	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
30-09-26	1ª Clase Nivel 3 (N)	
16-01-26	1ª Clase Nivel 3 (N)	

FELLER RATE CONFIRMA EN "1ª CLASE NIVEL 3 (N)" LAS CUOTAS AMERIS LEASING HABITACIONAL FONDO DE INVERSIóN.

6 OCTUBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 3 (N)" la clasificación de las cuotas de Ameris Leasing Habitacional Fondo de Inversión.

Ameris Leasing Habitacional Fondo de Inversión es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en (i) contratos de leasing habitacional regidos por la Ley N° 19.281, que sean complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), ya sea que dichos subsidios habitacionales se encuentren perfeccionados o en proceso de perfeccionamiento, es decir, en proceso de ser otorgados por el MINVU o por la entidad correspondiente, y que cuenten con la garantía denominada “Garantía Estatal de Remate” emitida por el MINVU o por el Servicio de Vivienda y Urbanización, según corresponda; y (ii) Bonos Leasing Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La clasificación “1ª Clase Nivel 3 (N)” asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una buena capacidad de generación de flujos y el fortalecimiento de su estructura y gestión operacional, dada la incorporación de un administrador maestro. También considera la garantía al remate del MINVU del Estado de Chile, que acota las posibles pérdidas producidas por el no pago de los contratos. 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 contratos de leasing habitacional y el escenario de mercado que 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 junio 2026, la Administradora gestionaba 45 fondos de inversión públicos por un total de US$1.533 millones en activos bajo administración, representando un 3,3% de esta industria.

Austral Leasing Habitacional S.A. es el originador y administrador primario de la cartera del Fondo. Asimismo, Afianza SpA está a cargo de la Administración Maestra del Fondo, lo que fortalece el control operacional de éste.

El Fondo inició sus operaciones en abril de 2025. Al cierre de junio 2026 manejó un patrimonio de $25.800 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 un 1,6%, respectivamente.

Entre agosto 2025 y agosto 2026 el patrimonio del Fondo ha exhibido una tendencia al alza, con un crecimiento de 5,2 veces durante el período considerado, situándose en $31.109 millones al cierre de agosto 2026. El crecimiento del patrimonio estuvo impulsado principalmente por aportes realizados a través de la serie I, incrementando el número de cuotas totales del Fondo en 4,6 veces, y de manera complementaria por el desempeño positivo de sus inversiones durante el período.

El Fondo ha mantenido su cartera formada por el objetivo de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de junio 2026, los activos del Fondo estaban formados en un 85,5% por contratos de leasing habitacional y un 10,1% por bonos vivienda leasing emitidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (considera cuentas por cobrar relacionadas a estos instrumentos). El porcentaje restante correspondía a

caja, y cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

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

A junio de 2026, la cartera estaba formada por 567 contratos vigentes por un monto de U.F. 541.238. En línea con su objetivo, el 100% de estos contratos están dentro de los programas de subsidios gubernamentales señalados en el reglamento interno como adquiribles. El monto promedio por crédito era de U.F. 955 y un plazo promedio de 19,31 años. Por su parte, la tasa promedio de los contratos se ha mantenido relativamente estable en torno a 8,5%.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en 11 regiones. Al cierre de junio 2026, la cartera del Fondo estaba distribuida principalmente en las regiones Metropolitana (84,9%), O´Higgins (5,1%), Valparaíso (2,7%) y Maule (1,7%).

A la misma fecha, un 96,8% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 1,5% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 30 días, un 0,7% en el tramo de 31 a 60 días y un 0,2% en el tramo de 61 a 90 días, mientras que el porcentaje restante corresponde al tramo por sobre 120 días. Durante el período analizado, la morosidad se ha mantenido relativamente acotada.

Durante el período analizado, el Fondo no mantuvo endeudamiento financiero. Al cierre de junio 2026, los pasivos representaban un 0,1% del patrimonio y correspondían a otros documentos y cuentas por pagar, y remuneración de la sociedad administradora.

De acuerdo con la metodología de Feller Rate, para medir de manera concluyente la rentabilidad del Fondo, éste debe tener al menos 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada, incluyendo reparto de dividendos, desde inicio de operaciones hasta el cierre de agosto de 2026 es de 13,7% (serie I).

El Fondo tiene una duración de 30 años contando desde el inicio de operaciones del Fondo (abril de 2025), 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 el acuerdo previo adoptado en la Asamblea de Aportantes.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. Para los próximos meses, la evolución de tasas estará marcada por la conducción de la política monetaria a nivel global, según la trayectoria de la inflación y del mercado laboral, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Ignacio Carrasco – Analista principal

Esteban Peñailillo –Director Senior

Contacto: Ignacio Carrasco - 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