



Knowledge & Trust

STRATEGIC ALLIANCE WITH



Insight beyond the rating.

Comunicado anual con cambio de clasificación (estados financieros marzo 2017)

FFII Activa Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional I

Ratings

Gastón Gajardo
Analista
ggajardo@icrchile.cl

Fernando Villa
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Francisco Loyola
Gerente Clasificación
floyola@icrchile.cl

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Metodología
Cuotas de Fondos de Inversión Series: UNICA	Primera Clase Nivel 1	Alza	N/A	Metodología de Fondos de Inversión

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo modifica desde categoría Primera Clase Nivel 2 hasta categoría Primera Clase Nivel 1, la clasificación asignada a las cuotas del fondo de inversión Deuda Activa Hipotecaria con Subsidio Habitacional I.

La modificación en la clasificación del fondo, se fundamenta en la madurez alcanzada por la cartera de inversiones, que exhibe un bajo nivel de morosidad presentado por la cartera de mutuos hipotecarios que componen el portafolio. Además, el cambio considera que el fondo presenta un buen nivel de rentabilidad acumulada, acompañado de muy bajos niveles de volatilidad, que alcanzó niveles cercanos a 0,21% (desviación estándar rentabilidades mensuales de los últimos doce meses).

Por otra parte, la clasificación refleja que la administradora tiene un contrato de servicios externos para efectuar el manejo de la cartera del fondo, para lo cual cuenta con el apoyo de Activa SpA, empresa filial de Larraín Vial S.A., que a través de la sociedad San Sebastián Inmobiliaria S.A. gestiona la cartera de inversiones. Dicha sociedad es especialista en el manejo de activos inmobiliarios, especialmente en la generación y administración de contratos de leasing habitacional. Su experiencia también es respaldada por su directa participación en la administración del fondo Larraín Vial Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional, el cual ha mostrado retornos positivos y buena gestión en la compra y selección de mutuos hipotecarios.

Al 31 de marzo de 2017, el fondo administraba un patrimonio de \$57.914 millones, exhibiendo un aumento de 2,33% respecto al patrimonio registrado a marzo de 2016. Este incremento se debe principalmente al mayor nivel de utilidades obtenidas y retenidas por el fondo durante los últimos doce meses; por su parte los aportes se mantuvieron en línea a lo exhibido en marzo de 2016.

Las utilidades generadas durante el primer semestre de 2017 ascendieron a \$929 millones, manteniendo el buen desempeño obtenido

por el fondo durante el año 2016, período en el que generó utilidades por \$4.198 millones.

Las utilidades obtenidas durante el primer semestre de 2017, se explican fundamentalmente por las ganancias en intereses y reajustes que ascendieron a \$924,5 millones, y por el aumento en el valor razonable de los activos financieros por \$248,6 millones, siendo contrarrestados por gastos operacionales que alcanzaron \$244,1 millones.

Al 31 de marzo de 2017, un 97,45% del activo del fondo se mantenía invertido en mutuos hipotecarios, acorde a las políticas de inversión y a los límites establecidos en el reglamento interno, alcanzando un valor de \$55.537 millones.

A marzo de 2017, la cartera de mutuos hipotecarios se encuentra conformada por 4.412 créditos vigentes, de los cuales un 84,7% se encuentra al día. Asimismo, la cantidad de mutuos hipotecarios con mora igual o mayor a 3 meses es baja, equivalente a un 6,48% de la cartera total de mutuos hipotecarios que administra el fondo.

Al 31 de marzo de 2017, la cuota del fondo alcanzó un precio de \$32.511,23 (incluye dividendos), siendo el valor más alto que ha registrado desde que inició operaciones.

El fondo es administrado por Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos, sociedad perteneciente a Larraín Vial S.A., y tiene como objetivo administrar y ofrecer soluciones de inversión orientados a clientes particulares, empresas e instituciones.

A marzo de 2017, la sociedad administraba trece fondos de inversión operativos, que en conjunto alcanzaban un patrimonio de \$703.492 millones, situando a Larraín Vial Activos S.A. Administradora General de Fondos como la quinta mayor administradora del mercado de fondos de inversión con un 6% de participación medida por *assets under management*.

Definición de Categoría

PRIMERA CLASE NIVEL 1

Cuotas con la mayor protección ante pérdidas asociadas y/o probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

Historial de Clasificación			
Fecha	Rating	Tendencia	Motivo
May-15	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-16	Primera Clase Nivel 2	Estable	Reseña Anual
May-17	Primera Clase Nivel 1	N/A	Reseña Anual con cambio de clasificación

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.