AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - C, I		
28-04-23	1ª Clase Nivel 3	
18-05-22	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

8 MAYO 2023 | 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.

El Fondo de Inversión Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda Acceso a la Vivienda 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 desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de activos.

La gestión del Fondo es realizada por Ameris Capital Administradora General de Fondos. Al cierre de diciembre 2022, Ameris Capital Administradora General de Fondos gestionaba 44 fondos de inversión públicos por un total de US$1.566 millones activos administrados. Si bien presenta una acotada participación de mercado, ésta ha ido creciendo constantemente los últimos años, alcanzando un 4,4% a dicha fecha.

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 2022, el Fondo mantenía un patrimonio de $23.797 millones, representando un 1,8% del patrimonio total manejado en fondos públicos por su administradora.

A igual fecha, la cartera del Fondo estaba formada en un 92,4% del activo por mutuos hipotecarios endosables, correspondientes a 553 créditos vigentes por un monto de UF 626.848. Desde el inicio del Fondo y hasta febrero de 2022 los créditos fueron originados por Central Hipotecaria S.A., en adelante los nuevos créditos incorporados han sido originados por la mutuaria MyV. En línea con el objetivo del Fondo, cerca del 98% de la cartera contaba con subsidio habitacional. El monto promedio del crédito era de UF 1.141, con un plazo promedio de 26 años y una tasa promedio de 4,9%. Geográficamente, la cartera ha estado invertida mayoritariamente en las regiones Metropolitana, Valparaíso y Maule, evidenciando una buena diversificación.

Al cierre de diciembre de 2022 un 92% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 5% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 90 días, un 2% en el tramo de 91 a 180 días y un 1% contaba con morosidad mayor a 180 días.

La generación de flujos de la cartera es buena, por lo que el Fondo ha repartido dividendos en 5 oportunidades, entre diciembre de 2020 y junio de 2022. Al cierre de diciembre 2022, la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, en 36 meses alcanzó un 32,9%, inferior al promedio del segmento comparable.

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.

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. Para este año se prevé una desaceleración de la economía mundial y local. 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:

- 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