

11 de junio de 2021



Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

Reporte Trimestral - Presentación Inversionistas

Agenda

Resultados al 1T 2021

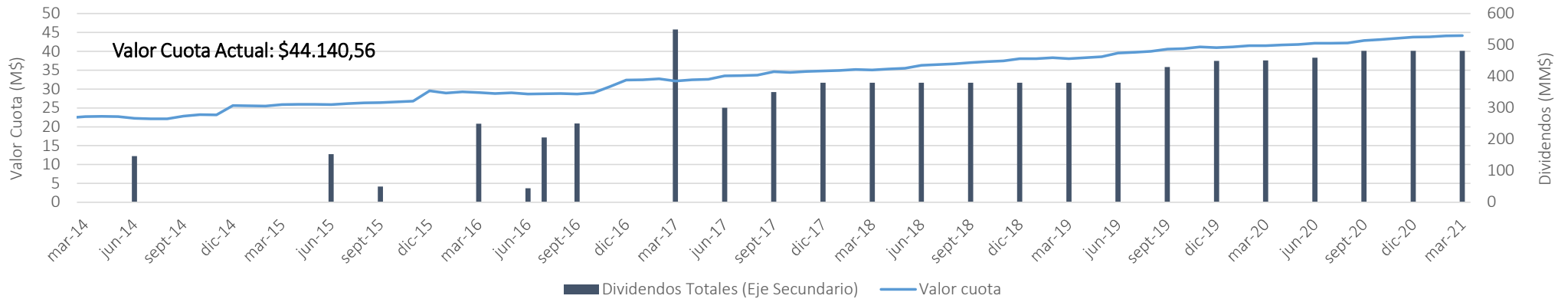
Activos

Update COVID

Anexos

Resultados al 1T 2021

Valor Cuota y Dividendos ⁽¹⁾



Dividendos

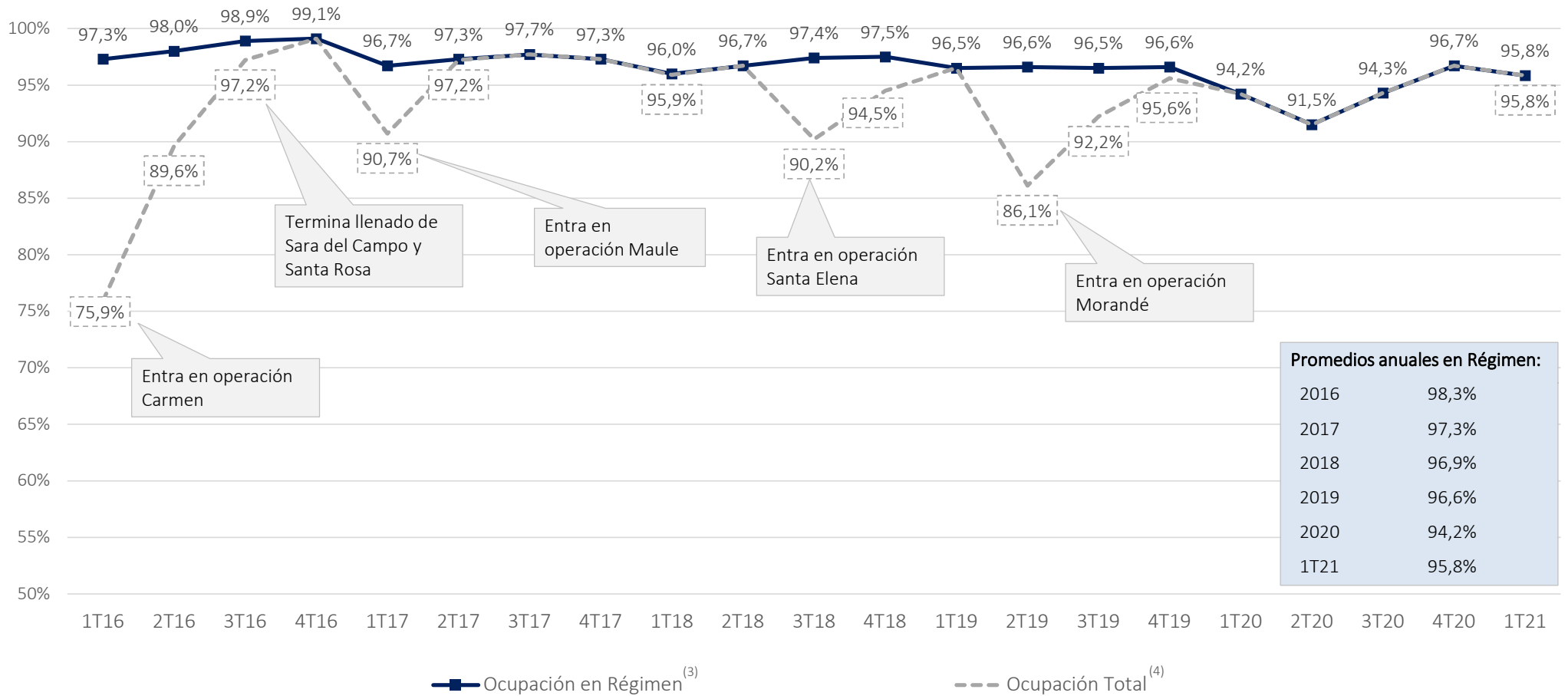
	Total (\$M)	Por cuota (\$)
2015	203.000	819
2016	751.220	1.039
2017	1.581.147	1.911
2018	1.521.262	1.409
2019	1.640.156	1.075
2020	1.875.065	973
1T21	\$482.477	208

Rentabilidades (a Mar-21)

	Histórica	U36M	U12M
Rentabilidad nominal			
Cuota + Dividendo	13,4%	11,0%	8,6%
Cuota	9,1%	7,9%	6,3%
Rentabilidad real			
Cuota + Dividendo	9,7%	7,9%	5,7%
Cuota	5,7%	4,9%	3,4%
Dividend yield real			
Capital aportado promedio	3,5%	2,9%	2,2%
Patrimonio al cierre	2,9%	2,4%	1,9%

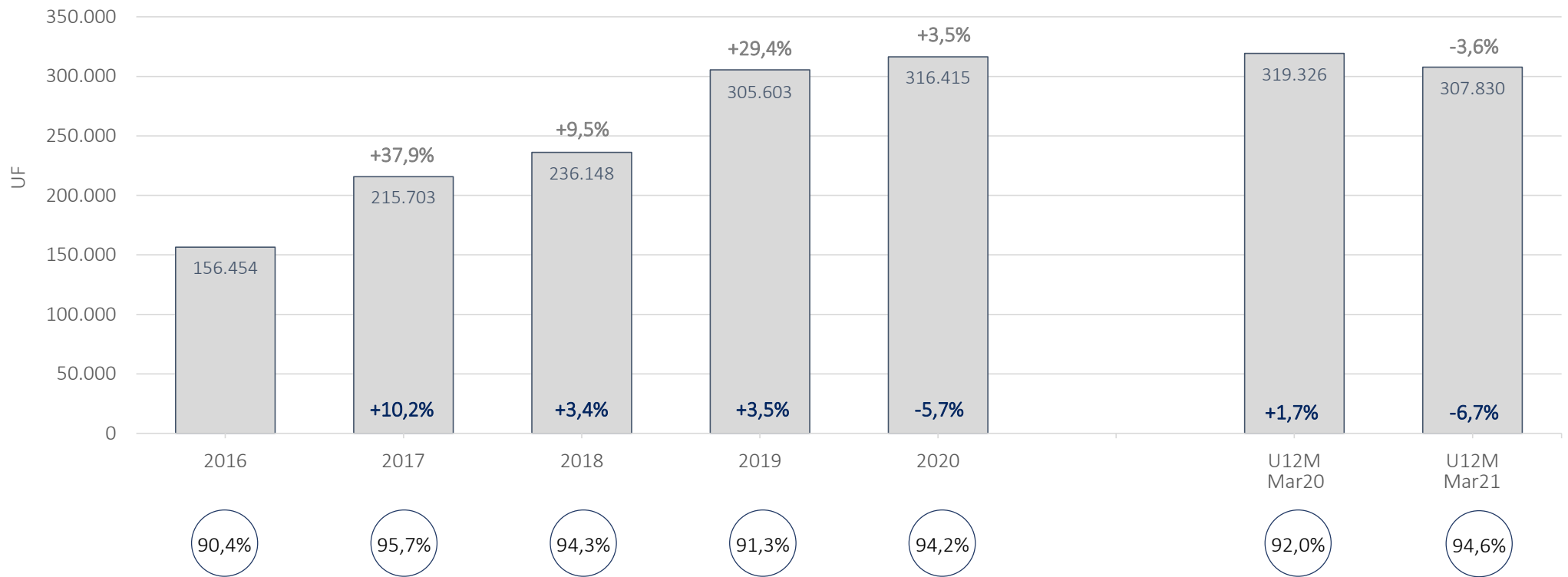
Resultados al 1T 2021

Tasa de Ocupación⁽²⁾ de departamentos



Resultados al 1T 2021

Ingresos Totales (UF), Variación de Ingresos y Variación Promedio de Precios Stock (UF+)



■ Ingresos Totales

% Variación real de Ingresos en el período

% Variación real promedio de precios del stock en el período ⁽⁵⁾

○ x% Ocupación total del período

Agenda

Resultados al 1T 2021

Activos

Update COVID

Anexos

Activos - Escrituración Edificio Juan Mitjans



- Ubicado en Vicuña Mackenna frente a estación de metro Rodrigo de Araya en la comuna de Macul.
- Cercano a diversos servicios adicionales como Instituto de Salud Pública, Mall Patio Outlet La Fábrica, Estadio Nacional, próximo al nuevo polo universitario de Santiago, entre otros.
- Torre compuesta por 20 pisos, 1 subterráneo, 239 departamentos, 118 estacionamientos de autos, 110 estacionamientos de bicicletas y 64 bodegas. Operado y administrado por Blue Home.
- Desarrollado por Pilares y construido por Socovesa.
- Proyecto concebido desde el inicio como un edificio de renta. Mix, tamaños y terminaciones de los departamentos, además de los espacios comunes, están diseñados para el negocio del Fondo.
- Energía eléctrica de todo el edificio proviene de energías renovables no convencionales a través de un contrato con Engie.
- El edificio cuenta con:



Gimnasio



Lavandería



Quincho



Sala Multiuso



Piscina



Bicicletero



Sala Wifi

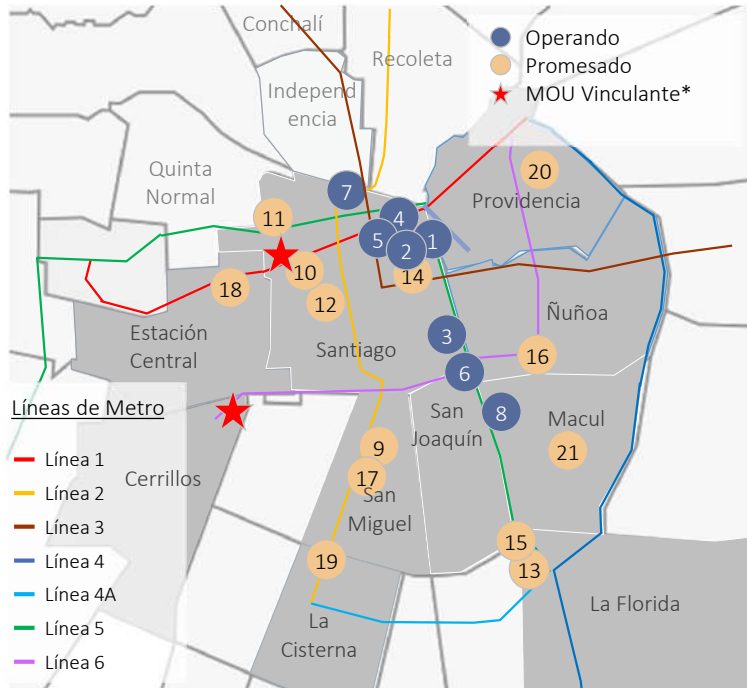


Seguridad 24 horas

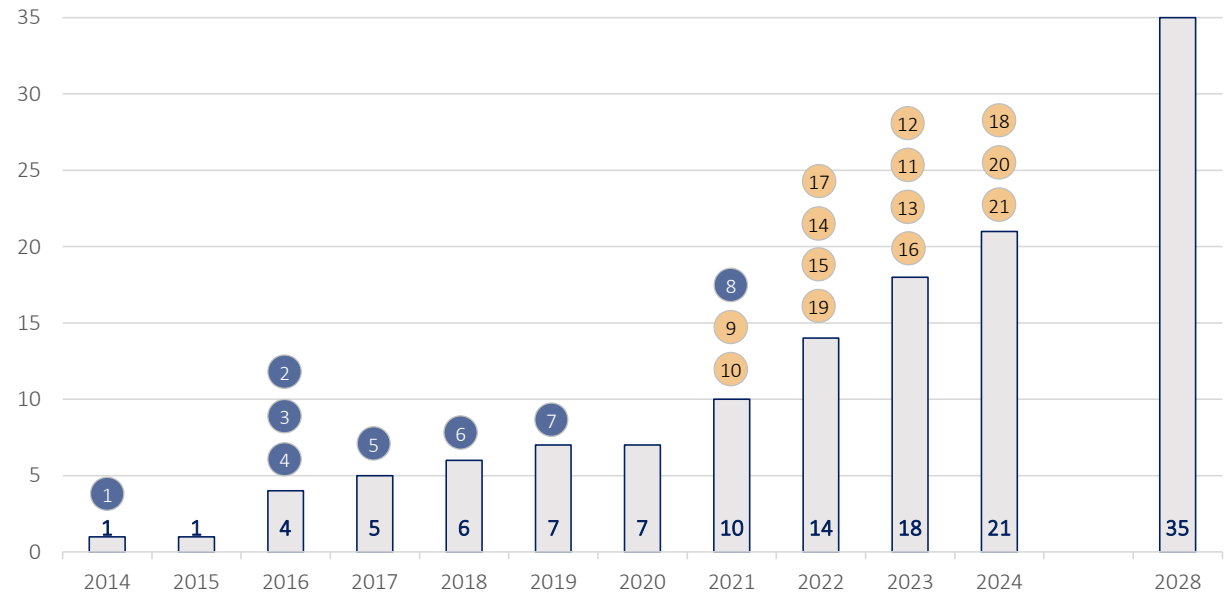


Salón Multiuso Gourmet

Activos



Entrada en Operación Edificios



- | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1 Santa Isabel 55 | Metro Santa Isabel (L5) | 8 Juan Mitjans | Metro Rodrigo de Araya (L5) | 15 Inglaterra | Metro Mirador (L5) |
| 2 Carmen 368 | Metro Santa Lucía (L1) | 9 Pedro Alarcón | Metro El Llano (L2) | 16 Avellanos | Metro Estadio Nacional (L6) |
| 3 Maule 150 | Metro Ñuble (L5 y L6) | 10 Abdón Cifuentes | Metro República (L1) | 17 María Auxiliadora | Metro San Miguel (L2) |
| 4 Sara del Campo 535 | Metro Santa Lucía (L1) | 11 Santo Domingo | Metro Quinta Normal (L5) | 18 Placilla | Metro San Alberto Hurtado (L1) |
| 5 Santa Rosa 237 | Metro Santa Lucía (L1) | 12 Ejército | Metro Toesca (L2) | 19 José Ureta | Metro Lo Ovalle (L2) |
| 6 Santa Elena 2120 | Metro Ñuble (L5 y L6) | 13 Paso El Roble | Metro Bellavista La Florida (L5) | 20 Lyon | Metro Inés de Suarez (L1) |
| 7 Morandé 924 | Metro Cal y Canto (L2 y L3) | 14 Tocornal | Metro Matta (L6) | 21 Quilín | Metro Quilín (Futura L8) |

*Se espera firmar promesas en las próximas semanas

Activos

Proyecto

8 Juan Mitjans
Metro Rodrigo de Araya, L5
Macul



Fechas Estimadas

- Inicio de Obra: Nov-18
 - Proyecto escriturado
- Escrituración: 05/21

Estado de Avance



Proyecto

17 María Auxiliadora
Metro San Miguel, L2
San Miguel



Fechas Estimadas

- Inicio de Obra: Abr-19
 - En terminaciones
- Escrituración: 1T22

Estado de Avance



9 Pedro Alarcón
Metro El Llano, L2
San Miguel



- Inicio de obra: Ago-18
 - Proyecto terminado
- Escrituración: 3T21



14 Tocornal
Metro Matta, L6
Santiago



- Inicio de obra: Sep-19
 - En terminaciones
- Escrituración: 1T22



10 Abdón Cifuentes
Metro República, L1
Santiago



- Inicio de obra: Oct-18
 - En terminaciones
- Escrituración: 4T21



15 Inglaterra
Metro Mirador, L5
La Florida



- Inicio de obra: Oct-19
 - Obra gruesa piso 21/23
- Escrituración: 2T22



Activos

Proyecto	Fechas Estimadas	Estado de Avance	Proyecto	Fechas Estimadas	Estado de Avance
<p>19 José Ureta Metro Lo Ovalle, L2 La Cisterna</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: Mar-20 <ul style="list-style-type: none"> Obra gruesa piso 13/15 Escrituración: 3T22 		<p>12 Ejército Metro Toesca, L2 Santiago</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: Sep-20 <ul style="list-style-type: none"> Obra gruesa piso 2/15 Escrituración: 3T23 	
<p>11 Santo Domingo Metro Quinta Normal, L5 Santiago</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de Obra: Feb-20 <ul style="list-style-type: none"> Obra gruesa piso 9/23 Escrituración: 4T22 		<p>16 Los Avellanos Metro Estadio Nacional, L6 Ñuñoa</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: Ene-21 <ul style="list-style-type: none"> Obra gruesa piso -1/15 Escrituración: 3T23 	
<p>13 Paso El Roble Metro Bellavista, L5 La Florida</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: Feb-20 <ul style="list-style-type: none"> Obra gruesa piso 13/24 Escrituración: 1T23 		<p>18 Placilla Metro Alberto Hurtado, L1 Estación Central</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: 3T21 Escrituración: 1T24 	<p>No ha comenzado obras.</p>

Activos

Proyecto	Fechas Estimadas	Estado de Avance	Proyecto	Fechas Estimadas	Estado de Avance
<p>20 Quilín Metro Carlos Valdovinos, L5 Macul</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de Obra: 4T21 Escrituración: 3T23 	No ha comenzado obras.	<p>19 Lyon Metro Inés de Suárez, L6 Providencia</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Inicio de obra: 2T22 Escrituración: 3T24 	No ha comenzado obras.

Agenda

Resultados al 1T 2021

Activos

Update COVID

Anexos

Update COVID - Medidas de Salud de Seguridad de Colaboradores y Residentes

Nuestra prioridad en la emergencia COVID-19 ha sido la salud y seguridad de nuestros colaboradores y residentes. Lo que hemos implementado a la fecha ha sido:

Protocolos de higiene

- Sanitización recurrente y limpieza de espacios comunes y pasillos.
- Instalación de señalética.
- Protección con acrílicos, mascarillas y escudos faciales.
- Disposición de alcohol gel en conserjería y en tótems.
- Actualmente no hay colaboradores contagiados .

Distanciamiento social

- Todos los espacios comunes de los edificios operando están abiertos, limitando los días, horarios y aforo, de acuerdo a las normas definidas en Plan Paso a Paso (dependiendo si están en Fase 2 o 3).
- Se mantienen cancelados todos los eventos de comunidad para residentes para el año 2021.

Colaboradores

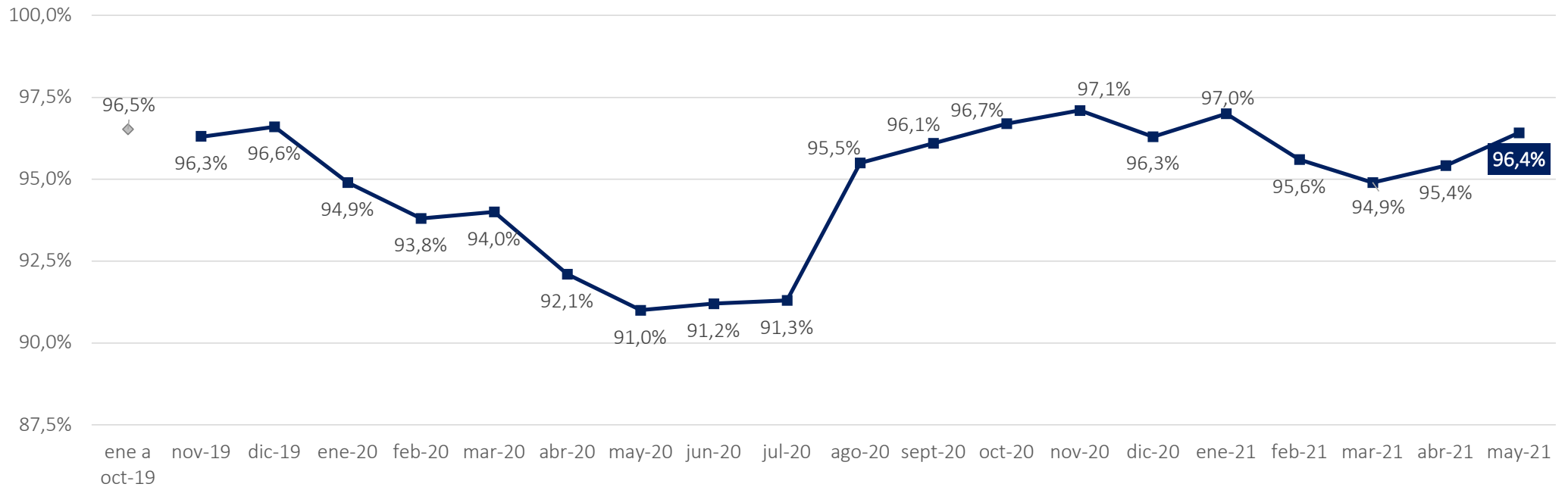
- Comunicación permanente de medidas adoptadas.
- Equipo de supervisión y backoffice con opción de retorno voluntario a trabajo presencial.
- Personal esencial trabajando en los inmuebles (con salvoconductos los fines de semana para edificio en comuna en Fase 2).
- Se mantienen facilidades de horarios, apoyo en traslados y opción de alojar en edificios.

Residentes

- Comunicación fluida respecto a la operación de nuestros edificios y resguardos necesarios dada las Fases.
- Medidas especiales para mantener la comunidad cohesionada y tranquila.

Update COVID - Ocupación

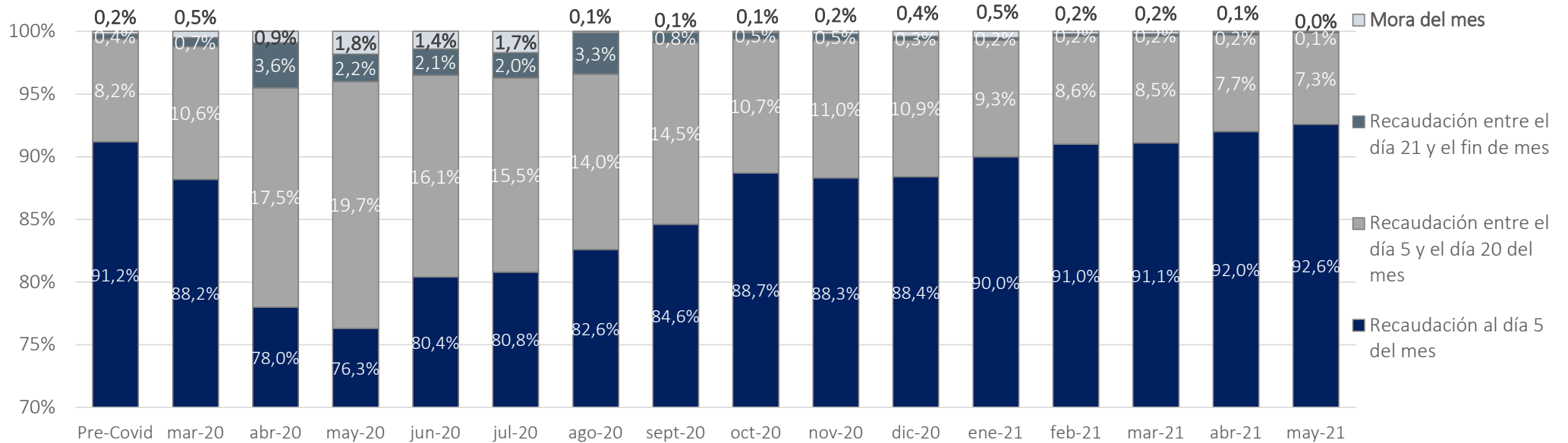
Ocupación Mensual



- Desde agosto del año 2020 se ha logrado obtener tasas de ocupación dentro del rango objetivo (95-97%):
 - Colocaciones se han mantenido en niveles que permiten solventar tasas de ocupación sobre 95%.
 - Tasas de renovación se han mantenido en niveles altos (>70%) y a precios sobre el precio de colocación.
 - Términos anticipados de contratos se estabilizaron en niveles de 2% mensual sobre el universo de contratos.

Update COVID - Recaudación, Mora e Incobrabilidad

Recaudación Según Día de Pago ⁽⁶⁾ y Mora del Mes ⁽⁷⁾



- En febrero de 2021 se retomaron niveles de recaudación mayores al 90% al quinto día del mes, similares a los niveles pre-covid.
 - La recaudación a final de mayo fue de un 100%. Un 92,6% pagó antes del sexto día.
 - Al 5 de junio la recaudación alcanzó un 94,6%.
- Respecto a la morosidad, al cierre de mayo no existen residentes con pagos pendientes de meses anteriores.
- La incobrabilidad ⁽⁸⁾ al cierre de 2020 fue de 0,45%. El acumulado al cierre de mayo 2021 es de 0,12%

Agenda

Resultados al 1T 2021

Activos

Update COVID

Anexos

Anexo 1: Antecedentes del Fondo

El Fondo ARR

- 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 **35 edificios o UF 28 millones de activos** (US\$ 1.000 millones).
- Fondo ha firmado promesas de suscripción de cuotas por UF 6,4 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 **2.000 departamentos en ocho edificios**, en las comunas de Santiago Centro, San Joaquín y Macul.
- Además, tiene otros **13 edificios promesados**, 4 de los cuales entran en operación en los próximos 12 meses.

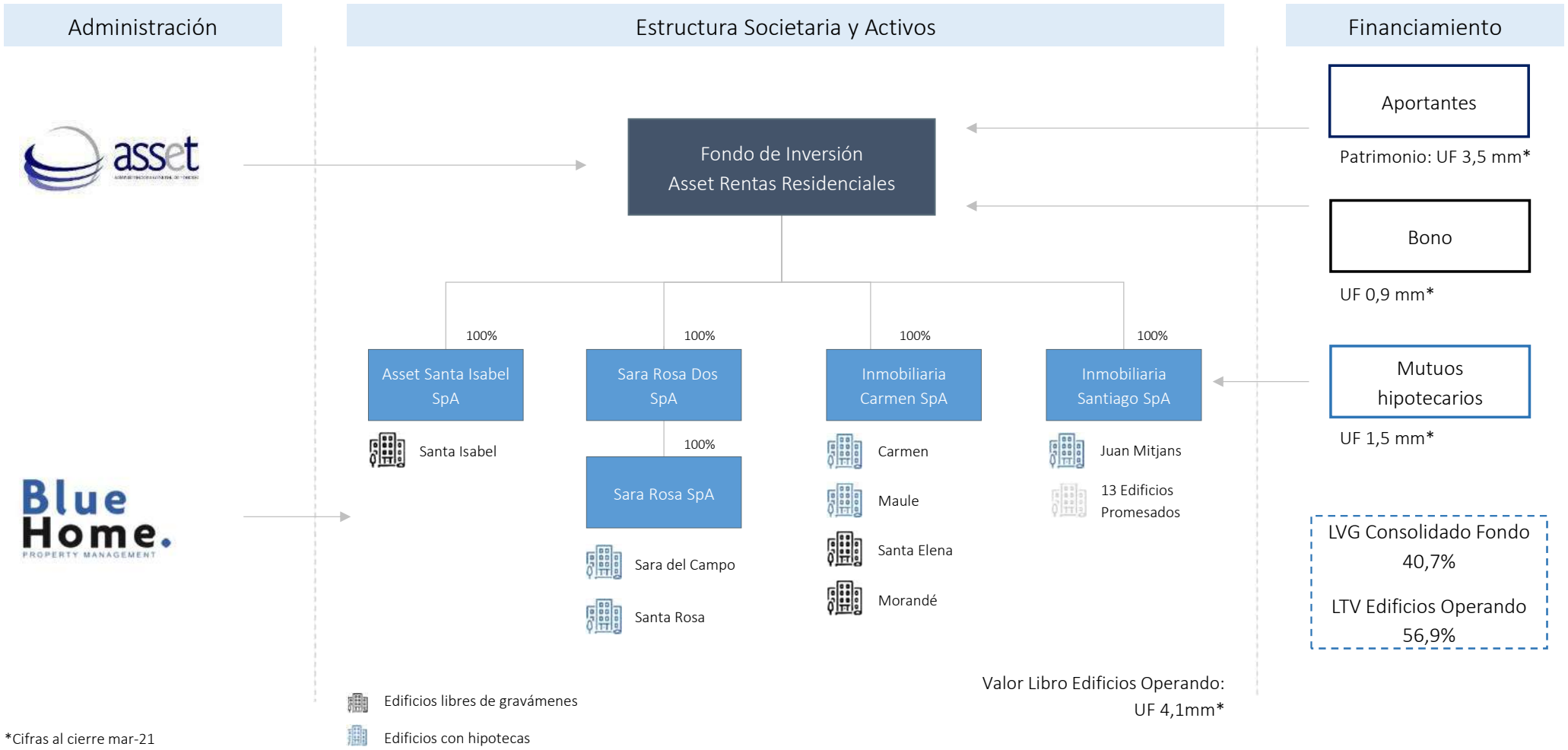
Operación Propia

- **Blue Home es una marca del Fondo**, creada para administrar sólo sus edificios, que hoy cuenta con más de 160 colaboradores.
- Realiza todas las labores necesarias para operar, incluyendo **mantención, comercialización, recaudación, y administración y finanzas**.

Resultados

- Fondo ha tenido una **rentabilidad histórica de UF + 9,74% a mar-21**, 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 + 3,5%** sobre capital promedio.

Anexo 2: Estructura Societaria, Administración y Financiamiento



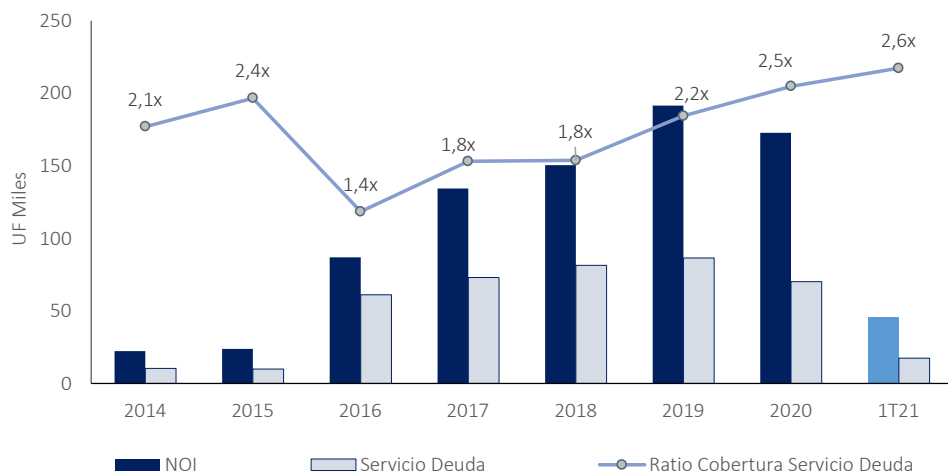
*Cifras al cierre mar-21

Anexo 3: Principales Cifras e Indicadores Financieros a Mar-21

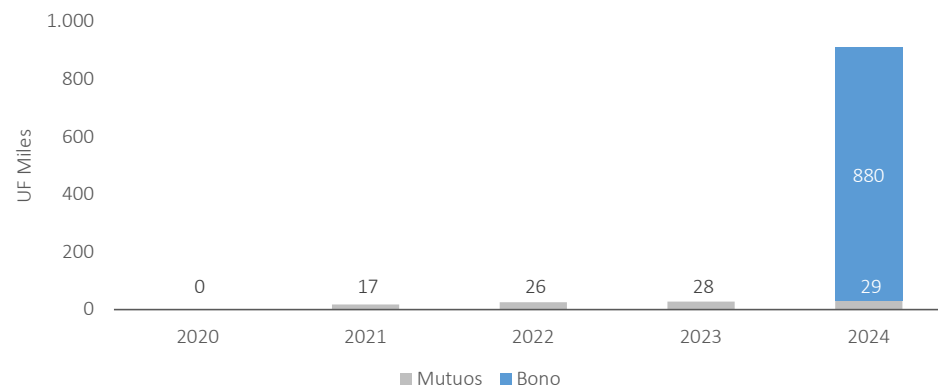
Covenants Bono

Covenant	Límite	Mar-21	Definición
Nivel de Endeudamiento	≤ 2,2x	0,6x	Razón entre Deuda Financiera Neta Consolidada y Patrimonio del Emisor
Cobertura de Gastos Financieros	≥ 2,0x	12,8x	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	2,0x	Razón entre Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y Deuda Financiera Neta Consolidada Sin Garantías

Ratio de Cobertura Servicio de Deuda ⁽⁹⁾



Calendario de vencimientos



El resto de la deuda (UF 1.368m) se amortiza entre los años 2025 y 2047, en donde la amortización más grande corresponde a UF 81m en el año 2045

Anexo 4: 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 real de los precios del stock de cada edificio. El precio stock se define como el precio promedio al que se arrendaron las unidades durante un cierto mes. Para el caso del portafolio, se considera el promedio ponderado de las variaciones. |
| (6) Recaudación según día de pago | Monto de los arriendos que se pagaron dividido por el monto de los arriendos que se devengaron a una cierta fecha dentro del mismo mes. |
| (7) Mora del Mes | Porcentaje de los arriendos de un cierto mes que no fueron pagados a fin de ese mes. |
| (8) Incobrabilidad | Corresponde al Monto de Incobrables dividido por los arriendos totales facturados a una determinada fecha. El Monto de Incobrables a una determinada fecha corresponde al total de las cuotas de arriendo que se encuentran impagas al último día del mes siguiente de dicha fecha. |
| (9) Ratio de cobertura de servicio de deuda | Suma de los NOI (Net Operating Income) de los edificios operando sobre la suma de los intereses y amortizaciones de las deudas del Fondo y sus subsidiarias, en un determinado período. |

ASSET Administradora General de Fondos S.A.

www.assetagf.com

Tel: +56 22 796 3720

Rosario Norte 615, Oficina 1801

Las Condes, Santiago

Chile