AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS - C, I		
18-05-22	1ª Clase Nivel 3 (N)	

FELLER RATE CLASIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 3 (N)" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DE AMERIS DEUDA CON GARANTíA HIPOTECARIA FONDO DE INVERSIóN.

18 MAYO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "1ª Clase Nivel 3 (N)" la clasificación de las cuotas de Ameris Deuda con Garantía Hipotecaria Fondo de Inversión.

El Fondo de Inversión Ameris Deuda con Garantía Hipotecaria es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en mutuos hipotecarios endosables regulados en el 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.

La clasificación a "1ª Clase Nivel 3" asignada se fundamenta en una cartera que cumple con sus objetivos de inversión, con una buena diversificación geográfica de la cartera y una buena capacidad de generación de flujos. 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 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 incertidumbre económico actual.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses para su evaluación.

La gestión del Fondo es realizada por Ameris Capital Administradora General de Fondos. Al cierre de diciembre 2021, Ameris Capital Administradora General de Fondos gestionaba 34 fondos de inversión públicos por un total de US$1.404 millones activos administrados.

El Fondo debe invertir al menos un 50% de su activo en créditos que se encuentren amparados por garantía hipotecaria y que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). En caso de incumplimiento, estos créditos están garantizados por el MINVU, el cual cubrirá el total del monto de la deuda más los costos incurridos, después del remate.

Al cierre de diciembre de 2021, el Fondo mantenía un patrimonio de $16.470 millones, representando un 1,4% del patrimonio total manejado en fondos públicos por su administradora.

A igual fecha, la cartera del Fondo estaba formada en un 84,6% del activo por mutuos hipotecarios endosables, correspondientes a 417 créditos vigentes por un monto de UF 424.613, originados por Central Hipotecaria S.A. En línea con el objetivo del Fondo, cerca del 90% de la cartera contaba con subsidio habitacional. El monto promedio del crédito era de UF 1.145, con un plazo promedio de 29 años y una tasa promedio de 4,2%. Geográficamente, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en la Región Metropolitana, Región del Maule y Región de O´Higgins, evidenciando una buena diversificación.

Entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021, la morosidad total de la cartera evidencia una leve tendencia a la baja, pasando de valores cercanos a un 16% a situarse en torno a un 12%. Los niveles de mora son acotados, concentrándose en los tramos más cortos, sin registrarse contratos con morosidad mayor a 120 días.

La generación de flujos de la cartera es buena, por lo que el Fondo ha repartido dividendos en 4 oportunidades, entre diciembre de 2020 y octubre de 2021.

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. Sin embargo, la rentabilidad acumulada desde inicio de operaciones (26 meses), incluyendo dividendos, alcanzó un 15,3%.

El Fondo tiene una duración de 10 años contando desde el inicio de operaciones del fondo (noviembre de 2019), prorrogable por 1 o más períodos de 10 años por 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), lo que implica que al vencimiento la administradora deba vender la cartera remanente, si es que no se prolonga la duración del Fondo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista principal / Directora Asociada
- Esteban Peñailillo / Analista Senior
- Ignacio Carrasco – Analista secundario

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