

Reseña Anual de Clasificación

Fondo de Inversión Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II

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: A,X	Primera Clase Nivel 4	Confirmación	Estable	Metodología de Fondos de Inversión

Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo ratifica en categoría “Primera Clase Nivel 4”, con tendencia “Estable”, las cuotas del fondo de Inversión Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II.

La clasificación del fondo, se fundamenta en que Deuda Hipotecaria con Subsidio Habitacional II, según Larraín Vial Activos prosigue con la compra de mutuos hipotecarios, por lo menos hasta el año 2020, lo que indica un bajo grado de maduración de la cartera.

Asimismo, la clasificación toma en cuenta que el objetivo del fondo, las políticas específicas de inversión, los sistemas de control y demás disposiciones contenidas en el Reglamento Interno se encuentran bien definidos y son coherentes entre sí, ajustándose a la normativa vigente y a las disposiciones establecidas por la Comisión Clasificadora de Riesgo (CCR).

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 30 de junio de 2016, el fondo administraba un patrimonio de M\$ 37.375.797, exhibiendo un aumento de 132,39% respecto al patrimonio registrado en junio de 2015. Este incremento se debe principalmente al aumento de los aportes, tras la suscripción y pago de nuevas cuotas. Cabe destacar que el fondo inició operaciones en octubre de 2014.

Las utilidades generadas durante el primer semestre de 2016, ascendieron a M\$ 1.168.903, continuando con el buen desempeño obtenido

por el fondo durante el año 2015, período en el que generó utilidades por M\$1.393.549

Las utilidades obtenidas durante el primer semestre de 2016, se explican fundamentalmente por las ganancias en intereses y reajustes que ascendieron a M\$ 960.172 y por el aumento en los valores razonables de los activos financieros por M\$ 444.666, siendo contrarrestados por los gastos operacionales que alcanzaron los M\$ -235.935.

Al 30 de junio de 2016, un 88,27% 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.

A junio de 2016, la cartera de mutuos hipotecarios se encuentra conformada por 2.000 créditos vigentes, de los cuales un 95,8% se encuentra al día y el resto en mora. Asimismo, a junio de 2016 la cantidad de mutuos hipotecarios con mora igual o mayor a 3 meses es baja, ya que equivale a un 1,5% de la cartera total de mutuos hipotecarios que administra el fondo.

Al 30 de junio de 2016, la cuota del fondo alcanzó un precio de \$ 27.761,12 (incluye dividendos), siendo el valor más alto que ha registrado, obteniendo una rentabilidad nominal acumulada (medida desde el inicio de sus operaciones) de un 14,53%.

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 junio de 2016, la sociedad administraba dieciocho fondos de inversión operativos, que en conjunto alcanzaban un patrimonio de \$ 504.092 millones (US\$ 762 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 5,12% de participación medido por *assets under management*

Acuerdo N°39 Comisión Clasificadora de Riesgo

Artículo Acuerdo N° 39 Comisión Clasificadora de Riesgo	Cumplimiento
N°3 - El Reglamento deberá establecer en forma clara y precisa los objetivos del fondo. Como política de inversión el reglamento debe contemplar que al menos el 70% de sus activos estará invertido, sea directa o indirectamente, en instrumentos que son objeto de inversión.	El fondo cumple con el artículo al contemplar un 70% en activos que son objetos de inversión.
N°4 - El reglamento debe establecer que los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio.	El fondo cumple con el artículo al contemplar una política de endeudamiento del 50% de su patrimonio.
N°5 - El reglamento deberá establecer que la inversión máxima de un fondo mutuo y un fondo de inversión rescatable, en una entidad o grupo empresarial y sus personas relacionadas, no podrá exceder del 30% de sus activos.	El fondo cumple con el artículo al contemplar una inversión del 25% de sus activos en un grupo empresarial y sus personas relacionadas.

Definición de Categoría

CATEGORÍA PRIMERA CLASE NIVEL 4

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

Historial de Clasificación			
Fecha	Rating	Tendencia	Motivo
Nov-14	Primera Clase Nivel 4(n)	Estable	1° Clasificación
Nov-15	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual
Nov-16	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña Anual

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