FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
30-09-26	1ª Clase Nivel 2	
12-09-25	1ª Clase Nivel 2	

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

6 OCTUBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratifica 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 y una alta capacidad de generación de flujos. 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 un menor índice ajustado por riesgo respecto al benchmark, 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 que mantiene la volatilidad de los activos.

La administración del Fondo es realizada por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, perteneciente al grupo Larraín Vial, 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 2026, la Administradora manejó activos por $2.626.852 millones, en tanto que LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. gestionó activos por $1.171.948 millones en fondos de inversión, alcanzando una participación conjunta de 8,8% de la industria.

Al cierre de junio 2026, el Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II manejó un patrimonio de $346.328 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 13,9% y 22,0%, respectivamente.

Entre junio 2025 y junio 2026, el patrimonio del Fondo tuvo un comportamiento estable, creciendo un 0,6%, producto de la revalorización de sus activos, mientras que su número de cuotas disminuyó un 3,5%.

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 2026, la cartera del Fondo estaba formada en un 96,1% del activo por mutuos hipotecarios endosables y un 1,5% por instrumentos en pacto. A junio de 2026, la cartera estaba formada por 10.878 créditos vigentes, con un monto de UF 8.961.132 y un plazo promedio de 192 meses (16,0 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 primer semestre de 2026, éstas representaron un 29,2%, un 17,0% y un 16,3%, respectivamente, alcanzando una buena diversificación geográfica.

Al cierre de junio 2026, un 87,4% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 3,8% presentaba morosidad en el tramo de 31 a 60 días, un 1,8% en el tramo de 61 a 90 días, un 0,8% en el tramo de 91 a 120 días y un 6,2% 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.

Al cierre de junio 2026, el Fondo presentaba un bajo endeudamiento. Los pasivos representaban un 9,5% del patrimonio y correspondían principalmente a préstamos bancarios otorgados por Banco Estado. En julio de 2026, mediante Hecho Esencial, la Administradora informó a la CMF de la colocación de los Bonos Serie A, por un monto de UF 1 millón, con un plazo de vencimiento al 1 de julio de 2033, a una tasa de colocación de UF + 3,18% anual, emitidos con cargo a una línea de bonos. Lo recaudado se utilizará para el refinanciamiento de los pasivos vigentes del Fondo y para el financiamiento del plan de inversión.

Por otro lado, dado su objetivo de inversión, la generación de flujos de la cartera es alta. El Fondo ha repartido dividendos mensuales desde diciembre de 2014.

Entre junio 2023 y junio 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo, incluyendo dividendos, alcanzó un 24,6%, 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) que alcanzó 27,8%. Por otra parte, la volatilidad de los retornos del Fondo fue algo superior a los comparables, resultando en un índice ajustado por riesgo inferior respecto al segmento. Durante 2026 (hasta el cierre de junio), el Fondo ha exhibido una rentabilidad de 4,4% (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.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. Para los próximos meses, la evolución de tasas estará marcada por la conducción de la política monetaria a nivel global, según la trayectoria de la inflación y del mercado laboral, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista Principal

Ignacio Carrasco – Analista Secundario

Esteban Peñailillo – Director Senior

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

Contacto: Andrea Huerta | Tel. 56 2 2757 0400