



Humphreys mantiene clasificación de cuotas de Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios en "Primera Clase Nivel 3"

Fondo en proceso de liquidación hasta 2029

Santiago, 19 de junio de 2024

Resumen de Clasificación

Cuotas: Primera Clase Nivel 3

Tendencia: Estable

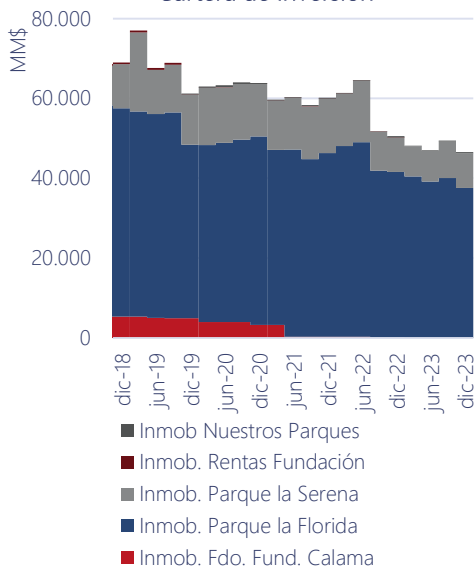
Humphreys decide mantener la clasificación de las cuotas del **Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios (FII Fundación Parques Cementerios)** en "*Primera Clase Nivel 3*" con tendencia "*Estable*"

Entre las fortalezas de **FII Fundación Parques Cementerios**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de sus cuotas en "*Primera Clase Nivel 3*", destacan las características propias de su cartera de inversión, compuesta principalmente por sociedades que participan del negocio inmobiliario, que en el último año se ha situado en torno al 99,55% de los activos del fondo. En él destacan, la compañía de cementerios Grupo Nuestros Parques, que cuenta con seis cementerios parques distribuidos en la Región Metropolitana, Región de Coquimbo y Santa Cruz de la Sierra, Bolivia.

Adicionalmente, se destaca la trayectoria de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. (Capital Advisors AGF), superior a 20 años en el mercado financiero, y cercano a diez años en la administración de fondos de inversión. A diciembre de 2023, Capital Advisors AGF administraba solo el presente fondo de inversión.

Dentro de los factores propios de la estructura financiera se considera la falta de mercados secundarios profundos donde se transen los activos inmobiliarios específicos en que invierte el **FII Fundación Parques Cementerios**, que permiten valorizar las acciones en poder del fondo y sus activos subyacentes. Con todo, se reconoce que siempre se tiene la alternativa, como ocurre en los hechos, de recurrir a valorizaciones externas independientes, que, si bien no se igualan a transacciones de mercado, en este caso se ven favorecidas por tratarse de espacios con flujos relativamente conocidos. 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.

Cartera de Inversión



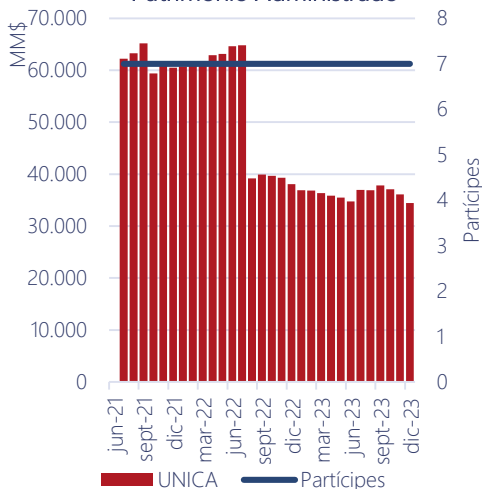
También la clasificación se ve limitada por la incertidumbre respecto de la forma de liquidación de los activos, sobre todo en sociedades inmobiliarias ligadas a parques cementerios, considerando la baja base comparativa en el mercado y la dificultad que pueda conllevar la liquidación de sociedades que 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.

FII Fundación Parques Cementerios comenzó sus operaciones el 28 de marzo de 1995 y es administrado actualmente por Capital Advisors AGF, perteneciente al grupo de empresas Capital Advisors.

De acuerdo con 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 tal como estipula su reglamento interno.

Patrimonio Administrado



Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl