

Fondo Asset Rentas Residenciales

Reporte 4T24 – Presentación Inversionistas



Edificio Lyon

Activos

Blue Home

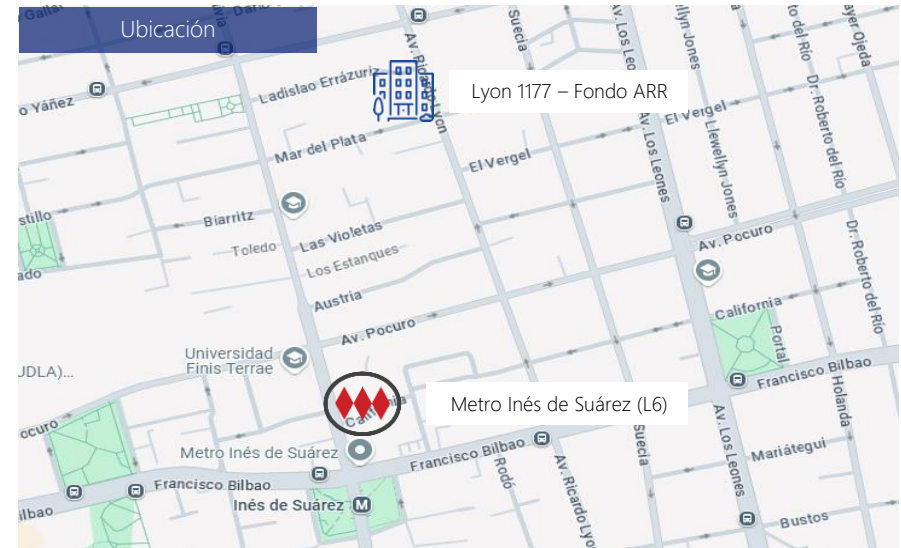
Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Edificio Lyon – Descripción

Proyecto

- **Nombre:** Lyon 1177.
- **Comuna:** Providencia.
- **Metro Cercano:** Inés de Suárez (L6).
- **Tamaño:** 9.663 m² construidos, distribuido en 12 pisos.
- **Departamentos totales:** 187.
- **Inmobiliaria:** Paz.
- **Espacios Comunes:** Interiorismo realizado por Orlando Gatica. El complejo cuenta con zona de Lavandería, Gimnasio, Quinchos, salones Gourmet y Cowork. Por otro lado, el Paisajismo es realizado por la Inmobiliaria con asesoría de Passalacqua Paisajismo.
- **Especificaciones Técnicas:**
 - Ventanas Termopanel
 - Cocinas Full Electric
 - Microondas
 - Cubierta de Cuarzo
 - Piso Vinílico SPC
 - Refrigerador empotrado.

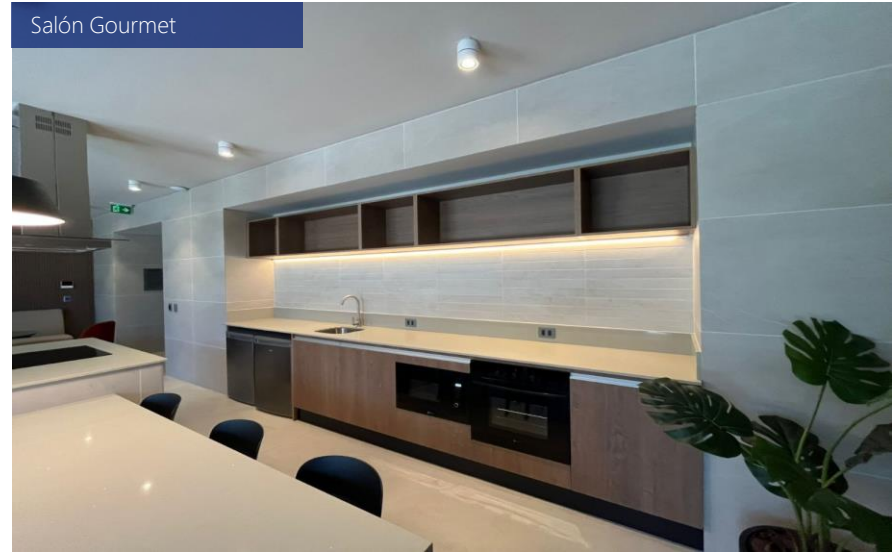


Edificio Lyon – Espacios Comunes

Información de los Espacios Comunes

- Interiorismo realizado por Orlando Gatica y gimnasio habilitado por YouTrain.
- Cuenta con los siguientes espacios:
 - Co-work
 - 2 Salones Gourmet
 - 4 Quinchos
 - Piscina
 - Gimnasio Interior
 - Bicicletero techado
 - Sala de encomiendas

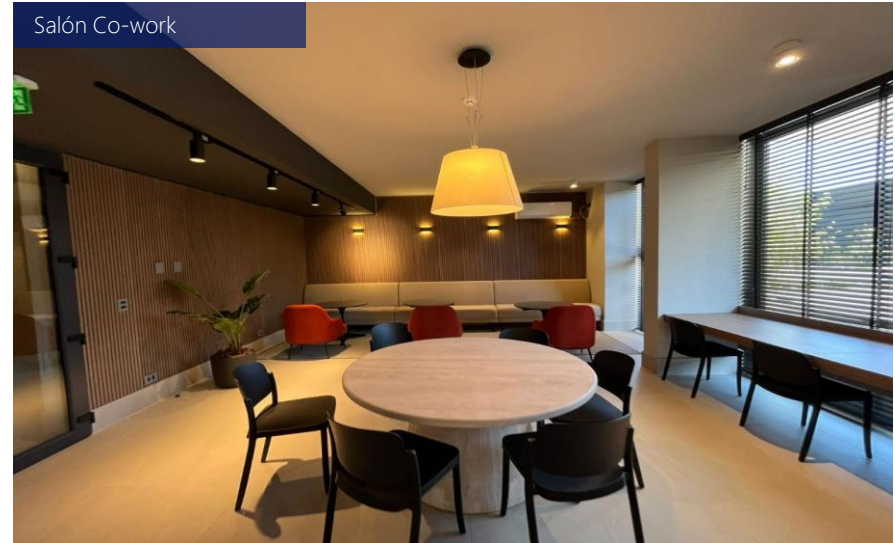
Salón Gourmet



Hall de Acceso



Salón Co-work



Edificio Lyon – Espacios Comunes

Paisajismo



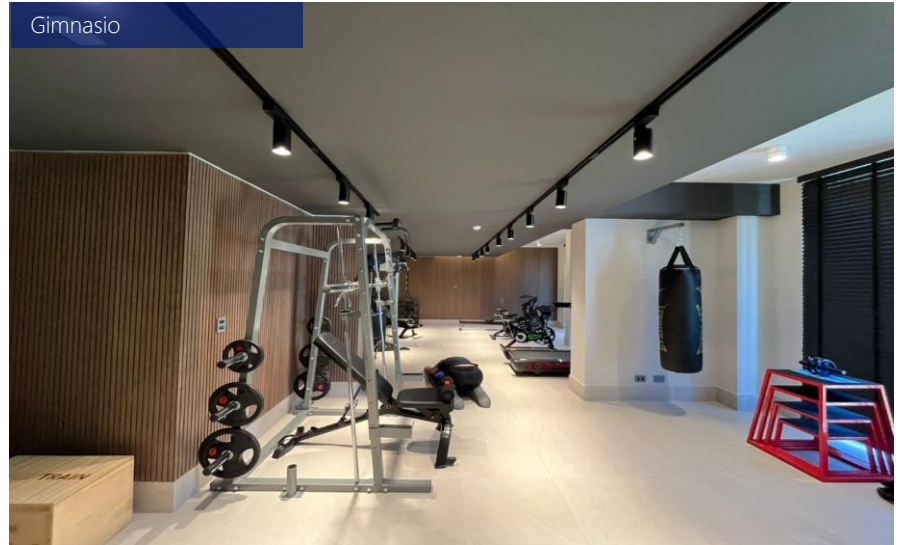
Piscina



Lavandería



Gimnasio



Edificio Lyon – Atractivos del Sector

Universidad Finis Terrae



Hotel Bonaparte



Iglesia de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días



Ricardo Lyon/Eliodoro Yañez



Edificio Lyon – Desarrollado por Inmobiliaria Paz

Información de la Inmobiliaria

- **Inmobiliaria Paz** tiene más de 50 años de trayectoria, desarrollando a lo largo de su historia más de 34.000 viviendas en 160 proyectos.
- Actualmente Paz cuenta con un portafolio de más de 30 proyectos en Chile, distribuidos en distintas regiones. Adicionalmente, cuenta con 8 proyectos en Perú.



Edificio Seven - Ñuñoa



Edificio Verdece II – Lo Barnechea



Edificio Arboleda – Lo Curro



Edificio Lyon

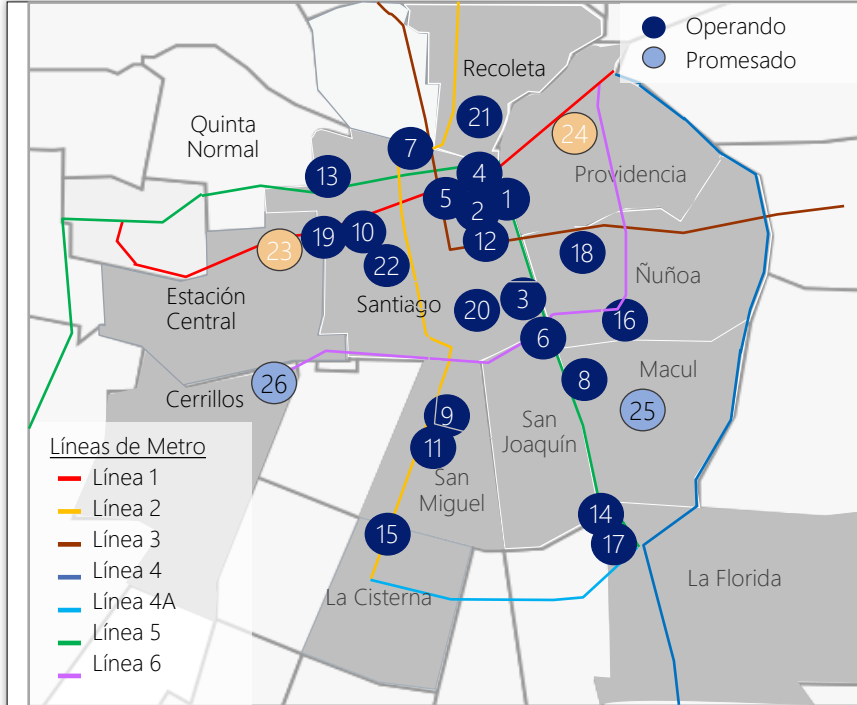
Activos

Blue Home

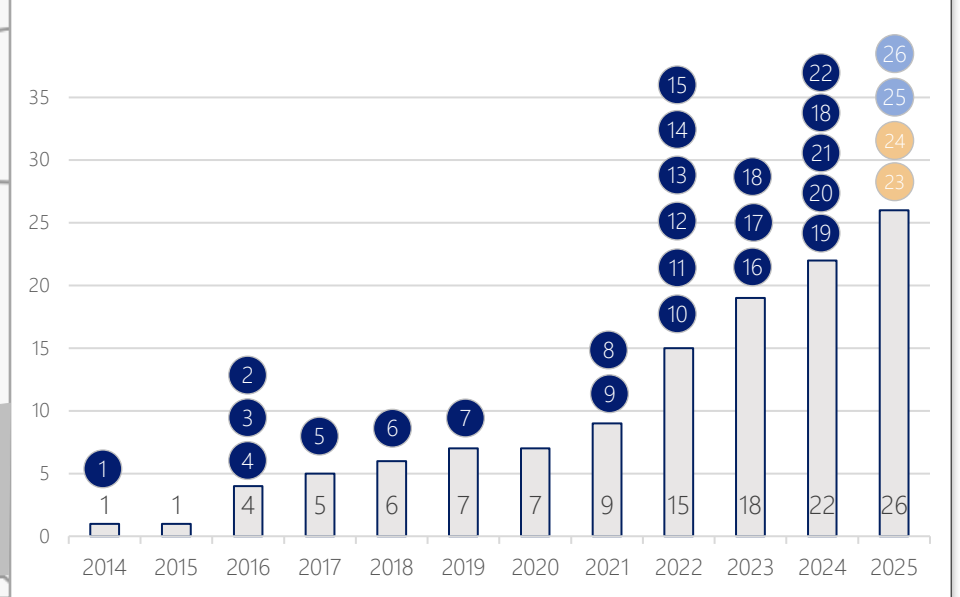
Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Activos



Ingreso en operación edificios



- | | | | | | |
|------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------|
| 1 Santa Isabel | Metro Santa Isabel (L5) | 10 Abdón Cifuentes | Metro República (L1) | 19 Libertad | Metro Unión Latinoamericana (L1) |
| 2 Carmen | Metro Santa Lucía (L1) | 11 María Auxiliadora | Metro San Miguel (L2) | 20 San Isidro | Metro Bío Bío (L6) |
| 3 Maule | Metro Ñuble (L5 y L6) | 12 Tocornal | Metro Matta (L6) | 21 Perú Plaza | Metro Cementerios (L2) |
| 4 Sara del Campo | Metro Santa Lucía (L1) | 13 Santo Domingo | Metro Quinta Normal (L5) | 22 Ejército | Metro Toesca (L2) |
| 5 Santa Rosa | Metro Santa Lucía (L1) | 14 Inglaterra | Metro Mirador (L5) | 23 Placilla | Metro Alberto Hurtado (L1) |
| 6 Santa Elena | Metro Ñuble (L5 y L6) | 15 José Ureta | Metro Lo Ovalle (L2) | 24 Lyon | Metro Inés de Suarez (L6) |
| 7 Morandé | Metro Cal y Canto (L2 y L3) | 16 Avellanos | Metro Estadio Nacional (L6) | 25 Quilín | Metro Quilín (Futura L8) |
| 8 Juan Mitjans | Metro Rodrigo de Araya (L5) | 17 Paso El Roble | Metro B. La Florida (L5) | 26 Buzeta | Metro Cerrillos (L6) |
| 9 Pedro Alarcón | Metro El Llano (L2) | 18 José Domingo Cañas* | Metro Irrazával (L5) | | |

● Edificio en Operación
 ● Edificio Promesado
 ● Edificio Escriturado 2025

* Escrituración Torre 2 en 2024

Activos Escriturados durante el 2025

Placilla



Comuna	Estación Central
Estación Metro	Alberto Hurtado (L1)
Inmobiliaria	Conquista
Inicio Obra	2T22

Lyon



Comuna	Providencia
Estación Metro	Inés de Suarez (L6)
Inmobiliaria	Paz
Inicio Obra	4T22

Estatus Activos Promesados

Quilín



Comuna	Macul
Estación Metro	Carlos Valdovinos (L5)
Inmobiliaria	Paz
Inicio Obra	3T22
Avance	Terminaciones
Escrituración Estimada	2T25

Buzeta



Comuna	Cerrillos
Estación Metro	Cerrillos (L6)
Inmobiliaria	Deisa
Inicio Obra	1T23
Avance	Terminaciones
Escrituración Estimada	2T25

Edificio Lyon

Activos

Blue Home

Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Blue Home - Indicadores

NPS, Satisfacción y Tenencia de Problemas

En comparación con la última información presentada, en septiembre el indicador de NPS aumentó en un 1,2%. El indicador de CSAT disminuyó en un 4,5%, y la tasa de problemas se ha mantenido constante.

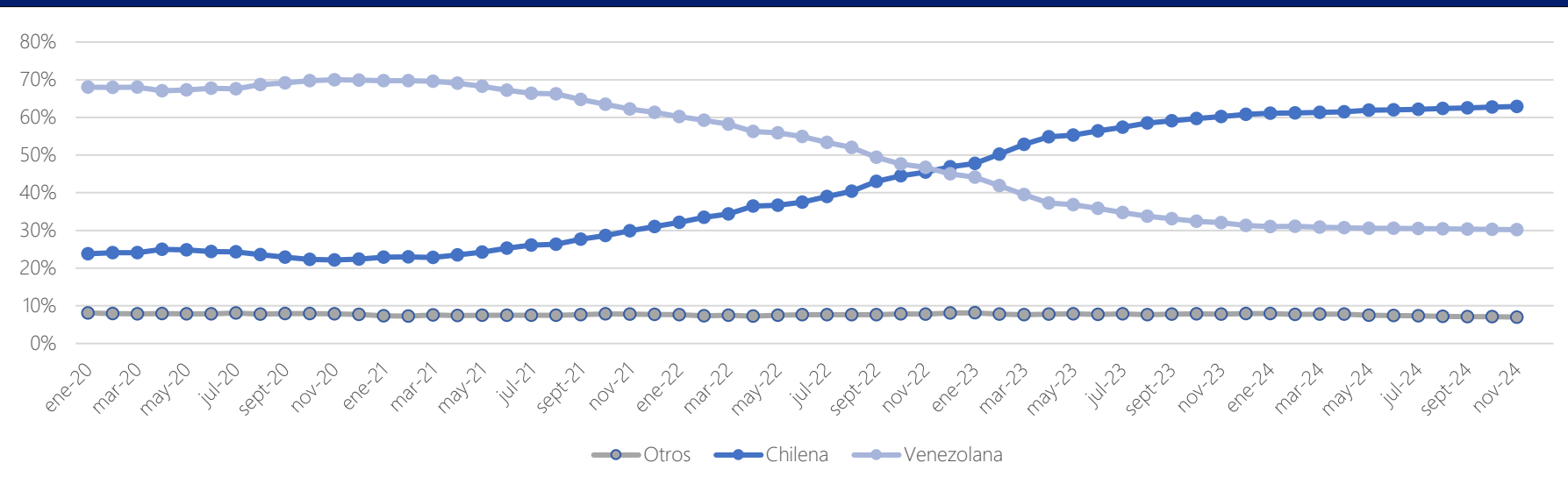
NPS Acumulado 2024
72,0% (Meta > 60%)

Satisfacción Acumulada 2024
85,7% (Meta > 75%)

Tenencia de Problemas 2024
9,7% (Meta < 10%)

*Cifras dic -24

Nacionalidad Arrendatarios



Edificio Lyon

Activos

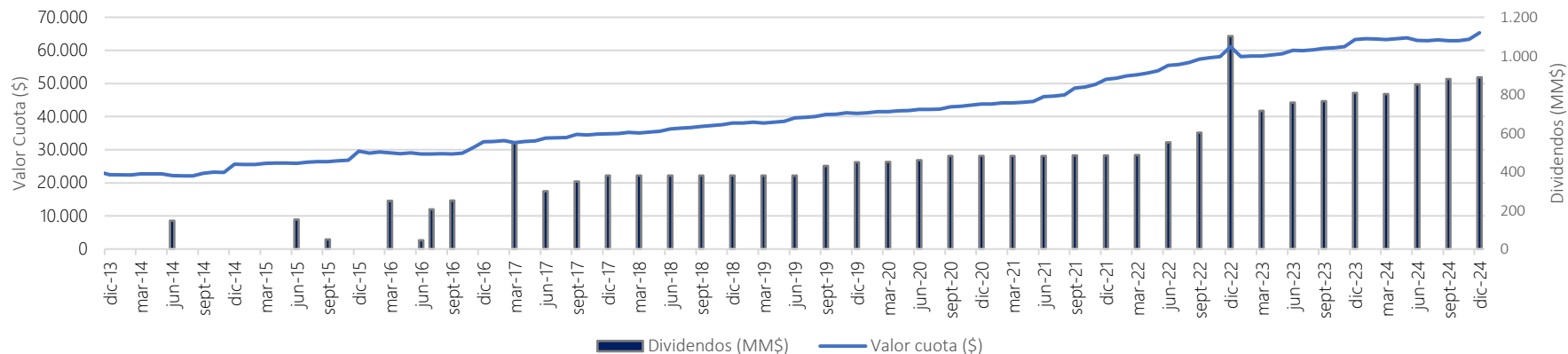
Blue Home

Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Resultados al 4T 2024

Evolución valor cuotas y dividendos



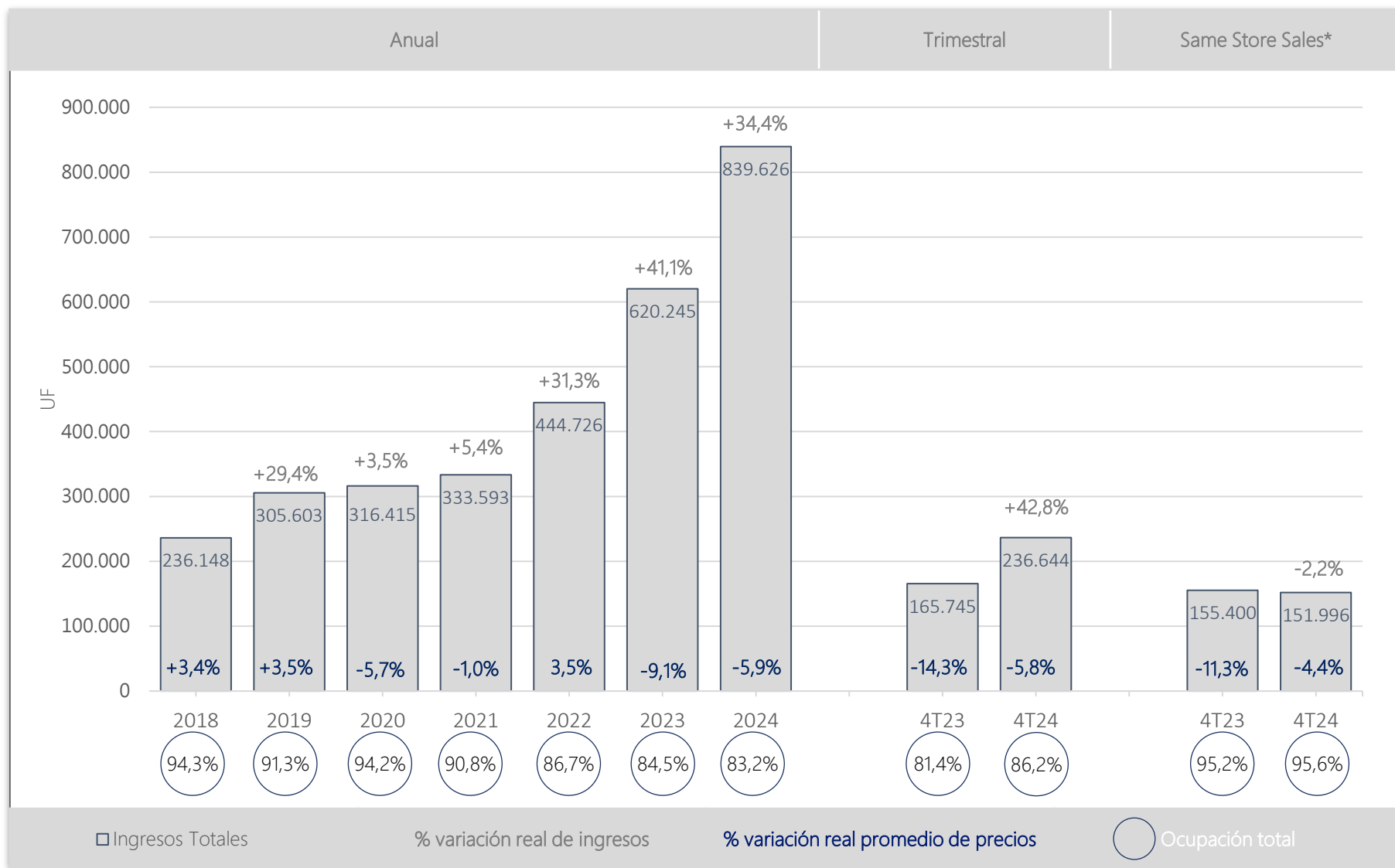
Dividendos

Dividendos	Total (M\$)	Por cuota (\$)	Crecimiento (%)
2020	1.875.065	973	14%
2021	1.934.763	820	3%
2022	2.745.509	897	42%
2023	3.046.710	851	11%
2024	3.422.923	836	12%

Rentabilidad

Rentabilidad	Histórica	U36M	U12M
Rentabilidad nominal	12,2%	9,8%	4,8%
Rentabilidad real	6,4%	2,8%	0,3%
Dividend yield real			
<i>Capital en régimen promedio</i>	6,42%	5,37%	3,46%
<i>Capital Aportado Promedio</i>	2,66%	1,77%	1,57%
<i>Patrimonio al cierre</i>	2,07%	1,38%	1,28%

Resultados al 4T 2024



*Same Store Sales considera 14 edificios en régimen durante 4T 2024

Desafíos y acciones implementadas

Desafíos



Acciones

1 Disminución de los precios de colocación: UF-7%

2 Aumento costos de financiamiento: +50 bps

3 Tasación de edificios: -1,12%

4 Menor rentabilidad & *dividend yield*

Resultado: El margen operacional (%) de los edificios a logrado mantenerse.

1 Renovación de contratos: UF+2,5%

2 Otros ingresos: +9%

3 Eficiencia operacional (RRHH)

4 Estrategia de Financiamiento: -195 bps

Edificio Lyon

Activos

Blue Home

Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Emisión Bono Serie D Fondo ARR - Financiamiento

Emisión

Blue Home.

BEST PLACE TO LIVE



Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

Bonos Serie D

UF 1.000.000

5 años bullet
UF + 4,05%
Spread: 177 pbs

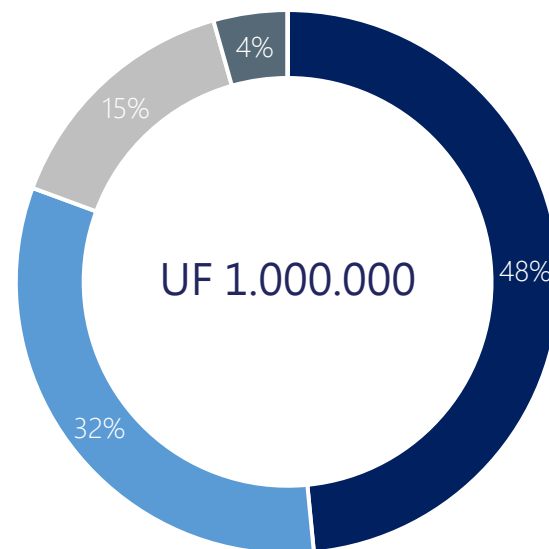
Asesores Financieros

Link CAPITAL PARTNERS

Scotiabank

Febrero 2025

Participación por tipo de inversionista



■ AFP ■ FFMM ■ Compañía de Seguros ■ Banco

Estructura de Financiamiento

Estrategia de Financiamiento

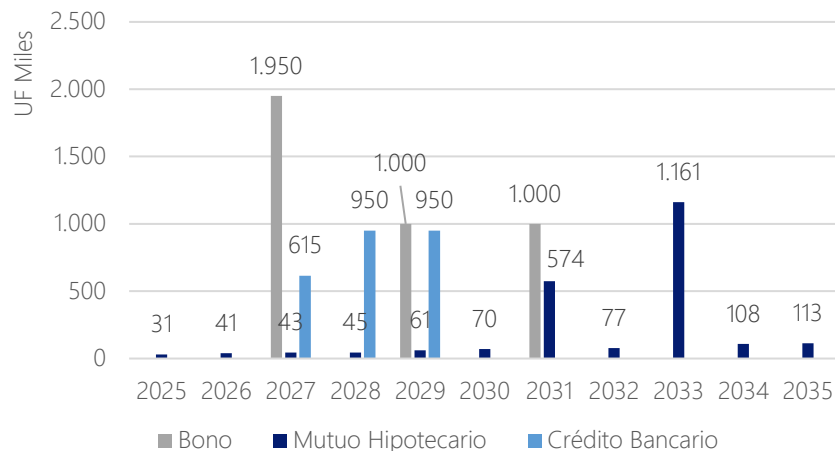
- El Fondo mantiene una estrategia consolidada de deuda y tiene diversas fuentes de financiamiento:
 - Línea de capital de trabajo.
 - Deuda Bancaria (entre 2 a 5 años).
 - Emisión de deuda pública (Bonos) (entre 5 y 10 años).
 - Mutuo hipotecario a largo plazo (entre 7 y 30 años).

Estructura actual de Deuda Fondo ARR¹

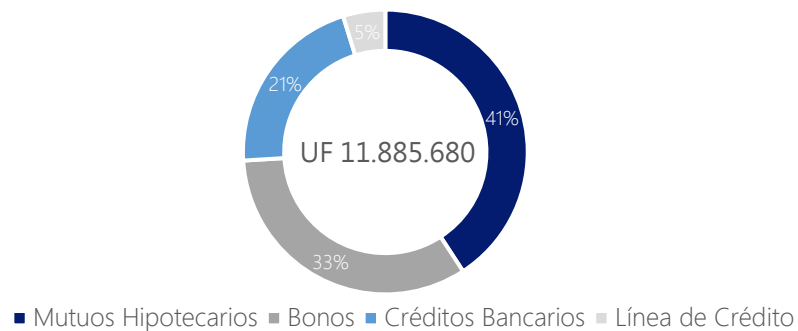
Fondo	Subsidiarias
33%	67%
<ul style="list-style-type: none"> • Bonos por UF 3,95 MM <ul style="list-style-type: none"> • Tipo: Bullet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mutuos hipotecarios y deuda bancaria por UF 7,96 MM <ul style="list-style-type: none"> • Tipo: Amortizing con años de gracia; Bullet.
Consolidada	
<ul style="list-style-type: none"> • Monto: UF 11.885.680 • LTV: 64% 	<ul style="list-style-type: none"> • Plazo remanente promedio: 10,3 años
Clasificación de riesgo: Humphreys AA- / Feller Rate AA- / ICR AA-	

¹ Información proforma al 31/03/25

Calendario de Vencimientos



Distribución por Tipo de Deuda

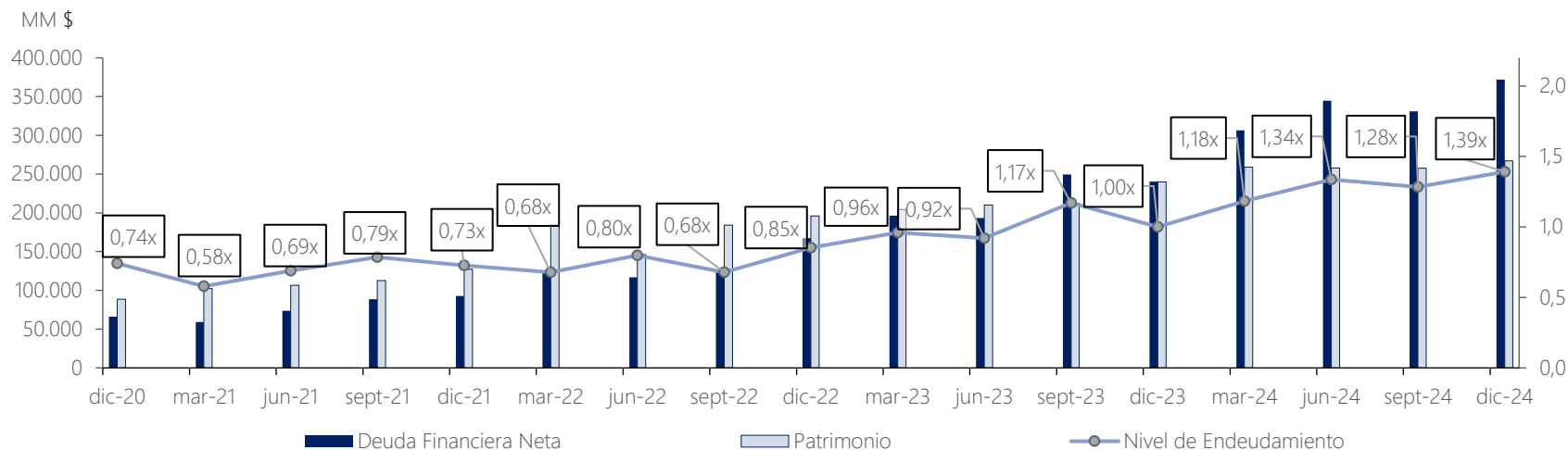


Covenants Bonos

Descripción y valores al 4T24

Covenant	Límite	Diciembre-24	Definición
Nivel de Endeudamiento	≤ 2,2x	1,39x	Razón entre Deuda Financiera Neta Consolidada y Patrimonio del Emisor
Cobertura de Gastos Financieros	≥ 2,0x	7,33x	Razón entre Ingresos Recurrentes del Emisor menos Gastos Recurrentes del Emisor; y la cuenta Costos Financieros del Emisor, todos calculados sobre los últimos cuatro trimestres
Activos Libres de Gravámenes	≥ 1,3x	2,26x	Razón entre Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías

Evolución Covenant Nivel de Endeudamiento





Edificio Lyon

Activos

Blue Home

Resultados al 4T 2024

Bono Serie D y Estructura Financiamiento

Anexos

Anexo 1 – Antecedentes del Fondo



El Fondo

- Fondo público no rescatable, administrado por Asset AGF, cuyo objetivo es invertir en proyectos residenciales y destinarlos a la renta.
- Primer y más grande fondo de este tipo en Chile, iniciando sus operaciones en noviembre del 2013. Tiene plazo hasta el 2035.



Capital

- El Fondo tiene aprobado levantar capital por hasta UF 8,3 millones, lo que se traducirá en aproximadamente 28-30 edificios o UF 25 millones de activos (US\$ 1.000 millones).
- Fondo ha firmado promesas de suscripción de cuotas por UF 7,5 millones, con más de 20 inversionistas, incluyendo compañías de seguro de vida, family offices, fundaciones y HNWI.



Pool de Activos

- A través de sus subsidiarias opera más de 7.000 departamentos en 24 edificios, en las comunas de Santiago Centro, San Joaquín, Macul, San Miguel, La Florida, La Cisterna, Recoleta, Ñuñoa, Estación Central, y Providencia.
- Además, tiene otros 2 edificios promesados los cuales entran en operación en los próximos 6 meses.



Operación Propia

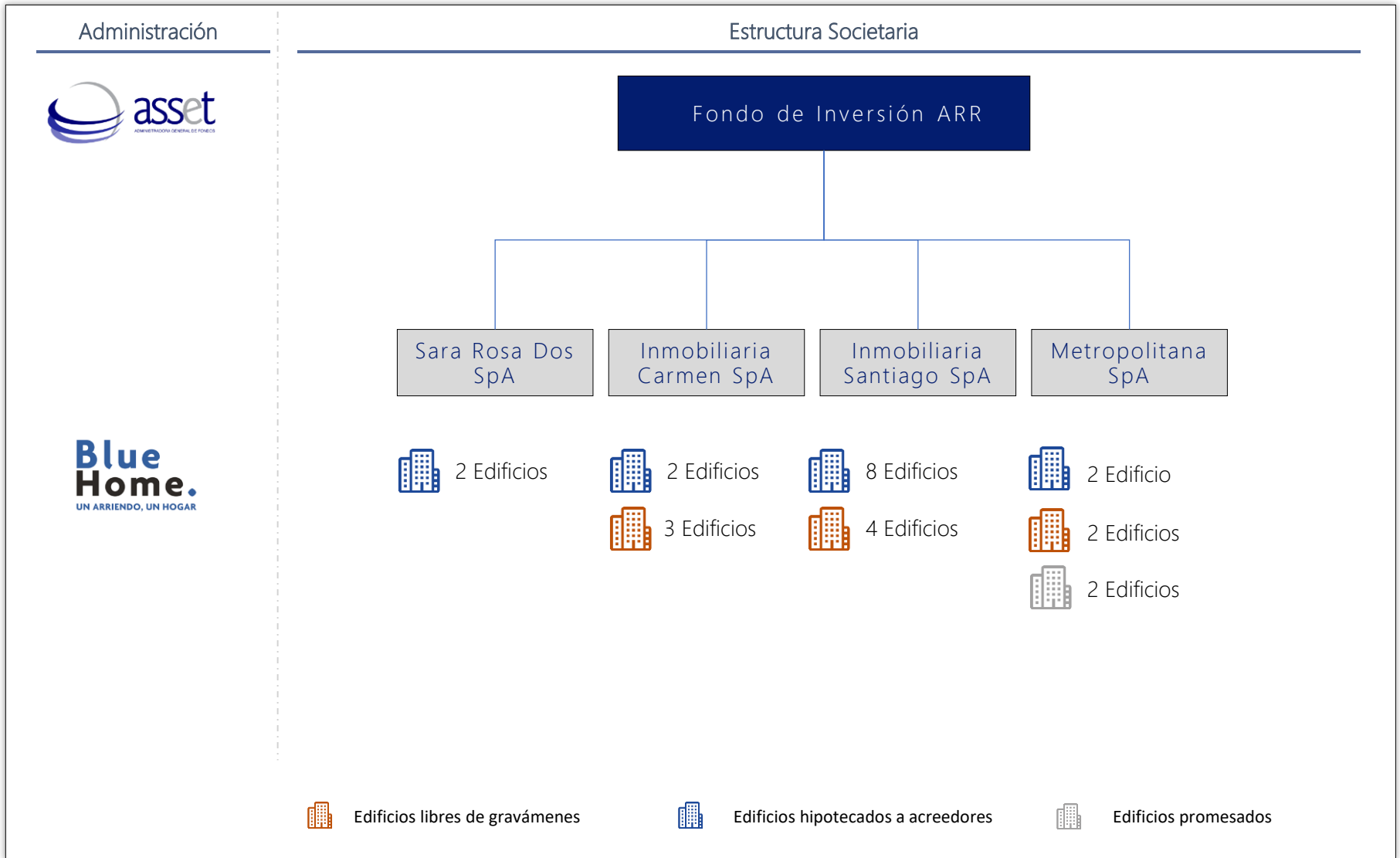
- Blue Home es una marca del Fondo, creada para administrar sólo sus edificios, que hoy cuenta con más de 230 colaboradores.
- Realiza todas las labores necesarias para operar, incluyendo mantenimiento, comercialización, recaudación, y administración y finanzas.



Resultados

- Fondo ha tenido una rentabilidad histórica de UF + 6,4% a diciembre 2024, explicada por los flujos generados que son repartidos a través de dividendos, y por la revalorización de sus activos.
- El dividend yield histórico ha sido de UF + 2,66% sobre capital promedio.

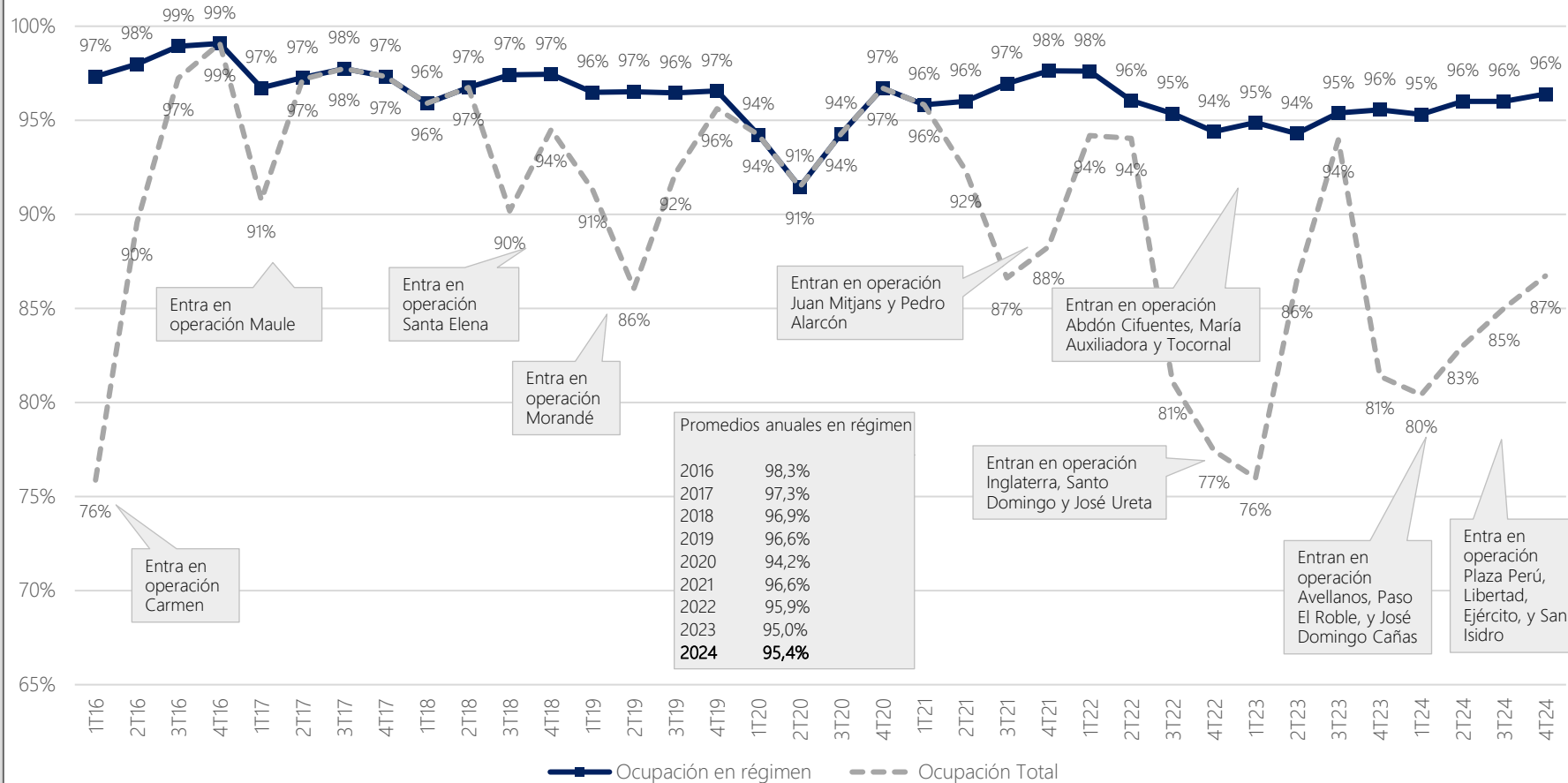
Anexo 2 – Estructura Societaria



Anexo 3 – Evolución Ocupación

Ocupación Semestral

Ocupación Semestral Edificios en Régimen / Ocupación Total



Anexo 4 – Contrapartes Activos Promesados

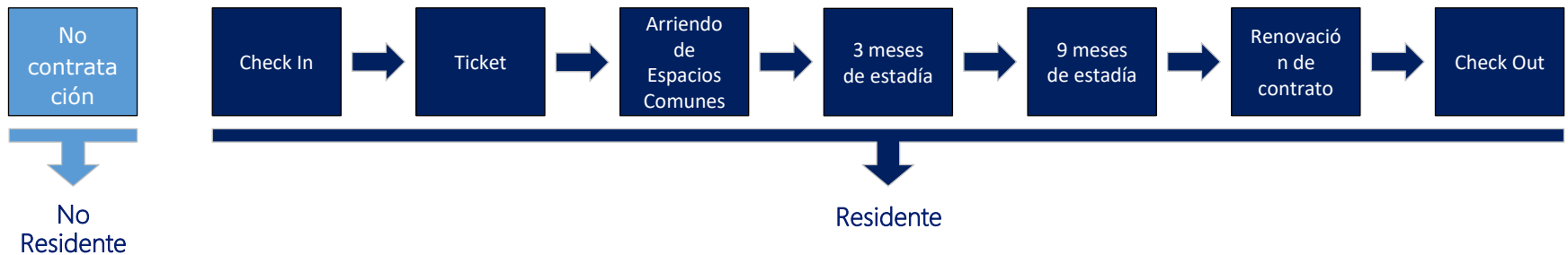
N°	Proyecto	Inmobiliaria	Constructora	Status	Fecha de escrituración
1	Quilín	PAZ	PAZ	Terminaciones	2T25
2	Buzeta	Deisa	Santolaya	Terminaciones	2T25

Anexo 5 – Experiencia de Cliente Blue Home

El área de Experiencia de Clientes de Blue Home, realiza un exhaustivo proceso de monitoreo del servicio al cliente a través de encuestas online que se llevan a cabo en distintos puntos del ciclo del cliente Blue Home. Adicionalmente, se ejecuta una auditoría semestral del servicio entregado para verificar la calidad del servicio.

Medición	Pregunta	Escala Respuesta	Indicador	Consideraciones
Net Promoter Score (NPS)	¿Cuán probable es que recomiende Blue Home a un familiar o amigo?	0 – 10	$\frac{\text{Promotores} - \text{Detractores}}{\text{Total de respuestas}}$	Promotores (10-9), Pasivos (8-7) y Detractores (≤ 6) Clientes responden en campo abierto el motivo de la probabilidad de recomendación.
Satisfacción del Cliente (CSAT)	¿Qué tan satisfecho está con el servicio entregado?	1 – 5	$\frac{\text{Satisfechos}}{\text{Total de respuestas}}$	Satisfechos (5-4), Indiferentes (3-2) e Insatisfechos (≤ 2).
Tasa de Problemas	¿Has tenido algún problema con el servicio entregado?	Si - No	$\frac{\text{Problemas}}{\text{Total de respuestas}}$	Si los clientes reportan problemas, tienen un campo abierto para describirlo.

Ciclo del Cliente Blue Home



Anexo 6 – Glosario

(1) Dividendos	Se refiere a todos aquellos dividendos que han sido anunciados.
(2) Tasa de Ocupación	Corresponde a la ocupación promedio de un período, y se calcula como el número de días que los departamentos estuvieron ocupados dividido por el número de días totales del período.
(3) Ocupación en régimen	Considera sólo la ocupación de aquellos edificios operando en el período que han entrado en régimen. Un edificio en llenado entra en régimen cuando alcanza un 95% de ocupación o cuando se ha cumplido el plazo de llenado a una velocidad de 25 departamentos por mes.
(4) Ocupación total	Considera la ocupación de todos los edificios operando en el período, sin distinguir si están en régimen o no.
(5) Variación real promedio de precio del stock	Corresponde a la variación del UF/m ² stock de los departamentos de cada edificio durante el periodo. Para el caso del portafolio, se considera el promedio ponderado de las variaciones.

