FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL IV

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, I, LV		
7-11-24	1ª Clase Nivel 3 (N)	

FELLER RATE CLASIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 3 (N)" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL IV.

7 NOVIEMBRE 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó una clasificación "1ª Clase Nivel 3 (N)" a las cuotas del Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional IV.

El Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional IV es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7, de la Ley General de Bancos, 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 3 (N)” asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera inicial con buena diversificación geográfica y una alta capacidad de generación de flujos esperada. 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operación.

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 2024, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos gestionaba activos por US$2.817 millones.

El Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional IV inició sus operaciones el 12 septiembre de 2024. Al cierre de septiembre 2024 manejó un patrimonio de $1.066 millones. Al mismo cierre, su cartera estaba formada en un 98,9% del activo por mutuos hipotecarios endosables, en línea con su objetivo de inversión. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

Dado su reciente inicio, a septiembre de 2024, la cartera estaba formada solo por 42 créditos vigentes, por un monto global de UF 64.027 y un plazo promedio de 353 meses (29,4 años). Según lo señalado por la Administradora, se espera que el Fondo tenga un tamaño objetivo de U.F. 4 millones.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en nueve regiones, principalmente en la región del Libertador Bernardo O´Higgins, región del Maule y región Metropolitana. Al cierre del tercer trimestre de 2024, estas representaron un 28,5%, un 20,5% y un 16,1%, respectivamente. Dada la vigencia de los créditos, a septiembre de 2024, el Fondo no presenta mora.

De acuerdo con la metodología de Feller, para medir de manera concluyente la rentabilidad del Fondo, éste debe tener al menos 36 meses de operaciones.

El Fondo tiene término en septiembre de 2034, 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 40 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 inflación cerca de alcanzar el rango meta, 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Camila Uribe - Analista principal

Ignacio Carrasco – Analista secundario

Esteban Peñailillo –Director Senior

Contacto: Gabriel Villablanca - 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