FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - A, I, X		
28-10-22	1ª Clase Nivel 2	
29-10-21	1ª Clase Nivel 2	

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

8 NOVIEMBRE 2022 | 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 se orienta a la inversión en mutuos o letras, correspondientes a créditos hipotecarios complementarios a subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Estado de Chile (MINVU).

La clasificación "1ª Clase Nivel 2" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera que cumple con sus objetivos de inversión, con indicadores de gestión operativa estables, buena diversificación y alta capacidad de generación de flujos. También considera la garantía al remate de las viviendas 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 incertidumbre económica que amplia 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. A junio 2022, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos manejaba 59 fondos de inversión, por un patrimonio de US$2.662 millones.

El objetivo específico del Fondo es invertir sus recursos en mutuos hipotecarios, preferentemente del Decreto Supremo N° 1 y Decreto Supremo N° 116. Los créditos hipotecarios están garantizados por el MINVU del Estado de Chile en caso de incumplimiento. El Fondo también está operando con los créditos generados bajo el Decreto Supremo N° 19, que reemplaza al Decreto Supremo N° 116.

Al cierre de junio 2022, el Fondo mantenía un patrimonio de $297.265 millones, representando un 13,1% del patrimonio total manejado en fondos públicos por su administradora.

A igual fecha, la cartera estaba compuesta en un 95,7% del activo por mutuos hipotecarios endosables, presentando una buena diversificación de inversiones, con 10.358 créditos vigentes, con plazo promedio de 230 meses. El valor de la deuda promedio fue de UF 870, con un dividendo promedio de UF 6,16. La relación deuda/garantía era de 59%, mientras que la relación dividendo/renta era de 20%. Geográficamente, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región de Valparaíso y Región del Biobío.

Consecuentemente con la etapa de maduración de la cartera, la mora había presentado una tendencia al alza, en especial los tramos mayores a 120 y a 180 días, pero manteniéndose en niveles razonables para este tipo de carteras. Entre junio 2021 y junio 2022 la mora de 120 días subió de 2,9% a 4,0% y la mora de 180 días subió de 2,2% a 2,8%.

La generación de flujos de la cartera es alta, lo que ha permitido repartir dividendos mensualmente desde fines de 2014. Al cierre de septiembre 2022, la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, en 36 meses alcanzó un 34,9%.

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, entrará en un periodo de liquidación.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – Analista principal
- Esteban Peñailillo –Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - 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.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad