FONDO DE INVERSIÓN ACTIVA DEUDA HIPOTECARIA CON SUBSIDIO HABITACIONAL II

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - A, X		
Oct-21	1ª Clase Nivel 2	
Oct-20	1ª Clase Nivel 3	
CUOTAS - I		
Oct-21	1ª Clase Nivel 2	

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

2 NOVEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió a "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).

El alza en la clasificación a "1ª Clase Nivel 2" se fundamenta en una cartera que cumple con sus objetivos de inversión, con mejores indicadores de gestión operativa, buena diversificación y alta capacidad de generación de flujos, no apreciándose un deterioro en la crisis económica actual. 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 económico actual.

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 2021, Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos manejaba 52 fondos de inversión, por un patrimonio de US$2.600 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 nuevo Decreto Supremo N° 19, que está reemplazando al Decreto Supremo N° 116.

Al cierre de junio 2021, el Fondo mantenía un patrimonio de $213.262 millones, representando un 12,6% del patrimonio total manejado en fondos públicos por su administradora.

A igual fecha, la cartera estaba compuesta en un 97,1% del activo por mutuos hipotecarios endosables, presentando una buena diversificación de inversiones, con 9.056 créditos vigentes, con plazo promedio de 229 meses. El valor de la deuda promedio fue de UF 850, con un dividendo promedio de UF 5,85. La relación deuda/garantía era de 60%, mientras que la relación dividendo/renta era de 19%. Geográficamente, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región del Biobío y Región del Maule.

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. A contar de julio de 2020, se observa una baja en todos los tramos de morosidad, luego de que se permitiera el retiro del 10% de los fondos de las AFP junto con apoyos gubernamentales a las familias.

La generación de flujos de la cartera es alta, lo que ha permitido repartir dividendos mensualmente desde fines de 2014. Al cierre de agosto de 2021, la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, en 36 meses alcanzó un 23,6%.

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.

Contacto: Carolina Ruedlinger - 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.