FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
Oct-23	1ª Clase Nivel 2	
Oct-22	1ª Clase Nivel 2	

FELLER RATE MANTIENE EN "1ª CLASE NIVEL 2" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II.

8 NOVEMBER 2023 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 2" la clasificación de las cuotas del Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II.

El Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos, y del artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, u otros otorgados por entidades autorizadas por ley, y en letras de créditos emitidas por bancos e instituciones financieras, correspondientes a créditos hipotecarios complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con indicadores de gestión operativa estables, buena diversificación geográfica de la cartera, una alta capacidad de generación de flujos y un mayor índice ajustado por riesgo respecto al *benchmark*. También considera la garantía al remate del MINVU del Estado de Chile, que acota las posibles pérdidas producidas por el no pago de los créditos. Asimismo, incorpora la gestión de un equipo especializado y experimentado en la gestión inmobiliaria y el respaldo de su administradora, parte del holding Larraín Vial, grupo financiero grande y bien posicionado en el mercado nacional. En contrapartida, la clasificación considera la exposición a la evolución de la economía nacional del segmento objetivo de los créditos hipotecarios, una duración de los activos mayor a la duración del Fondo y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

La administración del Fondo es realizada por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, filial de Larraín Vial S.P.A., holding financiero nacional que participa en los negocios de banca de inversión, distribución de valores y administración de fondos y carteras. Al cierre de junio de 2023, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos gestionó activos US$3.219 millones en activos.

Al cierre de junio 2023 el Fondo manejó un patrimonio de $338.334 millones, siendo el mayor fondo para su administradora en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 13,8% y 29,4%, respectivamente. Al cierre de septiembre 2023, el Fondo manejaba un patrimonio de $336.209 millones.

Entre septiembre 2022 y septiembre 2023, el patrimonio del Fondo tuvo un comportamiento relativamente estable, creciendo un 2,8%, explicado principalmente por el desempeño de sus inversiones. En cuanto al segmento que considera los principales fondos comparables, este aumentó un 5,0% durante el mismo período.

Desde el inicio de operaciones, en octubre de 2014, el Fondo ha mantenido su cartera formada por el objetivo de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de junio 2023, la cartera del Fondo estaba formada en un 97,9% del activo por mutuos hipotecarios endosables y un 0,9% por instrumentos en pacto. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

A septiembre de 2023, la cartera estaba formada por 11.023 créditos vigentes, con un monto de UF 9.864.805 y un plazo promedio de 223 meses (18,6 años).

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado alocada mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región de Valparaíso y Región del Biobío. Al cierre del tercer trimestre de 2023, éstas representaron un 29,2%, un 17,1% y un 16,4%, respectivamente.

A la misma fecha un 86,7% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 2,7% presentaba morosidad en el tramo de 31 a 60 días, un 2,3% en el tramo de 61 a 90 días, un 1,4% en el tramo de 91 a 120 días y un 6,8% contaba con morosidad mayor a 120 días.

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada del Fondo (cierre de junio 2023), incluyendo dividendos, alcanzó un 38,7%, levemente inferior a la rentabilidad obtenida por el *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa) (39,2%). Por otra parte, la volatilidad de los retornos del Fondo fue menor a los comparables, resultando en un índice ajustado por riesgo superior respecto al segmento. Durante 2023 (hasta el cierre de junio), el Fondo ha exhibido una rentabilidad de 4,5% (serie A), mientras que el segmento comparable ha rentado un 4,1%.

El Fondo tiene término en octubre de 2035, prorrogable por periodos de un año, según acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Aportantes.

La duración del Fondo es menor al plazo máximo de algunos de sus mutuos hipotecarios (que pueden alcanzar hasta 30 años). Si es que no se prolonga la duración del Fondo, entraría en un periodo de liquidación de sus activos.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. En el presente año estamos experimentando una desaceleración de la economía mundial y local, además de una inflación que pareciera estar contenida, pero con una baja a rangos normales que pudiera demorar varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco - Analista principal
- Camila Uribe – Analista secundario
- Esteban Peñailillo –Director Senior

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.