

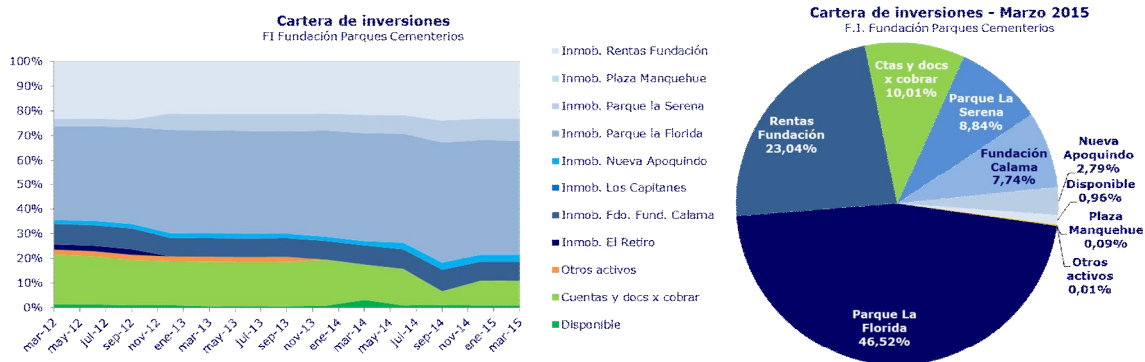
Fondo administrado desde mayo de 2015 por Alcántara AGF

Humphreys clasifica las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas - Fundación Parques Cementerios en "Primera Clase Nivel 2"

Santiago, 10 de julio de 2015. **Humphreys** decidió clasificar las cuotas del **Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas - Fundación Parques Cementerios (FI Fundación Parques Cementerios)** en "Primera Clase Nivel 2" con tendencia "Estable".

FI 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.

Entre las fortalezas de **FI Fundación Parques Cementerios** que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de sus cuotas, destacan las características propias de su cartera de inversión, compuesta principalmente por sociedades que participan del negocio inmobiliario, que en los últimos cinco años han superado el 75% de los activos del fondo, donde destaca la propiedad de cuatro cementerios ubicados en la Región Metropolitana, de Coquimbo y en Bolivia, que en marzo de 2015 representaron un 55% de los activos totales, dando con ello cumplimiento a los objetivos estipulados en su reglamento interno. Otro factor a considerar es la antigüedad del fondo, que inició su operación hace veinte años, y que ahora se encuentra en su etapa de liquidación.



Además se evalúa positivamente la trayectoria de 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 *Equity Investments* de la compañía, que a diciembre de 2014, administra activos por un monto superior a US\$ 1.000 millones, distribuido en ocho fondos de inversión inmobiliarios.

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 valoraciones independientes para las inversiones, compuesta principalmente por activos

inmobiliarios, que si bien son susceptibles a ser tasadas por peritos independientes, la ausencia de un mercado secundario profundo dificulta tener una apreciación real del valor de sus activos.

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.

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 bajo la administración de Penta Las Américas Administradora General de Fondos, con una vigencia inicial hasta el 24 de febrero de 2015, que fue prorrogado por tres meses más. Durante el mes de mayo de 2015, la asamblea de aportantes del fondo, designó a la sociedad Alcántara Administradora General de Fondos S.A.² (Alcántara AGF) para administrar la liquidación del fondo, cuyo plazo será de cinco años, prorrogable hasta dos veces por períodos adicionales de un año.

Alcántara AGF 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 2015, el fondo administra un patrimonio ascendente a US\$ 129 millones, compuesto en un 89,02% por sociedades inmobiliarias, un 10,01% en cuentas y documentos por cobrar por operaciones, un 0,96% en caja y un 0,01% en otros activos.

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

Contacto en **Humphreys**:

Eduardo Valdés S.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: eduardo.valdes@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

Isidora Goyenechea 3621 – Piso 16º – Las Condes, Santiago - Chile

Fono (56) 22433 52 00 / Fax (56) 22433 52 01

<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.

² El día 26 de junio de 2015, posterior a la fecha de este informe, los accionistas de la AGF acordaron modificar el nombre de la compañía desde "Alcántara Administradora General de Fondos S.A." a "Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A.".