AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - C, I		
30-10-24	1ª Clase Nivel 3	
31-10-23	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE CONFIRMA EN "1ª CLASE NIVEL 3" LA CLASIFICACIóN DE LAS CUOTAS DE AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA FONDO DE INVERSIóN.

6 NOVIEMBRE 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3" la clasificación de las cuotas de Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda Fondo de Inversión.

Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda Fondo de Inversión es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en 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.

La clasificación "1ª Clase Nivel 3" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una buena diversificación geográfica de la cartera, una buena capacidad de generación de flujos y un mayor índice ajustado por riesgo respecto a ***benchmark***. 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.

La gestión del Fondo es realizada por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. Al cierre de junio 2024, la Administradora gestionaba 39 fondos de inversión públicos por un total de US$1.350 millones en activos administrados, representando un 3,8% de esta industria.

Al cierre de junio 2024, Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda Fondo de Inversión manejó un patrimonio de $49.984 millones, siendo un fondo mediano para Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 3,8% y 4,4%, respectivamente.

Entre junio 2023 y junio 2024, el patrimonio del Fondo creció un 108,7%, producto de los aportes realizados, principalmente a través de la serie I, observándose un aumento de 202,0% en el número de cuotas. En cuanto al segmento que considera los principales fondos comparables, su patrimonio tuvo un alza de 2,3% durante el mismo período.

El Fondo ha mantenido su cartera formada por el objetivo de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de junio 2024, la cartera del Fondo estaba formada en un 95,2% del activo por mutuos hipotecarios endosables. El porcentaje restante correspondía a caja y otros.

A junio de 2024, la cartera estaba formada por 1.211 créditos vigentes por un monto de U.F. 1.278.403. En línea con su objetivo, cerca del 99% de la cartera cuenta con subsidio habitacional. El monto promedio del crédito era de UF 1.056 y un plazo promedio de 24,6 años.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en 12 regiones. Al cierre del septiembre 2024, la cartera del Fondo estaba compuesta principalmente por las regiones Metropolitana (18,2%), Coquimbo (17,1%), Valparaíso (17,1%) y Maule

(14,5%).

Al cierre de septiembre 2024 un 82,1% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 11% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 90 días, un 2% en el tramo de 91 a 180 días y un 5% contaba con morosidad mayor a 180 días.

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada del Fondo (cierre de junio 2024), incluyendo dividendos, alcanzó un 36,3%, superior a la rentabilidad obtenida por el *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa) (35,0%). Por otra parte, la volatilidad de los retornos del Fondo fue inferior al *benchmark*, resultando en un índice ajustado por riesgo superior respecto al segmento. Durante 2024 (hasta el cierre de junio), el Fondo ha exhibido una rentabilidad de 3,1% (serie I), mientras que el segmento comparable rentó un 1,6%.

El Fondo tiene una duración de 10 años contando desde el inicio de operaciones del Fondo, es decir hasta noviembre de 2029, prorrogable por uno 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 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 inflación cerca de alcanzar el rango meta, 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Camila Uribe– Analista principal

Ignacio Carrasco – 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