



ACCIÓN DE RATING

5 de septiembre, 2025

Comunicado de clasificación

RATINGS

MBI Deuda Privada FI

Cuotas	Primera Clase Nivel 2
Estados Financieros	1Q-2025

METODOLOGÍAS

Metodología de fondos de inversión

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
jimunoz@icrchile.cl

MBI Deuda Privada Fondo de Inversión

Comunicado de clasificación de riesgo

ICR ratifica en categoría Primera Clase Nivel 2, las cuotas de [MBI Deuda Privada Fondo de Inversión](#) (series A, B y C). Los argumentos que sustentan la clasificación son los siguientes:

Principales inversiones del fondo cumplen adecuadamente con su objetivo. Estas se materializan a través de sociedades inmobiliarias que actúan como vehículos de inversión, mediante los cuales se han ejecutado principalmente operaciones de capital preferente y *leaseback*. Dichas operaciones cuentan con garantías que mitigan gran parte del riesgo de crédito: en el caso del capital preferente, los recursos otorgados están respaldados por pólizas que aseguran la restitución del capital invertido, mientras que las operaciones de *leaseback* están respaldadas con la garantía real inmobiliaria.

- El fondo se encuentra en fase de inversión, registrando una disminución en el volumen de operaciones. En términos generales, la composición de la cartera ha mostrado estabilidad en el tiempo, concentrándose principalmente en títulos de deuda no registrada, correspondiente al financiamiento otorgado a las sociedades vehículo. No obstante, el volumen total de inversiones presenta una tendencia decreciente, consistente con el término de dichas operaciones y la posterior devolución del capital al fondo, sin que los recursos sean reinvertidos en nuevas operaciones de capital preferente y *leaseback*.
- Consecuente con el término de las operaciones de *leaseback*, la cartera del fondo exhibe una recomposición a nivel de activo subyacente. Al no ejercerse la opción de recompra por parte de las inmobiliarias deudoras al vencimiento de dichas operaciones, los activos pasan a registrarse como propiedades de inversión. Esto implica, en la práctica, que el fondo deba asumir un componente de riesgo operacional asociado al proceso de enajenación, considerando además el moderado nivel de liquidez de los activos subyacentes.
- El fondo ha demostrado una adecuada capacidad para distribuir flujos a sus aportantes, tanto en forma de dividendos como a través de disminuciones de capital. Entre 2023 y marzo de 2025, el monto total de distribuciones ascendió a \$44.941 millones, de los cuales un 45,5% correspondió a dividendos. Dichas distribuciones son consecuentes con el término de las principales operaciones del fondo y la liquidación de posiciones en fondos mutuos y de inversión, permitiéndole generar la liquidez necesaria para efectuar los pagos a los aportantes.
- Niveles de rentabilidad de la cuota consistentemente positivos y con acotada volatilidad. De acuerdo con información proporcionada por la administradora, al cierre de julio de 2025, la serie A del fondo alcanzó un retorno acumulado desde su inicio de operaciones de 81,9% en términos nominales y de 24,4% en términos reales, considerando ajustes por dividendos distribuidos y distribuciones de capital realizadas a través de una reducción del valor de la cuota. Respecto a la volatilidad de los retornos mensuales, la desviación estándar móvil a doce meses se ha ubicado consistentemente bajo el 1%.
- Fondo administrado por MBI Administradora General de Fondos, filial de MBI S.A., empresa de servicios financieros con más de 20 años de trayectoria en el mercado. La administradora cuenta con profesionales con vasta trayectoria en la gestión de fondos de terceros.

Evolución de ratings

Fecha	Clasificación cuotas	Tendencia	Motivo
Sep-2020	Primera Clase Nivel 2	N/A	Primera Clasificación
Ago-2021	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña Anual
Ago-2022	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
Ago-2023	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
Ago-2024	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual
Ago-2025	Primera Clase Nivel 2	N/A	Reseña anual

Definición de categorías

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 SÍMBOLOS 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.

TODA 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 cualesquier 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, COMERCIALIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMAS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.