AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA II FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
30-05-25	1ª Clase Nivel 3 (N)	
10-06-24	1ª Clase Nivel 4 (N)	

FELLER RATE SUBE A "1ª CLASE NIVEL 3 (N)" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DE AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA II FONDO DE INVERSIóN.

3 JUNIO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió a "1ª Clase Nivel 3 (N)" la clasificación de las cuotas de Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda II Fondo de Inversión.

Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda II Fondo de Inversión es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en instrumentos, contratos o certificados representativos de mutuos hipotecarios endosables regulados en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N°251 y en la Norma de Carácter General N°136 dictada por la Comisión para el Mercado Financiero, así como en mutuos hipotecarios endosables del artículo 69 número 7 de la Ley General de Bancos; y en letras de crédito 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).

El alza en la clasificación a "1ª Clase Nivel 3 (N)" se fundamenta en una cartera que cumple con sus objetivos de inversión, con una adecuada diversificación y buena 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 su administradora, que cuenta con buenas estructuras y adecuadas políticas para el manejo de fondos. 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 funcionamiento.

La gestión del Fondo es realizada por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. Al cierre de diciembre 2024, la Administradora gestionaba 42 fondos de inversión públicos por un total de US$1.375 millones en activos administrados, representando un 3,9% de esta industria.

El Fondo inició operaciones en junio de 2024. Al cierre de diciembre manejó un patrimonio de $31.364 millones, siendo un fondo mediano tanto para su Administradora en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 2,4% y 2,7%, respectivamente. Al cierre de abril 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de $32.401 millones.

El Fondo ha mantenido una cartera formada por instrumentos objeto de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de diciembre 2024, los activos del Fondo estaban formados en un 96,4% por mutuos hipotecarios endosables. El porcentaje restante correspondía a caja, y cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Por otro lado, la totalidad de los contratos de mutuos hipotecarios endosables se encuentran denominados en UF, lo que anula el riesgo de inflación.

A diciembre de 2024, la cartera estaba formada por 501 créditos vigentes, originados por Creditú, por un monto de UF793.956. En línea con su objetivo, el 100% de estos créditos están dentro de los programas de subsidios gubernamentales señalados en el reglamento interno como adquiribles. El monto promedio por crédito era de UF 1.585 y un plazo promedio de 26,99 años.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en 12 regiones. Al cierre de diciembre 2024, la cartera del Fondo estaba compuesta principalmente por las regiones Metropolitana (34,1%), O´Higgins (13,9%), Bío Bío (10,5%) y Coquimbo (9,2%).

A la misma fecha, un 77,7% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 11,5% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 30 días, un 6,7% en el tramo de 31 a 90 días y un 3,8% contaba con morosidad mayor a 90 días. Se observa un aumento en los niveles de morosidad durante el período analizado, asociado al reciente inicio de operaciones del Fondo, así como a la estructuración de los mutuos hipotecarios en cartera. No obstante, se espera que en los próximos períodos se estabilice estos indicadores acordes a lo observado en el segmento.

Durante el período analizado, el Fondo no mantuvo endeudamiento financiero. Al cierre de diciembre 2024, los pasivos representaban un 0,9% del patrimonio y correspondían a remuneración de la sociedad administradora, cuentas y documentos por pagar por operaciones y otros documentos y cuentas por pagar (principalmente provisión de dividendos).

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. No obstante, la rentabilidad acumulada desde inicio de operaciones hasta el cierre de diciembre 2024 alcanzó un 5,2%.

El Fondo tiene una duración de 30 años contando desde el inicio de operaciones del Fondo (junio de 2024), plazo que podrá ser extendido hasta en dos ocasiones en caso de que la Administradora así lo determine, por períodos de hasta dos años cada vez, sin que sea necesario del acuerdo previo adoptado en Asamblea de Aportantes.

La duración del Fondo es menor al plazo máximo de algunos de sus mutuos hipotecarios (que pueden alcanzar hasta 30 años), lo que implica que al vencimiento y no renovación del Fondo la Administradora deba vender la cartera remanente para pagar a los 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, además de la coyuntura política internacional y su efecto en los mercados internacionales y locales.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Ignacio Carrasco – Analista principal

Camila Uribe – Analista secundario

Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Andrea Huerta - 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