

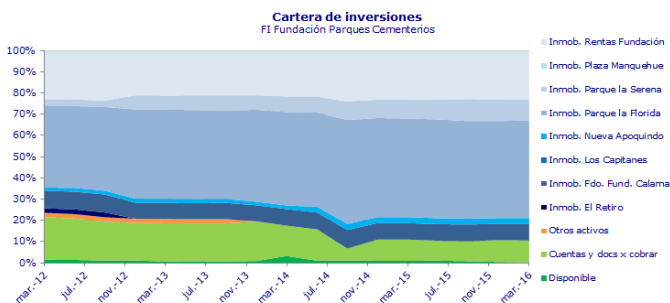
Fondo administrado desde mayo de 2015 por Capital Advisors AGF

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

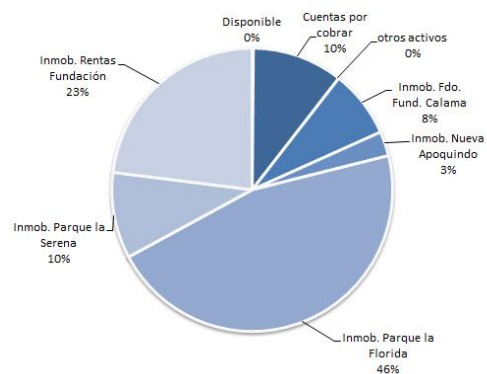
Santiago, 27 de julio de 2016. **Humphreys** mantuvo la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors - Fundación Parques Cementerios (FII Fundación Parques Cementerios)** en "Primera Clase Nivel 2" con tendencia "Estable".

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.

Entre las fortalezas de **FII 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 tres años se ha situado en torno al 86% de los activos del fondo, donde destaca la propiedad de seis cementerios ubicados en la Región Metropolitana, de Coquimbo y en Bolivia, que en marzo de 2016 representaron un 56% 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.



Cartera de Inversiones – Marzo 2016
F.I. Parque Cementerios



Además se evalúa positivamente la trayectoria de Capital Advisors Administradora General de Fondos, 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 compañía, que a diciembre de 2015, 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 valorizaciones 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 mercado 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. 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 bajo la administración activa de GISA AFI S.A. A partir del 22 de julio de 1996 pasó a la administración de Penta Las Américas Administradora General de Fondos S.A. de Penta Las Américas Administradora General de Fondos. Su vigencia inicial era hasta el 24 de febrero de 2015, la cual fue prorrogada 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. (Alcántara AGF), entidad que actualmente se denomina Capital Advisors AGF S.A., para administrar la liquidación del fondo, cuyo plazo será de cinco años, prorrogable hasta dos veces por períodos adicionales de un año.

Capital Advisors 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 2016, el **FII Fundación Parques Cementerios** administra un patrimonio ascendente a US\$ 121 millones. La cartera del fondo estaba conformada en un 89,5% por sociedades inmobiliarias, un 10,41% en cuentas y documentos por cobrar por operaciones, un 0,13% en caja y un 0,005% en otros activos.

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

Contacto en **Humphreys**:

Carlos García B.

Teléfono: 56 – 22433 5200

E-mail: carlos.garcia@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.