| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| Solvencia | | |
| 28-09-26 | A | Estables |
| Línea Bonos En Proceso[6a] - Linea | | |
| 28-09-26 | A | Estables |

# FELLER RATE CLASIFICA EN "A" LA SOLVENCIA Y LA LíNEA DE BONOS DE AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIóN. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

29 SEPTIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en "A" la solvencia y la línea de bonos de Ameris Renta Residencial Fondo de Inversión. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación asignada refleja un perfil de negocios calificado en "Satisfactorio" y una posición financiera categorizada en "Intermedia".

La entidad mantiene un portafolio compuesto por cinco activos de renta residencial, los que en conjunto totalizan 1.579 departamentos y una superficie útil aproximada de 64.701 $m^2$.

Al analizar los indicadores bajo el proforma elaborado por Feller Rate, se observa que los activos del Fondo han evidenciado presiones en sus resultados, coherentes con el proceso de entrada en operación de nuevos activos y sus respectivos períodos de puesta en régimen. No obstante, durante la primera mitad de 2026 se ha observado un relevante avance en los niveles de ocupación de los principales activos del portafolio, lo que, de mantenerse los fundamentos operacionales esperados, debería favorecer una estabilización gradual de los resultados.

A junio de 2026, los niveles de actividad evidenciaron una mejora, coherente con el incremento en la ocupación de los principales activos. En este contexto, los ingresos ajustados alcanzaron $5.238 millones, mientras que el Ebitda ajustado se situó en $3.512 millones, con un margen Ebitda de 67,0%, nivel consistente con una estructura de activos inmobiliarios en proceso de estabilización operacional, sumado a los dividendos recibidos de las sociedades que no consolidan ($2.384 millones versus $334 millones durante 2025).

El proceso de consolidación de la cartera de activos ha implicado un incremento sostenido en los niveles de deuda financiera del Fondo, coherente con la incorporación de nuevos inmuebles y con su política de financiamiento.

La deuda financiera de la entidad se encuentra asociada al financiamiento de Central, por UF 727.000, con vencimiento ***bullet*** en agosto de 2026; de Brooklyn, por UF 622.000, con vencimiento en septiembre de 2027; y de Inglaterra, por UF 179.000, cuyo vencimiento ***bullet*** ocurre en agosto de 2026. En este contexto, la deuda financiera ajustada aumentó desde $27.272 millones en 2022 hasta $63.101 millones a junio de 2026.

La clasificación incorpora el refinanciamiento de aproximadamente UF 1,88 millones, estructurado a cuatro años y con un LTV cercano al 62% sobre valor de tasación. Esta operación considera el refinanciamiento de los pasivos financieros mencionados anteriormente, además de UF 350.000 asociados a series preferentes con vencimiento en 2027. Al respecto, actualmente la entidad se encuentra en proceso de inscripción de una línea de bonos por hasta UF 2 millones.

Durante el período evaluado, los indicadores de cobertura han reflejado el proceso de formación y maduración de la cartera, por lo que aún no resultan plenamente representativos de los niveles esperados una vez estabilizados todos los activos del Fondo. En este contexto, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado se mantuvo por sobre 20 veces durante el período 2022-2025, alcanzando 60,3 veces al cierre de 2025. A su vez, la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados permaneció por debajo de 0,5 veces, situándose en 0,4 veces a diciembre de 2025.

A junio de 2026, considerando una anualización simple de los resultados de las filiales y del fondo, sumado a los dividendos recibidos a la fecha, el Ebitda ajustado anualizado alcanzaría aproximadamente $7.023 millones. Bajo este supuesto, los indicadores evidenciarían una importante mejora, con una deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado de 10,9 veces y una cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados de 1,8 veces.

## PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la compañía presentará una gradual mejora estructural en los resultados en el corto plazo, no obstante, prevé un mayor nivel de deuda financiera asociado al proceso de refinanciamiento de la deuda actual y de la serie preferente, sumado a un monto de dividendos recibidos en línea con los rangos históricos. En este contexto, se espera que, en el mediano plazo, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado disminuya hacia niveles inferiores a las 20 veces y que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se mantenga por sobre 1,0 vez.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro en los indicadores crediticios por un periodo por sobre nuestras expectativas en el escenario base o ante una mejora menor a la esperada en el corto plazo. Ello, como resultado de una mayor agresividad en las políticas financieras o presiones sobre las condiciones de mercado.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

## EQUIPO DE ANÁLISIS

Felipe Pantoja– Analista principal

Esteban Sánchez– Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Pantoja - 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