

El contenido de esta promoción no ha sido aprobado por persona alguna autorizada de acuerdo a la Ley de Servicios y Mercados Financieros del 2000. Confiar en esta promoción con el propósito de involucrarse en cualquier actividad de inversión, podría exponer a la persona a un riesgo importante de perder todos los bienes u otros activos invertidos.



## CEMINVEST UK

Pagaré al 9.00% Anual– Folleto 2022



**DISTRIBUCIÓN:**

[www.kngadvisors.co.uk](http://www.kngadvisors.co.uk)

Av. Acanceh LT 2 piso 3-B, Mz 2, Sm 11, 77500 Cancun Q Roo, México | +52 (998) 500-1627

85 Great Portland street, First Floor, London, W1W 7LT, UK | +44 (207)-183-3787

[info@kngadvisors.co.uk](mailto:info@kngadvisors.co.uk)

Director – Daniel Moretti

[www.ceminvest.co.uk](http://www.ceminvest.co.uk)

Lake House, Mill Street, St Osyth,  
CO16 8EN, UK



## AVISO DE RIESGO

Esta promoción está exenta de la restricción general en el artículo 21 de la Ley de Servicios y Mercados Financieros del 2000 sobre la comunicación de invitaciones o inducciones a meterse en actividades de inversión por la razón de que se hace solamente a personas que CemInvest LIMITED creé razonablemente que son (i) personas de alto patrimonio certificado (o asociaciones de las mismas) (ii) inversores sofisticados auto certificados (o asociaciones de los mismos) (iii) inversores profesionales o (iv) compañías de alto patrimonio o asociaciones sin constitución oficial, en cada caso dentro del significado de la Ley de Servicios y Mercados Financieros del 2000 (Promoción Financiera) Norma 2005 (“Destinatarios Elegibles”). Los requisitos que deben cumplirse para que un individuo caiga en las categorías anteriores se presentan en esa Norma y en el Memorando de Información que acompaña a esta promoción. Este documento contiene información dirigida solamente a los Destinatarios Elegibles y es de naturaleza confidencial y no es para distribución al público en general. Las personas que reciban esta promoción que no sean Destinatarios Elegibles no deben confiar en ella. La oportunidad de inversión descrita en esta promoción sólo está disponible para los Destinatarios Elegibles y ninguna otra persona y solicitudes de personas que no sean Destinatarios Elegibles serán rechazadas. La información aquí presentada no constituye asesoría de inversión y no es una invitación a invertir ni constituye una oferta de valores. Esta promoción contiene sólo información resumida breve y los Destinatarios Elegibles debe leer totalmente el Memorando de Información antes de tomar cualquier decisión de invertir. Todo el capital invertido está en riesgo. La oportunidad de inversión aquí descrita en no está regulada por la Autoridad de Conducta Financiera (FCA) ni persona alguna autorizada por la FCA y no está cubierta por el Esquema de Compensación de Servicios Financieros. CemInvest LIMITED no está regulada ni autorizada por la FCA. Cualquier persona que tenga duda acerca de la inversión a la que se refiere la promoción deberá consultar a una persona autorizada especialista en asesoría sobre inversiones de deuda no listadas.

## GREAT HALLINGBURY CEMETERY (ESSEX)



Introducción (La Compañía y Directores) pg. 4, Modelo de Negocios pg. 5 Oferta y Demanda pg. 6 & 7, Religiones pg. 8, Búsqueda de Terreno pg. 9, La Inversión pg. 10 & 11 , Crecimiento y Venta de Lotes pg. 12, 13, 14, Asociados pg. 15, Análisis de Escenarios pg. 16

## INTRODUCCIÓN (COMPAÑÍA)

CemInvest es una propietaria de Cementerios basada en el R. U., fundada en 2019. En sus primeros dos años de operación, ha adquirido una cartera significativa de activos en la industria funeraria y de cementerios, siendo dueña de más de 12,000 derechos exclusivos de inhumación ("**ERBs**") en el Cementerio Essington, Cementerio Elysium Gardens (Este de Londres) y el Cementerio Great Hallingbury con un valor total de £50m+ GBP. Esto está representado por el valor de mercado de lotes de inhumación valuados en el T1 de 2022 que determina el valor de los sitios

## INTRODUCCIÓN (DANIEL MORETTI) FUNDADOR/DIRECTOR GENERAL

Daniel ha estado involucrado en la industria de desarrollo de cementerios por más de 10 años y ha desarrollado un plan de cuidado funerario regulado, testamentos y servicios fiduciarios. La industria de cementerios es una en la que la confianza y la sensibilidad son importantes y Daniel ha construido una fuerte reputación y una habilidad para el cambio de uso de suelo de terrenos y mejorar cementerios que han caído en ineficiencia o descuido. El ha operado exitosamente otros modelos de inversión, tanto a nivel personal y para oficinas familiares y ha trabajado por más de 30 años con fondos de cobertura y grandes compañías privadas.

## MODELO DE NEGOCIOS CEMINVEST

La clave para Ceminvest es un modelo de negocios que es simple, con principios y de beneficio social (ESG).

El costo promedio de adecuar para el uso de 3 Cementerios con CemInvest, es igual a **£750.00** por lote con el desarrollo completo del sitio. Los precios actuales de cada uno son:

- **Cementerio Essington £3,300.00**
- **Cementerio Elysium Gardens £5,500.00**
- **Cementerio Great Hallingbury £3,850.00**

Desde luego que los precios anteriores se afectan mucho debido a los factores externos de oferta y demanda que serán discutidos más adelante en el folleto. Los precios se establecen también aumentando el valor intrínseco del cementerio e incluyendo la demografía del área.

### ¿Cómo añade valor Ceminvest?

- **Accesibilidad:** Muchos Cementerios que eran antes propiedad del Gobierno tienen difícil acceso.
- **Religión:** Muchos cementerios sólo reciben personas de la fe Cristiana o Católica. Al colocar los lotes hacia el Oriente para la fe Musulmana y al crear capillas de fé múltiples, la base de clientela en el área aumenta dramáticamente. Ceminvest maneja la Cristiandad, Catolicismo, Islam, Judaísmo, Hinduismo y muchas otras para servir a nuestra creciente sociedad multicultural.
- **Instalaciones:** Se han añadido instalaciones de baños y para trabajo.
- **Mantenimiento Futuro de Calidad:** Los jardines del cementerio se mantienen completamente para asegurar que los sitios conserven su valor.
- **Permiso de Planeación:** El permiso de planeación se consigue antes de la adquisición de los sitios nuevos. Ceminvest tiene buenas relaciones con los consejos locales y con sus necesidades de cementerios.



## OFERTA & DEMANDA: TAMAÑO DEL MERCADO Y FALTA DE ESPACIO

## ESSINGTON CEMETERY (BIRMINGHAM)

El valor del Mercado Funerario en el R.U. se estima que valga más de **£3 billones anuales**, con **más de 600,000** funerales efectuados cada año en el R.U.

El R.U. es uno de los países más densamente poblados para su tamaño con **281.18 personas por kilómetro cuadrado en 2022, 0.48% más que en 2021.**

<https://www.macrotrends.net/countries/GBR/united-kingdom/population-density>

Hay un estimado de **4,000** funerarias que ofrecen servicios actualmente en el R.U. y que aumentan cada año.

<https://www.ibisworld.com/united-kingdom/market-research-reports/funeral-activities-industry/>

Hoy día, hay muy poco espacio disponible para cementerios nuevos para la gente que reside en Londres y en el Londres conurbado. El problema se acentúa más en áreas particulares, la City of London, Barnet, Hackney, Islington, Lewisham, Kensington & Chelsea o Tower Hamlets

## OFERTA & DEMANDA CONTINÚA

- La evidencia sugiere que el problema no se restringe a las grandes áreas interurbanas. Enfrentamos también el problema en ubicaciones rurales, debido al crecimiento de población en el R. U. Durante 2022, la población del Reino Unido (RU) se proyecta que **aumente en 430,570 personas** y que llegue a **68,992,721** para principios del 2023.
- Las ganancias han aumentado entre la población en el R.U. y por lo tanto, las personas pueden gastar más en preparativos funerarios. **Los ingresos de empleados de clase media aumentaron en 7% entre 2019 y 2020.** [https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/personalandhouseholdfinances/incomeandwealth/bulletins/householddisposableincomeandinequality/financialyear2020.comeandwealth/bulletins/householddisposableincomeandinequality/financialyear2020.](https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/personalandhouseholdfinances/incomeandwealth/bulletins/householddisposableincomeandinequality/financialyear2020.comeandwealth/bulletins/householddisposableincomeandinequality/financialyear2020)
- Más de tres cuartos de los 9,747 cementerios en Inglaterra y Gales ya están llenos o tienen espacio muy limitado.
- Sólo un quinto de los sitios de la Iglesia en Inglaterra tienen terreno vacante disponible. (Espacio para entierros)
- Con base en un promedio de 1,300 lotes de inhumación por acre, es seguro suponer que Inglaterra requiere actualmente 123 acres de espacio nuevo para inhumaciones anuales. (Esto no considera el crecimiento de la población)
- Los desarrolladores usan áreas pequeñas que estén disponibles para casas y edificios y no están especializados, ni tienen experiencia para construir y mantener un cementerio.

### Conclusión de la Oferta y la Demanda

Hay evidencia creciente a favor que sugiere que Inglaterra enfrenta gran escasez de espacio de entierro. Esto abre un gran mercado para cementerios de propiedad privada con manejo eficiente como CemInvest. CemInvest está bien posicionado para continuar su modelo de negocio simple y efectivo para ayudar en este problema sobre entierros futuros en el R.U.

## LAS DIFERENTES RELIGIONES NECESITAN MÁS ENTIERROS Y CREMACIONES EN EL R.U.

Shaw-Davis (la funeraria) hizo una investigación para estimar la proporción que prefiere la inhumación de diferentes grupos étnicos y religiosos. Por ejemplo,

- **27% de las personas** en las denominaciones cristianas optaron colectivamente por la inhumación, mientras que el **73%** optó por la cremación.
- Un estimado de **91% de los Budistas** optó por el entierro, **99% de los Musulmanes** y **96% de los Judíos**. El promedio de todas las demás fes prefirió en **68%** optar por el entierro y **50%** de las personas sin religión. Como verán dentro de las fes, el entierro es la opción preferida.
- En cuanto a las cifras anteriores, con una población creciente y una tasa de mortalidad de 0.9% podemos suponer una tasa de mortalidad en exceso de **600,000 por año**, creando así una demanda de 240,000 entierros y se suponemos que dos terceras partes de estos tendrán lugar en tumbas nuevas entonces necesitamos satisfacer una demanda de **160,000 tumbas anuales** – Como verán CemInvest tiene **necesidad URGENTE de cementerios / lotes nuevos para satisfacer la demanda.**

## ¿ CÓMO SE CONSIGUE, SE COMPRA Y DESARROLLA EL TERRENO ?

- CemInvest tiene un equipo de búsqueda en casa que trabaja dentro del R.U. Las ubicaciones de los sitios se eligen cuidadosamente después de llevar a cabo un estudio demográfico detallado del terreno y las áreas circundantes.
- Los factores clave son que nuestros cementerios tengan buena accesibilidad en áreas con poca oferta y alta demanda, asegurando que exista la necesidad de inhumaciones.
- Nuestros equipos de planeación aplican una fórmula consistente para establecer la sostenibilidad de cada sitio. Siempre se aseguran que se tenga exitosamente el permiso de planeación antes de adquirir el terreno. Estos procedimientos que llevan tiempo aseguran una tasa de éxito del **100%** en la planeación y desarrollo para todos los lotes de inhumación que son actualmente propiedad de CemInvest.
- Aunque CemInvest tenga un éxito del **100%** en la planeación, su modelo de negocios le permite una tasa de éxito de sólo **60%** en desarrollos de terrenos.

### El proceso de desarrollo implica construir,

- Nuevas entradas (para mejor acceso)
- Nuevas vialidades
- Capillas Multi-fé (Todos los cementerios SEMINVEST tienen permiso de planeación Multi-fé)
- Atractiva arquitectura del paisaje
- Instalaciones de trabajo para el personal
- Servicios de baños públicos para visitantes
- Instalaciones de limpieza para las religiones



## ¿CUÁL ES LA INVERSIÓN Y COMO UTILIZAMOS EL DINERO?

CemInvest ofrece a los inversionistas un pagaré a tres años con una tasa de interés del 9.00% pagadero trimestralmente por trimestre vencido y con el beneficio de una obligación, creando una garantía de cargo sobre los activos de CemInvest.

La adquisición de nuevos terrenos con permiso para desarrollar nuevos cementerios, para atender las demandas de aquellos que desean ser enterrados ha creado un oportunidad de inversión de alto rendimiento, bajo nivel de entrada y respaldada por activos.

Para mantener una oferta a 10-años de lotes de inhumación, la compañía estima que va necesitar adquirir un mínimo de 10,000 lotes adicionales por año, para tender el aumento pronosticado anual en la demanda. La Compañía está buscando reunir hasta £30 millones para adquirir más ERB's en cementerios en:

- Londres Oeste & y Londres Suroeste (Northolt, Esher)
- Solihull and Coventry
- Croydon
- Huddersfeild
- Leicester
- Manchester y Bolton
- Blackburn y Preston
- Bradford y Leeds
- Oldham
- North Luton

## GARANTÍA DE LA INVERSIÓN

Los pagarés están asegurados por una obligación sobre los activos de CemInvest Limited y se colocan *pari passu* igualmente y a la misma tasa sin discriminación o preferencia entre ellos. Estos activos están valuados en más de £50m.

Ceminvest está ofreciendo una inversión con bajo nivel de entrada y a un plazo de 3 años que hará que los inversores sean parte de esta oportunidad creciente.

Los activos de CemInvest Limited son principalmente los lotes que posee en los cementerios, CemInvest tienen 12,000 tumbas, más un jardín conmemorativo para los restos cremados. Los lotes adicionales comprados usando el producto de los Pagarés de £30M se colocarán junto con los activos actuales dentro de CemInvest. Esto llevará el valor de los activos de CemInvest a unos £100M GBP.

A diferencia de otros cementerios donde el arrendamiento se va reduciendo luego de la fecha de adquisición, los lotes de CemInvest conservan un valor de internamiento de 99 años hasta que se use el lote, asegurando así que el inversor mantenga el valor pleno de los activos sobre su préstamo protegido por la obligación

## TÉRMINO DE INVERSIÓN

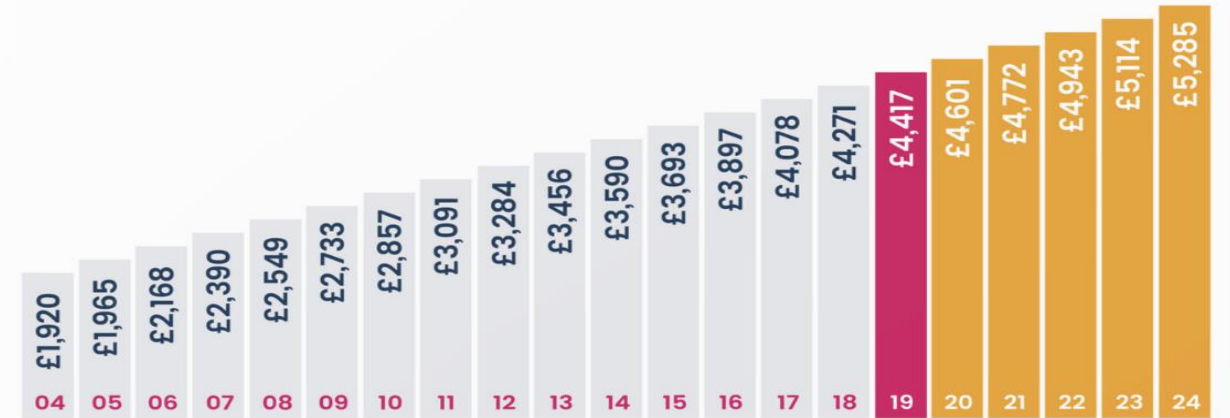
Enfoque geográfico	Reino Unido
Cupón de ingreso	9.00% P/A
Frecuencia	Trimestral
Inversión Mínima	10,000
Plazo	36 Meses
Moneda	GBP, USD, EURO
Inversión Directa	N/A
Emisión total	£30,000,000 GBP
Enfoque Geográfico	Reino Unido
Fiduciario De Seguridad	Amicorp
Agente de Liquidación	Shard Capital
Valor de activos (Actual)	£50m
Abogados	RW Blears

**Option 1** : Inversión directa con un cupón anual del 9% anual

Enfoque geográfico	Reino Unido
Cupón de ingreso	7.00% P/A
Frecuencia	Trimestral
Inversión Mínima	10,000
Plazo	36 Meses con un bono del 6%
Cupón de ingreso	GBP, USD, EURO
ISIN	GBP : GB00BP8KV144
	USD : GB00BP8KV250
	EUR : GB00BP8LOV09
Emisión total	£30,000,000 GBP
Enfoque Geográfico	United Kingdom
Fiduciario De Seguridad	Amicorp
Agente de Liquidación	Shard Capital
Valor de activos (Actual)	£50m
Abogados	RW Blears

**Option 2** : La Nota con ISIN esta disponible a comprar vía Crest, en todas las plataformas principales. Esta opción ofrecerá un cupón fijo anual del 7% con un bono adicional del 6% y pagado al vencimiento. Esta opción es exclusivo a KNG International debido a la relación de confianza con CemInvest.

## COSTO PROMEDIO DE FUNERALES EN EL RU DESDE 2004 (SUNLIFE REPORT)



### CRECIMIENTO EN LOTES / VALOR

El valor promedio de un arrendamiento ERB en Essington es de cerca de **£3,300**, **Elysium Gardens £5,500**; **Great Hallingbury £3,850**

La falta de nuevos sitios de inhumación por todo el RU ha llevado a una escasez inevitable de terrenos vacantes para entierros. Por lo tanto, se crea una apreciación del activo del cliente a una tasa del 7% anual asegurando que el activo del cliente siempre sea más valioso que la inversión.

Más de tres cuartas partes de los cementerios en Inglaterra están a plena capacidad, añadiendo valor al activo actual.

La demanda de este activo se vuelve mayor cada día. El informe de SunLife sobre Costo de Fallecimiento revela que los funerales han aumentado más del doble de precio en la última década y la consistencia de este aumento del 7% anual está consolidada en los datos de sus informes anuales previos.

Los funerales son actualmente uno de los costos de más rápido aumento en el RU, por encima de la inflación, sueldos, y pensiones . Un funeral promedio en Londres cuesta ahora **£5,529**, y con el costo total de morir elevándose a **£12,498** esto equivale al costo promedio de un lote de inhumación en la capital de más de **£7,700**.

## CÓMO SE VENDEN LOS LOTES

La estrategia de salida es la parte más importante de la ecuación para el inversor y las demostraciones que siguen destacan las oportunidades para maximizar la rentabilidad de la inversión.

Esencialmente hay tres tipos de compradores de lotes de inhumación:

1. El comprador Pre-Necesidad, que identifica un lote de inhumación para su uso propio en algún punto en el futuro.
2. El Usuario Final, cuando se requiere el lote inmediatamente para alguien que acaba de fallecer.
3. El comprador de Plan de Servicios Funerarios que es un plan efectivo de compra a 3 años para cubrir todos los costos al momento de la muerte.

## VENTAS PROYECTADAS ADICIONALES EN EL AÑO 1 CON PLAN DE SERVICIO FUNERARIO REGULADO POR LA FCA

- Essington - 70 ventas mensuales, aunque sean con términos de pago diferido.
- Elysium Gardens - 70 ventas mensuales, aunque sean con términos de pago diferido.
- Great Hallingbury - 70 ventas mensuales, aunque sean con términos de pago diferido.
- 210 ventas de plan funerario mensuales que corresponde a Agosto 2022

CemInvest ha estado creando un plan de servicios funerarios regulado por la FCA en los últimos 18 meses. Pronosticamos que el 60% de los planeadores de servicios funerarios actuales no podrán obtener la Autorización de la FCA. Esto pone a CemInvest en una posición ventajosa para abordar el mercado con su oferta. CemInvest es una de las muy pocas que se benefician de tener los lotes físicos lo que le da una ventaja substancial sobre otros planes de servicios funerarios.

**(Existen actualmente más de un millón y medio de planes funerarios activos en el R.U., ninguno de los cuales incluye un lote de inhumación)**

## VENTAS ACTUALES

Essington tiene unos 65 ventas a usuarios finales cada mes y 124 ventas pre-necesidad al mes

Elysium Gardens tiene 29 ventas a usuario final mensuales y 78 ventas pre-necesidad al mes

Great Hallingbury tienen 65 ventas pre-necesidad al mes

Un total de 94 ventas a usuarios finales por mes

267 ventas pre-necesidad al mes

Lo que da un ingreso de £1.2M+ mensual con un promedio de £3450.00 Por Lote.

### Elysium Gardens



### Essington



### Great Hallingbury



## ¿CÓMO IMPLEMENTA CEMINVEST LA ESTRATEGIA DE SALIDA?

CemInvest trabaja de la mano con asociados de confianza en el UK, asegurando que puedan brindar a la comunidad el mejor servicio. A continuación listamos las varias partes con quienes trabajamos en la venta de lotes individuales de inhumación y la cremación al público en general.

### Lugar de culto

- Mezquitas
- Sinagogas
- Iglesia de Inglaterra

### Negocio local

Profesionales de planes de servicios  
- Funerarias

### Operación de casa

Equipo que trabaja con los cementerios recibiendo a interesados.  
- Mercadeo local  
- Mercadeo en línea

En la siguiente diapositiva hemos listado a nuestros asociados y el ingreso adicional para CemInvest.

## REFERENCIAS DE LA COMPAÑÍA /ASOCIACIONES FUNERARIAS/ASOCIADOS

- FBCA – Federación de Autoridades de Inhumación y Cremación (La Federación busca mejorar las normas de servicio, entrega a los deudos mediante la inversión en un proceso de inspección abierto y transparente.)
- ICCM – Instituto de Administración de Cementerios y Crematorios (La ICCM se fundó en 1913 y desde entonces ha brindado guías de políticas y de mejores prácticas a las autoridades Funerarias y de Cremación, la ICCM es proveedora de oportunidades de educación y capacitación para aquellas personas que trabajan en estos servicios, sus miembros profesionales)
- BMBC – Consejo Musulmán de inhumaciones de Birmingham

## ÁREAS DE INGRESO ADICIONAL DE LA COMPAÑÍA CEMINVEST TESTIMONIALES /RECURSOS

- Cremación
- Las ventas de memoriales y recuerdos
- Atención a Asociados que brindan servicios de velación
- Asociación con floristas para brindar tributos florales y guirnaldas



## ANÁLISIS DEL ESCENARIO: INDUSTRIA DE TERRENOS PARA INHUMACIÓN

La industria de terrenos para inhumación del RU es uno de los pocos mercados que tiene una alta protección contra eventos externos.

### ¿Qué tan segura es CemInvest en escenarios de catástrofe global?

- Covid 19 – la demanda aumentó y los precios promedio de los lotes aumentaron en el RU durante la Pandemia de COVID entre 2019 – 2022.
- En la guerra Rusia & Ucrania. Marzo 2022 CemInvest tuvo poco cambio en la demanda sustancial.

### ¿Sería posible que cambie este crecimiento?

Se predice que el precio promedio de un lote de inhumación aumentará de £4,417 en 2019 a £6,171 para 2029. (calculando una inflación del 3%)

<https://www.over50choices.co.uk/funeral-planning/funeral-plans/costs>

Dignity, el planeador funerario más antiguo empezó a planear los funerales en 1812. Hace 210 años.

<https://www.dignityfunerals.co.uk/about-dignity/history/>

Nosotros en CemInvest tenemos confianza que nuestro negocio puede pasar las pruebas del tiempo y brindar una buena inversión para aquellos a quienes les gustaría participar con nosotros. Nos dará mucho gusto darles a ustedes la bienvenida.



## ELYSIUM GARDENS CEMETERY

Gracias por tomarse el tiempo para revisar nuestra presentación. Si tiene alguna pregunta sobre la inversión de CemInvest, no dude en ponerse en contacto o hablar con su asesor.

# INFORMACIÓN DE CONTACTO



## Tels:

Head Office: (+52) 998-500-1627

Directo: (+52) 998 267 8151

UK: (+44) 207 183 3787

## Correo

[info@kngadvisors.co.uk](mailto:info@kngadvisors.co.uk)

[www.kngadvisors.co.uk](http://www.kngadvisors.co.uk)

## Redes Sociales



@kngadvisors



@kngadvisors



@kng-International-advisors