FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
12-09-25	1ª Clase Nivel 2	
24-12-24	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.

17 SEPTIEMBRE 2025 | 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 mercado mantiene la volatilidad de los 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 marzo de 2025, la Administradora manejó activos por $2.625.070 millones, en tanto que LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. gestionó activos por $989.767 millones en fondos de inversión, alcanzando una participación conjunta de 10,2% de la industria.

Al cierre de marzo 2025, el Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II manejó un patrimonio de $344.253 millones, siendo el mayor fondo de inversión público tanto para Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 14,4% y 31,4%, respectivamente.

Entre junio 2024 y junio 2025, el patrimonio del Fondo tuvo un comportamiento estable, creciendo un 1,1% y alcanzando los $344.404 millones producto de la revalorización de sus activos, mientras que su número de cuotas disminuyó un 3,8%.

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 2025, la cartera del Fondo estaba formada en un 96,4% del activo por mutuos hipotecarios endosables y un 2,1% por instrumentos en pacto. A junio de 2025, la cartera estaba formada por 11.091 créditos vigentes, con un monto de UF9.377.795 y un plazo promedio de 204 meses (17,0 años), evidenciando una alta diversificación de deudores.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región de Valparaíso y Región del Biobío. Al cierre del segundo trimestre de 2025, éstas representaron un 29,2%, un 17,0% y un 16,3%, respectivamente, alcanzando una buena diversificación geográfica.

Al cierre de julio 2025, un 88,1% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 4,0% presentaba morosidad en el tramo de 31 a 60 días, un 1,4% en el tramo de 61 a 90 días, un 0,7% en el tramo de 91 a 120 días y un 5,8% contaba con morosidad mayor a 120 días. Los créditos en cartera incluyen una garantía al remate del MINVU del Estado de Chile, que acota las posibles pérdidas producidas por el no pago de los créditos.

Entre marzo 2022 y marzo 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 34,6%, superior a la rentabilidad obtenida por el *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa) que alcanzó 34,1%. 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 2025 (hasta el cierre de junio), el Fondo ha exhibido una rentabilidad de 3,9% (serie A).

El Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II 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 para pagar a sus aportantes.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue 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. Durante el último año a nivel local, con una menor inflación, el Banco Central comenzó una etapa de desescalada de tasas de interés, aunque con magnitudes variables dependiendo de los datos económicos que se han ido conociendo. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de estas. La evolución futura de la rentabilidad de este tipo de fondos también estará impactada por las políticas arancelarias impulsadas por EE. UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Carolina Ruedlinger – Analista Principal

Ignacio Carrasco – Analista Secundario

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