

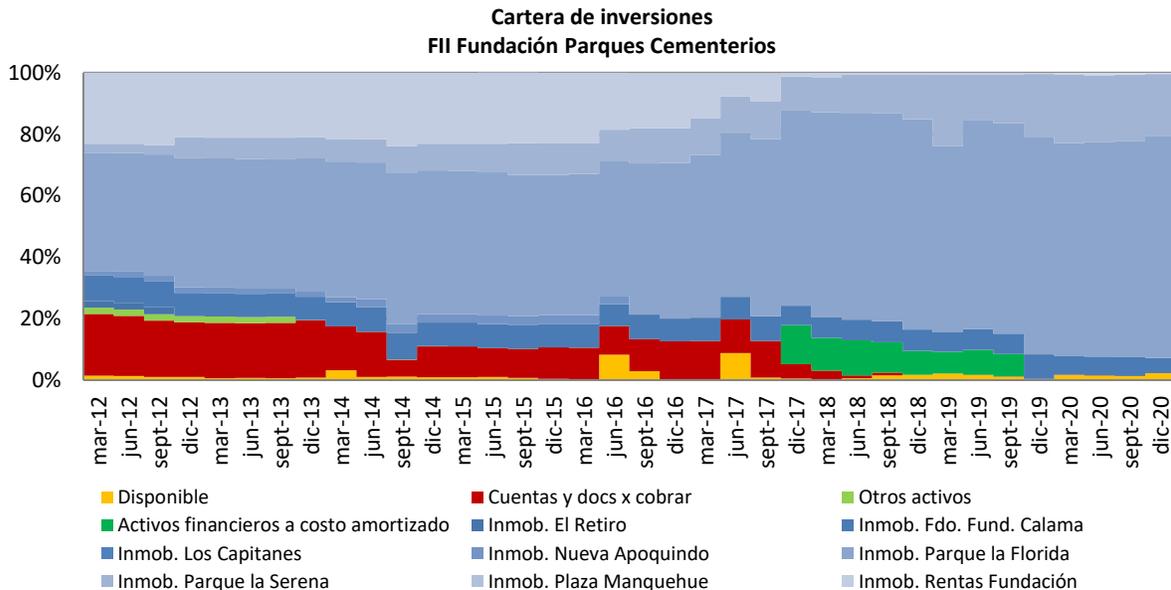
Fondo en proceso de liquidación

Humphreys modifica la tendencia de clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios a "En Observación"

Santiago, 16 de junio de 2021. **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 "Estable" a "En Observación".

El cambio de tendencia de clasificación de las cuotas desde "Estable" a "En Observación" obedece al hecho que el fondo, a un año del término del proceso de liquidación, aún mantiene gran parte de sus activos sin enajenar, específicamente Parques Cementerios, los que actualmente representan más del 90% de sus inversiones. No obstante lo anterior, no se desconoce el hecho de que aún se puede prorrogar el plazo de liquidación del fondo, por lo que la clasificadora seguirá monitoreando el plan de acción a seguir en los próximos meses, en particular porque durante el periodo de enajenación la economía ha tenido que soportar la crisis sanitaria más severa de los últimos cien años.

Entre las fortalezas del **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 encuentra en su etapa de liquidación, teniendo como plazo de vencimiento el 24 de mayo de 2022¹.



Adicionalmente, se destaca la trayectoria de Capital Advisors, superior a 20 años en el mercado financiero, y cercano a diez años en la administración de fondos de inversión. A diciembre de

¹ Plazo inicial de vencimiento: 24 de mayo de 2020.

2020, Capital Advisors AGF administraba activos por US\$ 288,8 millones, distribuidos en tres fondos de inversión públicos.

Al cierre de diciembre de 2020, la cartera del fondo estaba conformada en un 97,7% por sociedades inmobiliarias, un 2,23% en caja y un 0,06% en cuentas y documentos por cobrar.

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 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.

Respecto a la contingencia sanitaria actual producto del COVID-19, si bien se espera que existan presiones de los precios en los activos que tienen que enajenarse debido a que el fondo se encuentra en proceso de liquidación, se estima que los activos subyacentes del fondo debieran poder cumplir con sus compromisos financieros, sin perjuicio que podrían verse obligados a reestructuraciones en los calendarios de pago dependiendo del impacto que tengan en sus ingresos o extensión en el plazo de venta de los activos.

El fondo 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.

Al cierre de diciembre de 2020, el **FII Fundación Parques Cementerios** administraba un patrimonio ascendente a US\$ 92 millones, mientras que su cartera estaba conformada en un 97,7% por sociedades inmobiliarias, un 2,23% en caja y un 0,06% en cuentas y documentos por cobrar.

Contacto en **Humphreys**:

Ximena Oyarce L. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: 56 - 22433 5200

E-mail: ximena.oyarce@humphreys.cl / hernan.jimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

[Clasificadora de Riesgo Humphreys](#)

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

Fono (56) 22433 5200 / Fax (56) 22433 5201

<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".