FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL IV

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, AE, B, I, LV		
30-10-25	1ª Clase Nivel 3 (N)	
24-12-24	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

7 NOVIEMBRE 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3 (N)" la clasificación de 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 con buena diversificación geográfica 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 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. Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, a junio de 2025, manejó activos por $2.608.104 millones, en tanto que LarrainVial Asset Management Administradora General de Fondos S.A. gestionó activos por $949.616 millones en fondos de inversión, alcanzando una participación conjunta de 9,7% de la industria.

El Fondo de Inversión Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional IV inició sus operaciones el 12 de septiembre de 2024. Al cierre de junio 2025, el Fondo manejó un patrimonio de $37.795 millones, siendo un fondo de inversión público pequeño 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 1,5% y 3,0%, respectivamente.

Entre septiembre 2024 y septiembre 2025, el patrimonio del Fondo tuvo un fuerte crecimiento, alcanzando los $50.264 millones al cierre de septiembre 2025, dado su reciente inicio de operaciones. Este crecimiento se explica por los aportes recibidos, creciendo su número de cuotas en una proporción similar al aumento patrimonial.

Desde el inicio de operaciones, en septiembre de 2024, 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 99,0% del activo por mutuos hipotecarios endosables y un 0,7% por depósitos a plazo. El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

A septiembre de 2025, la cartera estaba formada por 829 créditos vigentes, por un monto de UF 1.260.696 y un plazo promedio de 353 meses (29,4 años). Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región del Maule y Región de O´Higgins. Al cierre del tercer trimestre de 2025, éstas representaron un 21,3%, un 19,9% y un 14,8%, respectivamente. Tanto por el número de deudores, como por su diversificación geográfica, la cartera evidencia una buena diversificación.

Complementariamente, 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.

Dado su objetivo de inversión, la generación de flujos de la cartera es alta. El Fondo ha repartido dividendos mensuales desde noviembre de 2024. El monto total repartido ha crecido paulatinamente desde los $10,8 millones en noviembre 2024 hasta los $163,7 millones en septiembre 2025.

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 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: 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