismo instrumento o participar en un mismo negocio respecto del cual no sea posible para todos obtener la participación que pretendan. Asimismo, la política considera que existe un eventual conflicto de interés entre fondos y la administradora cuando dicha sociedad o sus personas relacionadas inviertan en un instrumento o participen en un negocio respecto del cual no sea posible para todos obtener la participación que pretenden. Sin perjuicio de lo anterior, la definición contenida en la política no es taxativa y pueden darse otras situaciones de conflictos de interés no contempladas en la definición anterior.

Respecto de los eventuales conflictos de interés entre fondos administrados, la política ha definido que la AGF debe tomar las decisiones de inversión velando siempre de la mejor forma posible y separadamente por los intereses de cada fondo, tomando en consideración, entre otros, los siguientes antecedentes:

- i. Las características del o de los activos en que se pretende realizar la inversión.
- ii. El patrimonio de los fondos.
- iii. La política de inversión, límites de inversión y de liquidez, establecidas en los reglamentos internos de los fondos involucrados como, asimismo, las demás disposiciones de dichos reglamentos que pudieren afectar la decisión de inversión.
- iv. La disponibilidad de recursos que los fondos tengan para invertir en el instrumento.
- v. Los plazos de duración de los fondos en cuestión.

Adicionalmente, la política establece que la AGF debe atender exclusivamente a la mejor conveniencia de cada fondo administrado. De esta manera, las operaciones de adquisición y enajenación deben realizarse en el mejor interés de éstos.

Además, de acuerdo con la política, la AGF debe velar porque las inversiones efectuadas con los recursos de los fondos se realicen siempre con estricta sujeción a los respectivos reglamentos internos. Para ello, la AGF debe tener como objetivo fundamental maximizar los recursos gestionados, resguardando los intereses de los aportantes. Para estos efectos, las personas que participen en las decisiones de inversión de los fondos deberán desempeñar sus funciones velando porque los recursos de éstos se inviertan en la forma antes señalada. La política establece que, ante cualquier situación que pudiese vulnerar los anteriores preceptos, se deberá informar al Encargado de Cumplimiento.

En relación con la coinversión de la AGF o sus personas relacionadas y los fondos administrados, la política regula que la AGF establece que ni ella ni sus personas relacionadas pueden invertir sus recursos en los mismos instrumentos en que invierten o se encuentran invertidos los recursos de los fondos. Sin embargo, en caso de que excepcionalmente se produjere la coinversión de la AGF o alguna de sus personas relacionadas con alguno de los fondos, dicha inversión deberá efectuarse en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento Interno respectivo y a los señalados por la Ley 20.712, su Reglamento y la normativa dictada para tales efectos por la CMF.

Respecto a las inversiones u operaciones en personas relacionadas a la AGF, la política dispone que se procurará no invertir los recursos de los fondos en acciones, instrumentos, bienes o contratos, emitidos o garantizados o de propiedad de personas relacionadas a la AGF. Sin embargo, si el reglamento interno permite realizar dichas inversiones, la administradora respetará en todo momento las normas contenidas en tal reglamento, en la Ley 20.712 y en las normas dictadas por la CMF. Con todo, la AGF debe velar en todo momento porque la inversión se realice siempre en el mejor interés del fondo involucrado y de sus aportantes.

La política adicionalmente establece la prohibición para la AGF de asignar activos para sí y entre los fondos que impliquen una distribución arbitraria de beneficios o perjuicios previamente conocidos o definidos, ya sea por diferencias de precios u otra condición conocida que afecte el valor de mercado del activo, respecto de alguno de los fondos con relación al resto. En particular, la política señala que la administradora está inhibida de hacer uso de diferencias de precio que pudieran eventualmente presentarse entre las valorizaciones oficiales del activo y las que determinen el mercado, para favorecer un fondo en desmedro de otros. La prohibición antedicha rige para cualquier asignación de activos, ya sea que haya tenido su origen en una transacción o traspaso de instrumentos entre fondos o en cualquier otra actuación.

Finalmente, en caso de gastos de fondos que sean pactados de forma conjunta o global para dos o más fondos, la política establece que, en caso estar asociados a inversiones o desinversiones de un instrumento, dichos desembolsos serán prorrateados entre ellos de acuerdo con el tamaño de la inversión específica que mantengan los fondos involucrados. En caso de tratarse de otro tipo de gastos, éstos serán prorrateados de acuerdo con el patrimonio de cada fondo, mecanismo que será establecido en el Reglamento General de Fondos.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar el surgimiento de eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas y dentro de los estándares de exigencia que se observan en el mercado local.

Aportantes

Tal como se puede apreciar en la Tabla 7, a diciembre de 2021 el fondo contaba con siete aportantes, cuatro de los cuales correspondían a Administradoras de Fondos de Pensiones, que concentraban el 90,4% de las cuotas emitidas.

Tabla 7: Aportantes

Aportante	Porcentaje del fondo
AFP Provida S.A. P/Fondo de Pensiones	34,99%
AFP Habitat S.A. P/Fondo de Pensiones	21,87%
AFP Capital S.A. P/Fondo de Pensiones	21,87%
AFP Planvital S.A. P/Fondo de Pensiones	11,69%
PENTA VIDA CIA DE SEGUROS S.A.	9,55%
GESTION Y ADM INMOBILIARIA S.A.	0,03%
CAVADA HILKERT VICTOR	0,01%
Total	100,00%

Política de endeudamiento

En general, los pasivos a utilizar provendrán del mercado primario formal y los plazos de las obligaciones contraídas, dependerán de la duración de los proyectos a los que dichos fondos estén destinados. Se entenderá por pasivos exigibles de corto plazo, las obligaciones que serán pagadas dentro del plazo de un año a contar de la fecha de cierre de los estados financieros y por pasivos de mediano y largo plazo, las obligaciones para un plazo superior a un año, a contar de la fecha de cierre de los estados financieros.

Los bienes y valores que integren el activo del fondo no pueden garantizar obligaciones de terceros ni estar afectos a gravámenes, prohibiciones, limitaciones al dominio o modalidades, de cualquier naturaleza, salvo que sean para garantizar obligaciones propias del fondo. Con la autorización de la asamblea de aportantes se podrá garantizar deudas de sociedades en las que tengan participación, de hasta el 100% del valor del monto garantizado o establecer cláusulas de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. Los pasivos exigibles de corto, mediano y/o largo plazo que contraiga el fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio, porcentaje que podrá estar conformado indistintamente por uno cualquiera de éstos, o bien por más de uno, con el límite antes señalado.

Adicionalmente, durante el periodo de liquidación, el reglamento interno establece que el fondo puede contratar toda clase de préstamos, con la limitación de que los pasivos no excedan el 40% de su patrimonio, ni tener fechas de vencimiento posteriores al 25 de mayo de 2022.

A diciembre de 2021, **FII Fundación Parque Cementerios** no cuenta con endeudamiento.

El fondo puede adquirir activos con pago a plazo y puede utilizar como fuentes de financiamiento créditos otorgados por instituciones financieras nacionales o internacionales, y cualquier otra fuente de financiamiento de corto, mediano o largo plazo que sea congruente con los flujos de caja provenientes de los retornos de sus inversiones o de la liquidación de activos de mediana o alta liquidez.

El fondo puede otorgar garantías hipotecarias o prendarias por los pasivos u obligaciones que contraiga, por un monto máximo equivalente al 49,9% de su activo total. Para garantizar deudas de sociedades en que el fondo tenga participación, la asamblea extraordinaria de aportantes debe acordarlo en cada situación particular. El fondo puede endeudarse emitiendo bonos regulados por el Título XVI de la Ley N° 18.045, los cuales podrán ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras.

Con todo, la suma de: a) los pasivos exigibles, de corto, mediano y largo plazo; y b) los gravámenes y prohibiciones, incluyendo en aquéllos las garantías hipotecarias o prendarias, no podrá exceder el 50% del patrimonio del fondo. Sin perjuicio de lo anterior, este límite podrá llegar hasta el 100% del patrimonio cuando se trate exclusivamente de la constitución de gravámenes y prohibiciones sobre las acciones o participación en sociedades que formen parte de su cartera de instrumentos. Para los efectos de límite anterior, cuando un activo esté sujeto a gravamen o prohibición como garantía por una obligación del fondo, se considerará el mayor valor entre el activo afecto al gravamen o prohibición y la obligación garantizada.

En diciembre de 2019, se aprobó el otorgamiento de garantías sobre activos del fondo, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones financieras en la relación a “Inmobiliaria Parque la Florida SpA”.

Comisión de administración

De acuerdo con lo establecido en el reglamento interno de **FII Fundación Parque Cementerios**, Capital Advisors AGF cobra una comisión fija por la administración de los fondos, la cual a diciembre de 2021 a \$ 455 millones.

Gastos de cargo del fondo

Dada la actual situación en que se encuentra el fondo, la regulación de gastos se encuentra contenida en el artículo 32 de su reglamento interno. Dicho artículo establece que los gastos de la liquidación incluida la remuneración del liquidador, son de cargo del fondo. Para estos efectos, se consideran gastos de liquidación aquellos descritos en los números 1 al 14 del artículo 13, y, adicionalmente los siguientes:

- a) Los gastos y honorarios correspondientes al proceso de *due diligence* legal, tributario y técnico de los activos del fondo que lleve a cabo el liquidador al asumir la liquidación del fondo;
- b) Los gastos y honorarios derivados del proceso de valorización de los activos del fondo a la fecha de inicio del proceso de liquidación y que servirá de base para el cálculo de la Remuneración Variable del Liquidador; y
- c) Los gastos y honorarios de bancos de inversiones, asesores financieros y demás asesores cuyos servicios se contraten en el marco del proceso de venta de los activos del fondo.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el periodo de liquidación, el reglamento interno señala que no regirán los límites de gastos establecidos en los artículos 13 y 13 BIS. En su lugar se establece el siguiente límite: los gastos de los numerales 1 a 14 del artículo 13, más los descritos en los literales (a) y (b), en su conjunto, no podrán exceder, durante cada año, del 2,4% del patrimonio del fondo al 31 de diciembre del año anterior. Ni los gastos descritos en el literal (c) precedente ni la Remuneración Variable del liquidador se consideran para el cálculo del límite de gastos indicado, ni estarán sujetos a límite alguno. Los gastos derivados de la contratación de cualquier servicio externo a una persona o entidad relacionada al liquidador serán de cargo de éste.

Al cierre de 2021, el fondo ha cumplido con el límite establecido. La Tabla 8 presenta los gastos de operación del fondo.

Tabla 8: Gastos de la operación

Tipo de gastos en M\$	2017	2018	2019	2020	2021
Comisión corretaje, honorarios, abogado y otros	50.910	47.581	22.151	11.241	75.572
Gastos legales, notarial y otros	490	28.607	21.886	5.319	35.721
Publicación aportantes citaciones e informes	3.765	386	257	107	332
Honorarios clasificación de riesgo	1.333	1.363	1.398	8.661	9.830
Hon. Y gastos de contabilidad y auditores externos	15.909	83.342	35.256	28.96	58.336
Auditoría	14.260	9.171	3.680	2.914	3.112
Gastos	86.667	170.450	84.628	56.338	181.903
% sobre el activo del Fondo	0,11%	0,24%	0,12%	0,09%	0,30%

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."