AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA II FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas - A, I, X		
29-05-26	1ª Clase Nivel 3 (N)	
30-05-25	1ª Clase Nivel 3 (N)	

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

4 JUNIO 2026 | SANTIAGO, CHILE

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

Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda II Fondo de Inversión es un fondo no rescatable, orientado a la inversión en instrumentos, contratos o certificados representativos de 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 complementarios a subsidios habitacionales promovidos u otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

La clasificación "1ª Clase Nivel 3 (N)" asignada a las cuotas del Fondo se fundamenta en una cartera que cumple con sus objetivos de inversión, con una buena diversificación y 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 y el escenario de mercado 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 diciembre 2025, la Administradora gestionaba 48 fondos de inversión públicos por un total de US$1.505 millones en activos administrados, representando un 3,7% de esta industria.

El Fondo inició operaciones en junio de 2024. Al cierre de diciembre de 2025 manejó un patrimonio de $59.002 millones, siendo un fondo mediano tanto para su Administradora en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 4,3% para ambos. Al cierre de abril 2026, el Fondo gestionó un patrimonio de $74.523 millones.

Entre abril 2025 y abril 2026, el patrimonio del Fondo tuvo un crecimiento de 130%, explicado principalmente por el ingreso de nuevos aportes. En cuanto al segmento que considera los principales fondos comparables, aumentó un 23,6% durante el mismo período.

El Fondo ha mantenido una cartera formada por instrumentos objeto de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de diciembre 2025, los activos del Fondo estaban formados en un 99,0% por mutuos hipotecarios endosables. El porcentaje restante correspondía a caja, y cuentas y documentos por cobrar por operaciones.

Por otro lado, la totalidad de los contratos de mutuos hipotecarios endosables se encuentran denominados en U.F., lo que anula el riesgo de inflación.

A diciembre de 2025, la cartera estaba formada por 917 créditos vigentes, por un monto de U.F. 1.480.725, originados principalmente por Creditú (79%). En línea con su objetivo,

el 100% de estos créditos están dentro de los programas de subsidios gubernamentales señalados en el reglamento interno como adquiribles. El monto promedio por crédito estaba en torno a las UF 1.600 y un plazo promedio de 28 años.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en más de 8 regiones. Al cierre de diciembre 2025, la cartera del Fondo estaba compuesta principalmente por las regiones Metropolitana (32,5%), O´Higgins (13,4%), Coquimbo (10,5%), Bío Bío (9,1%) y Valparaíso (8,2%).

A la misma fecha, un 78,8% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 9,8% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 30 días, un 6,3% en el tramo de 31 a 90 días y un 5,0% contaba con morosidad mayor a 90 días, observándose en niveles estables durante 2025 en todos los tramos.

Durante el período analizado, el Fondo no mantuvo endeudamiento financiero. Al cierre de diciembre 2025, los pasivos representaban un 1,1% del patrimonio y correspondían principalmente a provisión de dividendos.

De acuerdo con la metodología de Feller, para medir de manera concluyente la rentabilidad del Fondo, éste debe tener al menos 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada desde inicio de operaciones del Fondo hasta el cierre de abril de 2026 alcanzó un 17,3%. Durante 2026, hasta el cierre de abril, el fondo alcanzó una rentabilidad de 2,7%, levemente superior a la obtenida por el *benchmark* elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa en mutuos hipotecarios y leasing habitacional), que alcanzaron un 2,5%.

El Fondo tiene una duración de 30 años contando desde el inicio de operaciones del Fondo (junio de 2024), 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 del acuerdo previo adoptado en Asamblea 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, impactando los mercados bursátiles, tipos de cambio y el valor de los activos. Posteriormente a nivel local, el Banco Central comenzó una desescalada de la tasa de política monetaria en línea con el alineamiento de la inflación al rango meta. Recientemente, ante el agravamiento de los conflictos geopolíticos, se incrementó la volatilidad de los mercados en el plano internacional, ante la mayor incertidumbre de su pronta solución y los efectos económicos de mediano plazo que genere. Adicionalmente, a nivel local, el conflicto ha impactado el precio de los combustibles, lo que sumado a la modificación al MEPCO anunciada por el gobierno, traería un efecto inflacionario, que incidirá tanto en las decisiones de política monetaria durante los próximos meses, como en las tasas de mercado. También se han conocido algunos posibles cambios en los programas de subsidios estatales, que de concretarse pudieran afectar la generación de mutuos hipotecarios de este segmento y con ello el universo de inversión de este tipo de fondos. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal

Ignacio Carrasco – Analista secundario

AMERIS FINANCIAMIENTO PARA ACCESO A LA VIVIENDA II FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

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