

Humphreys aumenta a “Primera Clase Nivel 1” la clasificación de las cuotas de Fondo de Inversión LAB Deuda Inmobiliaria II

Fondo por \$46,1 mil millones (abr-26) administrado por LAB Capital AGF.

Santiago, 01 de julio de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Clasificación ¹
Cuotas	PCN1

Humphreys mejora desde “Primera Clase Nivel 2” a “Primera Clase Nivel 1” la clasificación de las cuotas de **Fondo de Inversión LAB Deuda Inmobiliaria II (FI LAB Deuda Inmobiliaria II)**, mientras que su tendencia se mantiene en “Estable”.

El cambio de clasificación, desde “Primera Clase Nivel 2” a “Primera Clase Nivel 1”, responde a que, dentro de los primeros casi nueve años de operación del fondo, sus inversiones se han orientado al objetivo del fondo, con activos orientados al largo plazo.

Entre las fortalezas de **FI LAB Deuda Inmobiliaria II**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de las cuotas en “Primera Clase Nivel 1”, destaca que en el tiempo en que ha operado el fondo, sus inversiones se han enmarcado dentro de su propósito de inversión, situación que se espera se mantenga en el futuro dada la claridad del reglamento del fondo como también por los límites que se establecen. A marzo de 2026, el fondo concentraba sus inversiones en instrumentos de deuda, principalmente mutuos hipotecarios y contratos de *leasing* habitacional, los que representaban un 22,00% y 65,02% de sus activos, respectivamente.

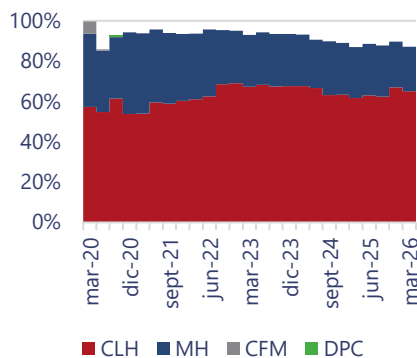
Los mecanismos establecidos para evitar conflictos de interés responden, actualmente, a los estándares del mercado local, y han sido perfeccionados en línea con las exigencias establecidas por la CMF sobre dicha materia. También se valora positivamente el proceso de cobranza y de recaudación de las cuentas por cobrar, y las amplias alternativas disponibles en el mercado para subcontratar este tipo de servicio.

Además, la administradora presenta estándares aceptables en lo que refiere a su gestión, según la evaluación interna realizada por **Humphreys**, en particular en lo relativo a la compra de los activos propios del fondo evaluado.

Asimismo, se considera positivamente la fácil valorización de los instrumentos que posee el fondo y, por ende, lo susceptible de ser vendidos a precio de mercado. Adicionalmente, las características de los activos

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

Cartera de Inversiones



proporcionan una liquidez recurrente al fondo, como lo son los pagos mensuales de los deudores y arrendadores.

La clasificación también considera que los activos del fondo se valorizan a TIR de compra y, por lo tanto, su valor contable, dependiendo de la tasa de interés de mercado, podría no representar su valor de mercado lo que, en la práctica, no favorece la determinación del precio de mercado de las cuotas para efectos de transar dichos instrumentos.

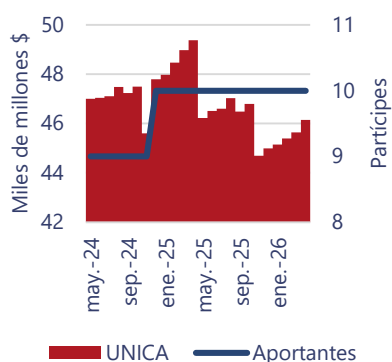
La tendencia “Estable” refleja que no se esperan cambios significativos en el cumplimiento del objetivo del fondo en el corto plazo, condicionado a que la calidad de la administración no se debilite y que el desarrollo del fondo se mantenga dentro de lo establecido en su reglamento.

En términos de ESG, LAB Capital Administradora General de Fondos S.A. (LAB AGF) no cuenta con una política de ESG formal para sus políticas de inversiones. Se reporta información de sostenibilidad en su memoria conforme al estándar SASB², el cual identifica métricas de sostenibilidad financieramente materiales. Además, presenta la composición de género de la organización y apartados de ética empresarial.

El **FI LAB Deuda Inmobiliaria II** es un fondo de inversión no rescatable, que opera desde 2017 con una duración hasta el 30 de septiembre de 2029. Es administrado por LAB AGF, constituida en 2015. Al cierre de abril de 2026 el fondo mantenía un patrimonio de \$46,1 mil millones.

El **FI LAB Deuda Inmobiliaria II** tiene como objetivo invertir al menos un 70% de sus activos en mutuos hipotecarios y en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de aquellas reguladas en la Ley N° 19.281 de 1993 y las viviendas correspondientes según lo regulado en el artículo 30 de la misma ley.

Patrimonio



Diego Tapia Zárate

Analista de riesgo

diego.tapia@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl

² Sustainability Accounting Standards Board.