



ACCIÓN DE RATING

7 de agosto, 2025

Comunicado de clasificación

RATINGS

FI Fundación Parques Cementerios

Solvencia filiales	A+
Solvencia Fondo	A+
Cuotas	Primera Clase Nivel 2
Estados financieros	1T-2025

Para mayor información, ir a sección
[Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología de clasificación de Fondos de inversión](#)

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Criterio: Clasificación de compañías holdings y sus filiales](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
 Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
 Director Senior
fvilla@icrchile.cl

José Muñoz +56 2 2896 8200
 Analista
jmunoz@icrchile.cl

Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios

Comunicado de clasificación de solvencia y cuotas

ICR ratifica en categoría A+/Estable la solvencia de [Fondo de Inversión Inmobiliaria Capital Advisors Fundación Parques Cementerios](#) y de su cartera de filiales (Grupo Nuestros Parques). Asimismo, ratifica en categoría Primera Clase Nivel 2 la clasificación asignada a la serie Única de cuotas del Fondo. La clasificación se fundamenta en lo siguiente:

- Adequado cumplimiento de los objetivos de inversión, manteniendo a marzo de 2025 un 99,4% del activo total invertido en sociedades ligadas a negocios inmobiliarios enfocados en la administración de parques cementerios, a través de Grupo Nuestros Parques (GNP).
- Respaldo de Capital Advisors Administradora General de Fondos S.A. La Administradora cuenta con directores y ejecutivos que poseen una vasta experiencia en el manejo de inversiones. Asimismo, cuenta con documentos detallados en torno al proceso de inversión y al tratamiento de conflictos de interés.
- Grupo Nuestros Parques desempeña sus operaciones en el negocio de parques cementerios en Chile y Bolivia. El *rating* contempla factores propios del riesgo del negocio, tales como la inelasticidad de la demanda, al ofrecer un servicio básico con limitadas alternativas de sustitución y limitados oferentes, propiciando la estabilidad en ventas y precios medios. Por otro lado, consideramos que, dado que el foco de generación de flujos de caja se encuentra ligado a la venta de sepulturas, el riesgo de saturación de los parques es crítico debido a la capacidad limitada de espacio físico y las barreras regulatorias que existen para la habilitación de nuevos terrenos, pudiendo limitar el potencial de generación de flujos de caja futuros.
- Posición financiera consolidada de la cartera de filiales con la situación individual del fondo se caracteriza por mantener bajos niveles de endeudamiento financiero y una adecuada capacidad de cobertura del servicio de la deuda. Por otro lado, la evaluación considera los mecanismos de refuerzo crediticio que mitigan la subordinación estructural entre las partes. En conjunto, el fondo y sus filiales alcanzan un endeudamiento financiero neto consolidado de 0,91 veces al cierre de marzo de 2025, lo cual está acorde a la categoría asignada.
- Respecto a evolución del valor cuota del fondo, al cierre de marzo de 2025, la rentabilidad mensual ajustada por dividendos alcanzó un valor de -2,39%, mientras que, en términos acumulados, registró un valor de -16,0% a 24 meses, el cual está asociado al registro de pérdidas contables por segundo año consecutivo. En el mediano plazo, considerando los últimos cinco años (base marzo de 2020), la rentabilidad de la cuota alcanzó un valor de 11,1%, incorporando los dividendos repartidos durante los años 2019, 2021 y 2022, con una volatilidad de los retornos de 2,37%.

Evolución de ratings

Fecha	Solvencia	Tendencia	Cuotas	Motivo
Jul-20	A+	Estable		Primera Clasificación de Solvencia
Ago-20			Primera Clase Nivel 2	Primera Clasificación de Cuotas
Ago-21			Primera Clase Nivel 2	Reseña anual de Cuotas
Sep-21	A+	Estable		Reseña Anual de Solvencia
Ago-22			Primera Clase Nivel 2	Reseña anual de Cuotas
Sep-22	A+	Estable		Reseña Anual de Solvencia
Ago-23			Primera Clase Nivel 2	Reseña anual de Cuotas
Oct-23	A+	Estable		Reseña Anual de Solvencia
Jul-24	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña Anual de Solvencia y Cuotas
Jul-25	A+	Estable	Primera Clase Nivel 2	Reseña Anual de Solvencia y Cuotas

Definición de categorías

Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía.

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la categoría A.

Categoría Primera Clase Nivel 2

Cuotas con muy buena protección ante pérdidas asociadas y/o muy buena probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRIA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPiado, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODO LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINEs, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO BENCHMARK, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN BENCHMARK.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGÁ NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.