

Humphreys mantiene en “Primera Clase Nivel 3” la clasificación de cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios

El fondo se encuentra en proceso de liquidación hasta 2029

Santiago, 11 de junio de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Clasificación ¹
Cuotas	PCN3

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”, destaca la solidez de la cartera de inversión del fondo, compuesta en un 78,64% por participaciones en sociedades del negocio inmobiliario. Los activos subyacentes corresponden a seis cementerios parques con presencia en la Región Metropolitana, Región de Coquimbo y Santa Cruz de la Sierra, Bolivia, lo que proporciona diversificación geográfica e internacional.

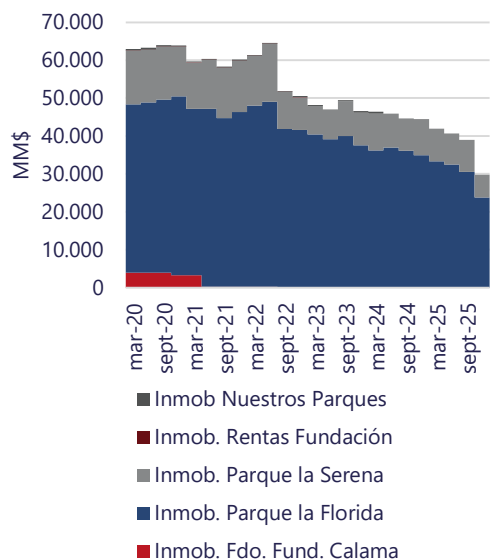
Se valora, además, la trayectoria de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. (Capital Advisors AGF), con más de 20 años en el mercado financiero y una década de experiencia en la administración de fondos de inversión, respaldada por sistemas robustos de gestión y una estructura de riesgo debidamente formalizada. A diciembre de 2025, Capital Advisors AGF administraba solo el presente fondo de inversión, cuyo patrimonio ha promediado \$ 31.457 millones en los últimos dos años. La variación del valor cuota de la serie UNICA fue de -1,75% en los últimos doce meses².

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 realizadas por dos empresas independientes, que, si bien no se igualan a transacciones

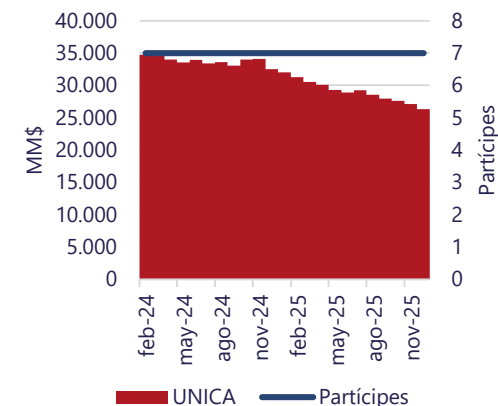
¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Cuotas de Fondos (29-02-2024).

² No considera variaciones por eventos de capital que pudo haber tenido el fondo durante ese periodo de tiempo, como por ejemplo pago de dividendos o disminución de capital.

Cartera de Inversión



Patrimonio



Diego Tapia Zárate

Analista de riesgo
diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas
ignacio.munoz@humphreys.cl

de mercado, en este caso se ven favorecidas por tratarse de espacios con flujos relativamente conocidos. Humphreys considera que esta metodología, si bien no equivale a transacciones de mercado, constituye la alternativa más adecuada disponible. La clasificación recoge, además, el criterio conservador de la administración, que adopta 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 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.

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 representan 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. A diciembre de 2025, la deuda financiera representaba el 43,84% del patrimonio, dentro de los límites reglamentarios.

FII Fundación Parques Cementerios es un fondo de inversión no rescatable que inició operaciones en 1995. El fondo se encuentra en liquidación desde julio de 2015, con un plazo hasta julio de 2029 prorrogable por dos veces, con duración de un año cada vez. El fondo es administrado por Capital Advisors AGF, perteneciente al grupo de empresas Capital Advisors. Al cierre de 2025 mantenía un patrimonio de \$ 26.288 millones.