AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - C, I		
31-10-23	1ª Clase Nivel 3	
28-04-23	1ª Clase Nivel 3	

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

8 NOVIEMBRE 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate mantuvo 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 y una 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, un menor índice ajustado por riesgo respecto al *benchmark* y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

La gestión del Fondo es realizada por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. Al cierre de junio 2023, la Administradora gestionaba 44 fondos de inversión públicos por un total de US$1.670 millones en activos administrados, representando un 4,4% de esta industria.

Al cierre de junio 2023, el Fondo manejó un patrimonio de $23.953 millones, siendo un fondo mediano para su administradora en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 1,9% y 2,1%, respectivamente. Al cierre de septiembre 2023, el Fondo manejaba un patrimonio de $49.432 millones.

Entre septiembre 2022 y septiembre 2023, el patrimonio del Fondo creció un 116,4%, producto de los aportes realizados, principalmente a través de la serie I, observándose un aumento de 100,4% en el número de cuotas. En cuanto al segmento que considera los principales fondos comparables, este tuvo un alza de 5,0% 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 2023, la cartera del Fondo estaba formada en un 96,1% del activo por mutuos hipotecarios endosables. El porcentaje restante correspondía a caja y otros.

A septiembre de 2023, la cartera estaba formada por 1.211 créditos vigentes por un monto de UF 1.296.501. En línea con su objetivo, cerca del 99% de la cartera cuenta con subsidio habitacional, el monto promedio del crédito era de UF 1.071 y un plazo promedio de 25,1 años.

Desde el punto de vista geográfico, al cierre del tercer trimestre de 2023, la cartera del Fondo estaba compuesta principalmente por las regiones Metropolitana (17,8%), Coquimbo (17,1%), Valparaíso (17,0%) y Maule (14,7%).

A la misma fecha, un 84% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 10% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 90 días, un 3% en el tramo de 91 a 180 días y un 3% contaba con morosidad mayor a 180 días.

En los últimos 36 meses la rentabilidad acumulada del Fondo (cierre de junio 2023), incluyendo dividendos, alcanzó un 37,8%, inferior a la rentabilidad obtenida por el *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa) (39,2%). Por otra parte, la volatilidad de los retornos del Fondo fue similar al *benchmark*, resultando en un índice ajustado por riesgo inferior respecto al segmento. Durante 2023 (hasta el cierre de junio), el Fondo ha exhibido una rentabilidad de 6,2% (serie I), mientras que el segmento comparable ha rentado un 4,1%.

El Fondo tiene una duración de 10 años contando desde el inicio de operaciones del Fondo (noviembre de 2019), 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 tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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. En el presente año estamos experimentando una desaceleración de la economía mundial y local, además de una inflación que pareciera estar contenida, pero con una baja a rangos normales que pudiera demorar varios semestres. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal
- Andrea Huerta – 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