



HUMPHREYS
CLASIFICADORA DE RIESGO

Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda II Fondo de Inversión

Primera Clasificación del Emisor y sus valores

ANALISTAS:
Ignacio Muñoz Quezada
Hernán Jiménez Aguayo
ignacio.munoz@humphreys.cl
hernan.jimenez@humphreys.cl

FECHA
Junio 2024

Isidora Goyenechea 3621, Piso 16, Las Condes, Santiago, Chile

Fono (+56) 2 2433 5200 • ratings@humphreys.cl

Humphreys Clasificadora De Riesgo • @humphreyschile

Categoría de riesgo	
Tipo de instrumento	Categoría
Cuotas	Primera Clase Nivel 4
Tendencia	En Observación
EEFF base	-
Administradora	Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A.

Opinión

Fundamentos de la clasificación

Ameris Financiamiento para Acceso a la Vivienda II Fondo de Inversión (Ameris Acceso Vivienda II FI) es un fondo de inversión no rescatable que inició operaciones el 07 de junio de 2024 y es administrado por Ameris Capital Administradora General de Fondos S.A. (Ameris Capital AGF), constituida en 2015 cuyo objetivo exclusivo es la administración de fondos por cuenta y riesgo de terceros.

De acuerdo con lo establecido en su reglamento interno, el fondo tiene como objetivo invertir en mutuos hipotecarios endosables de aquellos 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 CMF, o la que la modifique o reemplace, 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).

Entre las fortalezas de **Ameris Acceso Vivienda II FI**, que sirven de fundamento para la clasificación de riesgo de sus cuotas en "*Primera Clase Nivel 4*", destaca la claridad de los objetivos establecidos en su reglamento interno y la experiencia de la administradora en el manejo de este tipo de fondos de inversión. Además, en opinión de **Humphreys**, la administradora presenta estándares aceptables en lo relativo a su gestión.

En opinión de **Humphreys**, los mecanismos establecidos para evitar conflictos de interés responden idóneamente a los estándares del mercado local y han sido confeccionados en línea con las exigencias establecidas por la Comisión Para el Mercado Financiero (CMF) sobre esta materia, formulando adecuadamente la forma de proceder en la resolución y manejo de los conflictos, además de la asignación de responsabilidades y roles.

Por otra parte, la clasificación incorpora la inexistencia de mercados secundarios formales para los activos del fondo; sin embargo, se reconoce que en los hechos existe adecuada información para que terceros independientes puedan valorizar en forma razonable los mutuos hipotecarios e instrumentos de similares características.

También, la evaluación toma en consideración que usualmente las cuotas de este tipo de fondo tienen una baja liquidez bursátil, pero que por las características de los activos los aportantes perciben flujos en forma permanente.

Con todo, la clasificación de riesgo está limitada por la ausencia de información objetiva del fondo en funcionamiento, de manera tal de evaluar su desempeño en la práctica.

Por su parte, la tendencia de la clasificación es "*En Observación*" por cuanto, independiente que la clasificadora estima que la sociedad administradora será capaz de cumplir con los objetivos definidos en el reglamento interno se deberá evaluar en la práctica la conformación de la cartera de activos y su concordancia con los propósitos del fondo.

Sin perjuicio de las fortalezas aludidas, la clasificación de riesgo se encuentra restringida por la historia del fondo ya que, a la fecha de la clasificación lleva solo días operando.

Para la mantención de la clasificación, es necesario que la calidad de la administradora no se vea debilitada y que el desarrollo del fondo se enmarque en lo establecido en su propio reglamento interno.

Resumen Fundamentos Clasificación

Fortalezas centrales

- Reglamento definido en forma adecuada.

Fortalezas complementarias

- AGF presenta estándares aceptables en lo relativo a su gestión.
- Adecuados mecanismos para evitar conflicto de interés.

Limitantes

- Historia del fondo.

Definición de categoría de riesgo

Primera Clase Nivel 4

Corresponde a aquellas cuotas emitidas por fondos de inversión que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos.

Tendencia En Observación

Corresponde a aquella clasificación cuyos emisores están expuestos a situaciones particulares que podrían afectar positiva o negativamente la clasificación de riesgo asignada. También, cuando los emisores están bajo situaciones cuyos efectos no se pueden prever en forma razonable a la fecha de clasificación.

Consideraciones Comisión Clasificadora de Riesgo	
Acuerdo N°31 ¹	Referencia
Claridad y precisión de los objetivos del fondo.	Objetivos del fondo
Grado de orientación de las políticas y coherencia con el reglamento interno.	Objetivos del fondo
Conflictos de interés	
- Entre fondos administrados	Manejo de conflictos de interés
- Con la administradora y sus personas relacionadas	Manejo de conflictos de interés
Idoneidad y experiencia de la administración y la administradora.	Fundamento de la clasificación
Estructura, políticas y procesos del gobierno corporativo para resguardar apropiadamente los intereses del fondo y de sus partícipes.	De la Administración del fondo
Separación funcional e independencia en la realización de tareas, establecida por la administradora con el fin de gestionar los riesgos, vigilar y salvaguardar las inversiones del fondo, y prevenir, manejar y resolver potenciales conflictos de interés.	De la Administración del fondo
Suficiencia e idoneidad de la estructura de gestión de riesgos y control interno de la administradora, de la implementación formal de políticas y procedimientos al respecto, y de la realización de estas funciones.	De la Administración del fondo
Fortaleza y suficiencia de su plataforma de operaciones en relación con el tamaño y la complejidad de los activos administrados.	De la Administración del fondo
Política de inversión (Artículo N° 3)	Objetivos del fondo establecidos de forma clara. Reglamento establece una inversión mínima de 95% de sus activos dentro de su objetivo.
El reglamento deberá establecer en forma clara y precisa los objetivos del fondo. Como política de inversión el reglamento debe contemplar que al menos el 70% de sus activos estará invertido, sea directa o indirectamente, en instrumentos que son objeto de inversión.	
Endeudamiento (Artículo N° 4)	Reglamento establece que la cantidad de pasivos que podrá contraer estará limitada a un 49% de su patrimonio.
El reglamento debe establecer que los pasivos más los gravámenes y prohibiciones que mantenga el fondo, no podrán exceder del 50% de su patrimonio.	
Concentración por emisor y grupo empresarial (Artículo N° 5)	Reglamento establece un límite máximo de inversión por grupo empresarial, sus personas relacionadas y, la inversión máxima del fondo, medida en forma indirecta, en un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario de 25% de los activos del fondo.
Valoración de las inversiones.	Valorización de las inversiones

¹ Incluye las modificaciones introducidas por el Acuerdo N° 34 de 2010, el Acuerdo N° 35 de 2010, el Acuerdo N° 36 de 2013, el Acuerdo N° 38 de 2013, el Acuerdo N° 39 de 2014, el Acuerdo N° 44 de 2017, el Acuerdo N° 46 de 2017, el Acuerdo N° 50 de 2019 y el Acuerdo N° 52 de 2019.

Antecedentes generales

Administración del fondo

Ameris Acceso Vivienda II FI es un fondo de inversión no rescatable que inició operaciones el 07 de junio de 2024 y es administrado por Ameris Capital AGF, sociedad constituida en Chile mediante escritura pública el 13 de julio del 2015, siendo autorizada su existencia por la CMF el 10 de septiembre del 2015. Su objetivo es la administración de recursos de terceros. Al cierre de 2023, Ameris Capital AGF presentaba un patrimonio de \$1.531 millones. La propiedad de la sociedad administradora se compone como se muestra en la Tabla 1.

Según información otorgada por la CMF, al cierre de 2023, Ameris Capital AGF administraba 45 fondos de inversión. El total de patrimonio administrado en fondos de inversión ascendió a US\$ 1.604 millones.

Tabla 1: Accionistas Ameris Capital AGF

Nombre Accionista	Nº Acciones	% de propiedad
Ameris S.A.	398.560.000	99,64%
Ameris Asesorías Financieras SpA	1.440.000	0,36%
Total	400.000.000	100,00%

Estructura organizacional

El directorio de la administradora está compuesto por cinco miembros, los cuales sesionan mensualmente (dejando formalizado en actas las resoluciones acordadas en las juntas directivas) y se caracterizan por mostrar experiencia en la gestión de activos financieros.

Dentro de las funciones que desempeña el directorio destacan la aprobación y autorización de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo y control interno para la administradora y sus fondos; para ello la administración informa anualmente al directorio sobre el estatus de cada uno de los fondos o, en su defecto, toda vez que se producen cambios significativos en las políticas y procedimientos establecidos. El directorio de Ameris Capital AGF se presenta en la Tabla 2.

Tabla 2: Directorio de Ameris Capital AGF

Nombre	Cargo
Gonzalo Molina Moreno	Presidente
Pablo Armas Vigneaux	Director
Rodrigo Guzmán Mohr	Director
María José Montero Yávar	Director
Martín Figueroa Valenzuela	Director

Fondo y cuotas del fondo

Ameris Acceso Vivienda II FI es un fondo de inversión no rescatable, organizado y constituido conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.712 sobre la administración de fondos de inversión de terceros y carteras

individuales y las instrucciones obligatorias impartidas por la CMF. Su primer reglamento interno fue depositado el 07 de mayo de 2024 en el Registro Público de Depósitos de Reglamentos internos que lleva la CMF.

De la Administración del fondo

La estructura de administración de **Ameris Acceso Vivienda II FI** quedó definida al momento de tomar la decisión de su constitución, asignando al responsable de la administración los aspectos operativos de la gestión y de rendimiento del fondo. En esta etapa, en la cual participa el directorio junto con el oficial de cumplimiento, son tomados los resguardos necesarios para evitar y mitigar los eventuales conflictos de interés.

En los hechos, el responsable directo de la administración del fondo debe ceñir sus funciones en concordancia con lo establecido en el "Manual, Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés" de la AGF, que establece los criterios generales y específicos que norman la forma de resolver las potenciales situaciones que envuelvan superposiciones de intereses.

Mensualmente, el gerente general presenta un informe al directorio de la AGF, respecto de cada uno de los fondos administrados, mostrando en detalle todo lo relacionado al cumplimiento normativo y de control interno.

Se observa que la estructura de gestión de riesgo del fondo está debidamente formalizada y con niveles de flexibilidad adecuados, sobre la base de políticas generales para todos los fondos que deben adecuarse a las características de sus activos. Por otra parte, se observa que la administradora dispone de sistemas robustos para la administración de los fondos. Desde este punto de vista, los sistemas son más que suficientes para soportar las operaciones de **Ameris Acceso Vivienda II FI**.

Objetivos del fondo

Según indica su reglamento interno, el objetivo principal de **Ameris Acceso Vivienda II FI** es invertir en mutuos hipotecarios endosables de aquellos 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 CMF, o la que la modifique o reemplace, 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 política de inversiones estipulada en el reglamento interno permite y/u obliga lo siguiente:

- Invertir al menos un 95% del activo del fondo en Mutuos Hipotecarios Endosables
- Invertir hasta un 5% del activo del fondo, como límite global, en:
 - Títulos emitidos por la Tesorería General de la República, por el Banco Central de Chile o que cuenten con garantía estatal por el 100% de su valor hasta su total extinción.
 - Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de instituciones financieras o garantizados por éstas.

- Letras de crédito emitidas por bancos e instituciones financieras, que no correspondan a créditos hipotecarios.
- Cuotas de fondos mutuos nacionales que inviertan principalmente en instrumentos de deuda de corto plazo, cuya cartera de inversión tenga una duración menor o igual a 365 días. No se requerirá que dichos fondos tengan límite mínimo de diversificación en sus activos.
- Invertir a lo más un 25% del activo del fondo en instrumentos, contratos o valores emitidos, suscritos o garantizados por un mismo emisor o contraparte, o por su grupo empresarial y sus personas relacionadas, excluido el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República.
- Invertir a lo más un 5% del activo del fondo en títulos de crédito o efectos de comercio emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República.
- Invertir hasta un 25% en instrumentos que de forma directa o indirecta sean emitidos por una misma entidad o grupo empresarial y sus personas relacionadas, y la inversión indirecta en un mismo bien raíz, conjunto o complejo inmobiliario.

Cartera de inversiones

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Patrimonio administrado

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Desempeño histórico del fondo

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Aportantes

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Liquidez de la cuota

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Liquidez del fondo

Ameris Acceso Vivienda II FI establece en su reglamento interno que al menos un 0,5% del activo total del fondo debe estar invertidos en activos de alta liquidez, con la finalidad de solventar gastos, aprovechar oportunidades de inversión y pagar la remuneración de la administradora.

Los activos de alta liquidez, además de los saldos mantenidos en caja y bancos, corresponden a instrumentos de renta fija o de intermediación financiera en los que se encuentre autorizado a invertir el fondo, que acrediten vencimientos inferiores a un año y las cuotas de fondos mutuos nacionales en los

que el fondo puede invertir, siempre que contemplen períodos de pago de rescates no superiores a diez días siguientes a la presentación de la solicitud de rescate correspondiente.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Política de endeudamiento

El reglamento interno de **Ameris Acceso Vivienda II FI** señala que, con el propósito de financiar el cumplimiento de las obligaciones del fondo, como de aprovechar oportunidades puntuales de inversión, la administradora puede contraer, por cuenta del fondo, pasivos consistentes en créditos bancarios, líneas de financiamiento y préstamos con compañías de seguros, de corto, mediano o largo plazo, hasta por una cantidad equivalente al 49% del patrimonio del Fondo.

Adicionalmente, el fondo podrá endeudarse a través de la emisión de bonos y/o efectos de comercio, los cuales pueden ser colocados en bolsas nacionales o extranjeras, hasta por una cantidad equivalente al 49% del patrimonio del fondo.

Por otro lado, los pasivos más gravámenes y prohibiciones que mantenga el fondo no puede exceder del 49% de su patrimonio. Sin perjuicio de lo anterior, este límite podrá llegar hasta 100% del patrimonio del fondo, cuando se trate exclusivamente de la constitución de gravámenes y prohibiciones sobre las acciones o participación en sociedades que formen parte de su cartera de instrumentos.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Gastos de cargo del fondo

El reglamento interno de **Ameris Acceso Vivienda II FI** define de manera clara y precisa todos los egresos que son de cargo del fondo, los cuales incluyen aquellos necesarios para solventar las transacciones u operaciones relacionadas con el proceso propio de inversión. El porcentaje máximo anual de los gastos y costos de administración de cargo del fondo es de un 3% del valor promedio del patrimonio.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Política de repartos de dividendos

El reglamento interno establece que se distribuirá anualmente como dividendo a lo menos, un 30% de los beneficios netos percibidos por el fondo durante el ejercicio. Por beneficios netos percibidos, se entenderá suma de utilidades, intereses, dividendos y ganancias de capital efectivamente percibidas en dicho ejercicio, menos el total de pérdidas y gastos devengados en el período.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Comisión de administración

El reglamento interno del **Ameris Acceso Vivienda II FI** contempla una remuneración fija mensual para cada una de sus series, la cual resulta de aplicar un determinado porcentaje y el respectivo valor del patrimonio. La remuneración de cada serie se presenta en la Tabla 3.

Tabla 3: Remuneración de las series

Serie	Remuneración fija
A	Hasta un 1,9365% anual (IVA incluido).
I	Hasta un 0,4165% anual (IVA incluido).
X	Sin remuneración

Adicionalmente, la serie I y X contemplan una remuneración variable en caso de que antes de diez años en el que fondo entre en operación, se enajenaren o securitice toda o parte de la cartera de mutuos hipotecarios endosables. La remuneración variable corresponderá a un 17,85% de la eventual ganancia de capital resultante de la operación.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Excesos de inversión

Los excesos de inversión que se produzcan respecto de los límites establecidos en el reglamento interno y en la normativa vigente, se sujetan a los siguientes procedimientos:

- Aquellos que se produzcan por fluctuaciones de mercado o por otra causa ajena a la administración pueden mantenerse por un plazo de hasta doce meses, contado desde la fecha en que ocurre dicho exceso o aquel plazo que dictamine la CMF a través de una Norma de Carácter General, si es que este último plazo es menor.
- Aquellos que se producen por causas imputables a la administradora, deben ser subsanados en un plazo que no puede superar los 30 días contados desde ocurrido el exceso.

A la fecha de la clasificación el fondo acaba de iniciar operaciones.

Valorización de las cuotas y las inversiones

Los activos del fondo se valorizarán según la legislación vigente. La administradora, para los fondos que invierten en mercados públicos, obtienen los precios de los instrumentos desde fuentes de datos previamente definidas.

En el caso de los activos que poseerá el fondo —contratos de mutuos hipotecarios— estos se valorizarán a TIR de endoso del contrato, permitiendo actualizar el valor mensualmente. El proceso de valorización se realizará a través de un proveedor externo (FinixGroup) quien valorizará en función de las tablas de desarrollo de cada contrato, cálculos que serán revisados y validados por la AGF, por su área de inversión y por su área operativa.

Manejo de conflictos de interés

Los eventuales conflictos de interés que pudieran afectar al fondo se encuentran atenuados por las disposiciones legales que afectan a este tipo de negocio, las restricciones estipuladas en el reglamento interno y en las políticas internas aplicadas por Ameris Capital AGF.

Para efectos del tratamiento y manejo de los conflictos de interés que puedan surgir dentro de las operaciones de la administradora, Ameris Capital AGF posee el "Manual de Tratamiento y Resolución de

Conflicto de Interés", que establece los criterios generales y específicos para el manejo de potenciales conflictos de interés.

En relación con la asignación, mantención y liquidación de inversiones que puedan ser adquiridas por más de un fondo —siempre y cuando cuenten con los recursos disponibles para efectuar una inversión y se enmarque dentro de las políticas y límites de inversión establecidos en sus respectivos reglamentos internos— será el administrador quien deberá determinar qué fondo invertirá en un determinado valor o bien —debiendo para ello tener en cuenta a lo menos las características de la inversión así como el patrimonio de los fondos— las operaciones entre fondos y los prorratoeos, entre otros.

Asimismo, tratándose de transacciones de compra y/o venta de un mismo instrumento, se buscará la factibilidad de ejecutar "órdenes globales" de inversión, con tal de prorratoearlas posteriormente en base a la asignación previa, intentado mantener un principio de equidad y asegurar que todos los clientes compren o vendan al mismo precio promedio.

La administradora puede asignar a un mismo administrador fondos y cartera de terceros, siempre y cuando tengan idénticos objetivos y estrategias de inversión.

También existe un oficial de cumplimiento de Ameris Capital AGF, que vela por el cumplimiento del manual y supervisa el control de potenciales conflictos de interés. El encargado tiene como misión informar al directorio y al gerente general, de forma inmediata, sobre los incumplimientos significativos que se produzcan dentro de la administradora, además de realizar el seguimiento y ver la resolución adecuada de los conflictos de interés que puedan surgir.

A juicio de **Humphreys**, las políticas para evitar eventuales conflictos de interés se encuentran adecuadamente definidas y dentro de los estándares de exigencias que se observan en el mercado local.

"La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino que se basa en información que éste ha hecho pública o ha remitido a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que ha sido aportada voluntariamente por el emisor, no siendo responsabilidad de la firma evaluadora la verificación de la autenticidad de la misma."