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

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

16 ENERO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate calificó en "1ª Clase Nivel 3 (N)" las cuotas 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 esperada 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 septiembre 2025, la Administradora gestionaba 44 fondos de inversión públicos por un total de US$1.434 millones en activos administrados, representando un 3,5% 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 septiembre manejaba un patrimonio de $7.377 millones, siendo un fondo pequeño tanto para su Administradora en fondos de inversión públicos como para el segmento de fondos de Deuda Privada Habitacional Nacional (Inversión Directa), representando un 0,6% para la Administradora y para el segmento comparable.

Desde inicio de operaciones el patrimonio del Fondo ha exhibido una tendencia al alza, explicado principalmente por aportes realizados a través de la serie I y, de manera complementaria, por el desempeño positivo de sus inversiones durante el período. Al cierre de noviembre de 2025, el patrimonio del Fondo se situó en $15.008 millones.

El Fondo ha mantenido su cartera formada por el objetivo de inversión, cumpliendo con los límites reglamentarios. Al cierre de septiembre 2025, los activos del Fondo estaban formados en un 73,2% por contratos de leasing habitacional y un 23,0% 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 septiembre de 2025, la cartera estaba formada por 152 contratos vigentes por un monto de U.F.137.013. 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. 901 y un plazo promedio de 19,65 años. Por su parte, la tasa promedio de los contratos se ha situado en torno a 8,49%.

Desde el punto de vista geográfico, la cartera ha estado invertida en 8 regiones. Al cierre de septiembre 2025, la cartera del Fondo estaba compuesta principalmente por las regiones Metropolitana (85,8%), O´Higgins (5,1%), Maule (2,7%) y Valparaíso (2,3%).

A la misma fecha, un 91,4% de la cartera vigente se encontraba al día. Del porcentaje restante, un 6,5% presentaba morosidad en el tramo de 1 a 30 días y un 2,1% en el tramo de 31 a 60 días. Se observó un aumento en los niveles de morosidad durante el período analizado, asociado a la reciente estructuración de los contratos de leasing habitacional en cartera.

Durante el período analizado, el Fondo no mantuvo endeudamiento financiero. Al cierre de septiembre 2025, los pasivos representaban un 0,2% 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, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre de 2025 es de 5,5% (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.

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, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante el último año a nivel local, el Banco Central ha mantenido una mayor cautela respecto a disminuciones de la tasa de política monetaria, dados los eventuales riesgos en la trayectoria de la inflación futura. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de estas. La evolución futura de la rentabilidad de este tipo de fondos también estará impactada por la evolución de las políticas arancelarias y monetarias a nivel global, así como también el dinamismo de la inversión y consumo a nivel local. 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

Ignacio Carrasco – Analista principal

Andrea Huerta – Analista secundario

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