

Fondo Asset Rentas Residenciales

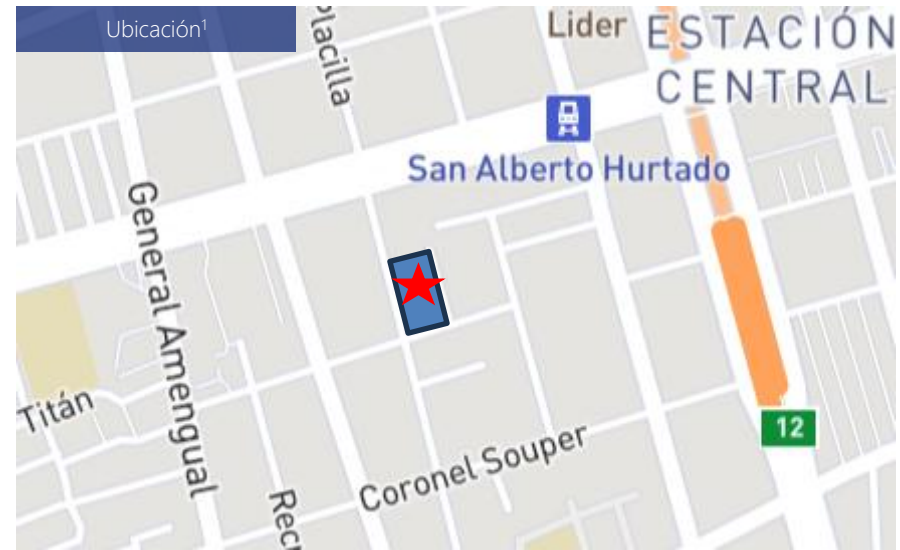
Edificio Placilla, Estación Central



Edificio Placilla - Descripción

Proyecto

- **Nombre:** Placilla
- **Comuna:** Estación Central
- **Metro Cercano:** San Alberto Hurtado (L1)
- **Tamaño:** 2 torres de 12 pisos, con 299 departamentos, 33 estacionamientos, 88 bodegas y una placa comercial de 251 m².
- **Inmobiliaria:** Conquista.
- **Constructora:** Sigro
- **Espacios Comunes:** Interiorismo realizado por Orlando Gatica y gimnasio habilitado por YouTrain.
- **ESG:** Posee un sistema de eficiencia energética.
- **Especificaciones Técnicas:**
 - Cocinas Full Electric
 - Extracción forzada en cocinas
 - Cubierta de Cuarzo
 - Piso Vinílico SPC



1. Detalles sobre los atractivos del entorno en

Edificio Placilla – Espacios Comunes

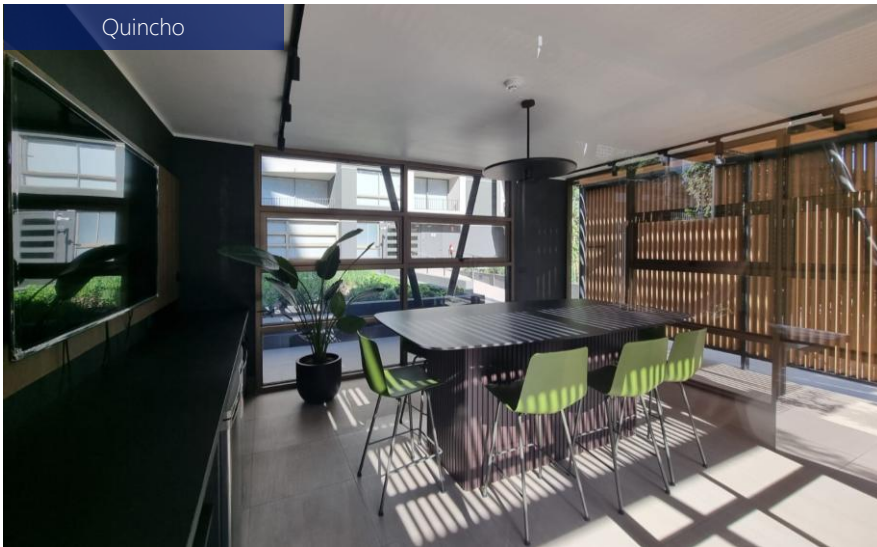
Información de los Espacios Comunes

- Interiorismo realizado por Orlando Gatica y gimnasio habilitado por YouTrain.
- Cuenta con los siguientes espacios:
 - 2 Coworks
 - Piscina
 - 2 Quinchos
 - Gimnasio Interior
 - Biciletero techado
 - Sala de encomiendas

Cowork



Quincho



Hall de Acceso



Anexo II – Espacios Comunes

Lavandería



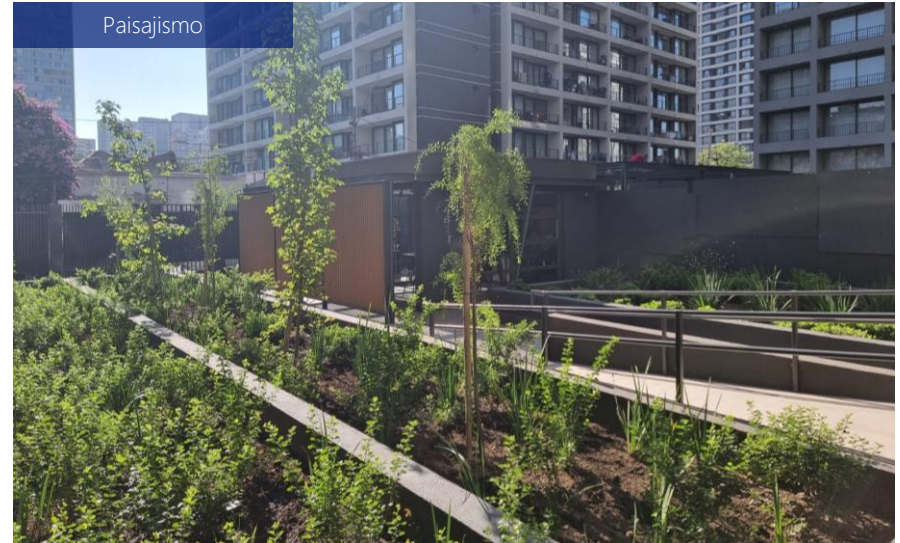
Salón Cowork



Gimnasio



Paisajismo



Anexo I - Atractivos del Sector

Estación Central



USACH



Mall Plaza Alameda



Parque Bernardo Leighton



Edificio Placilla – Desarrollado por Inmobiliaria Conquista

Información de la Inmobiliaria

- **Inmobiliaria Conquista** tiene más de 25 años de trayectoria desarrollando distintos proyectos, especialmente residenciales.
- Hasta la fecha han construido más de 180.000 m² mediante el desarrollo de más de 3.500 departamentos en proyectos ubicados en Santiago.
- Conquista se ha especializado en multifamily y ha desarrollado dos edificios de propiedad del Fondo ARR: Abdón Cifuentes (2022) y Paso El Roble (2023).

Abdón Cifuentes - Santiago

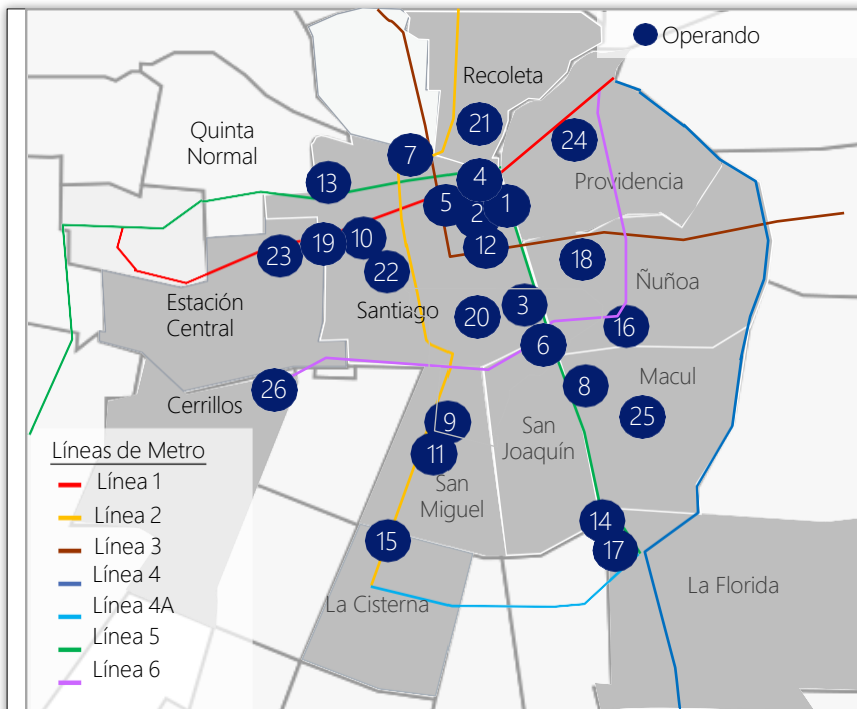


Paso El Roble – La Florida

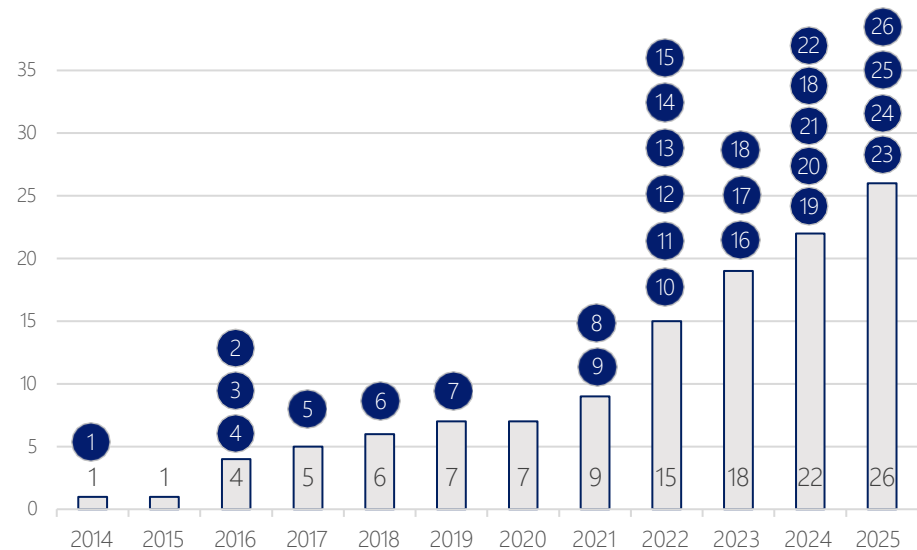


Cuarta Avenida – San Miguel





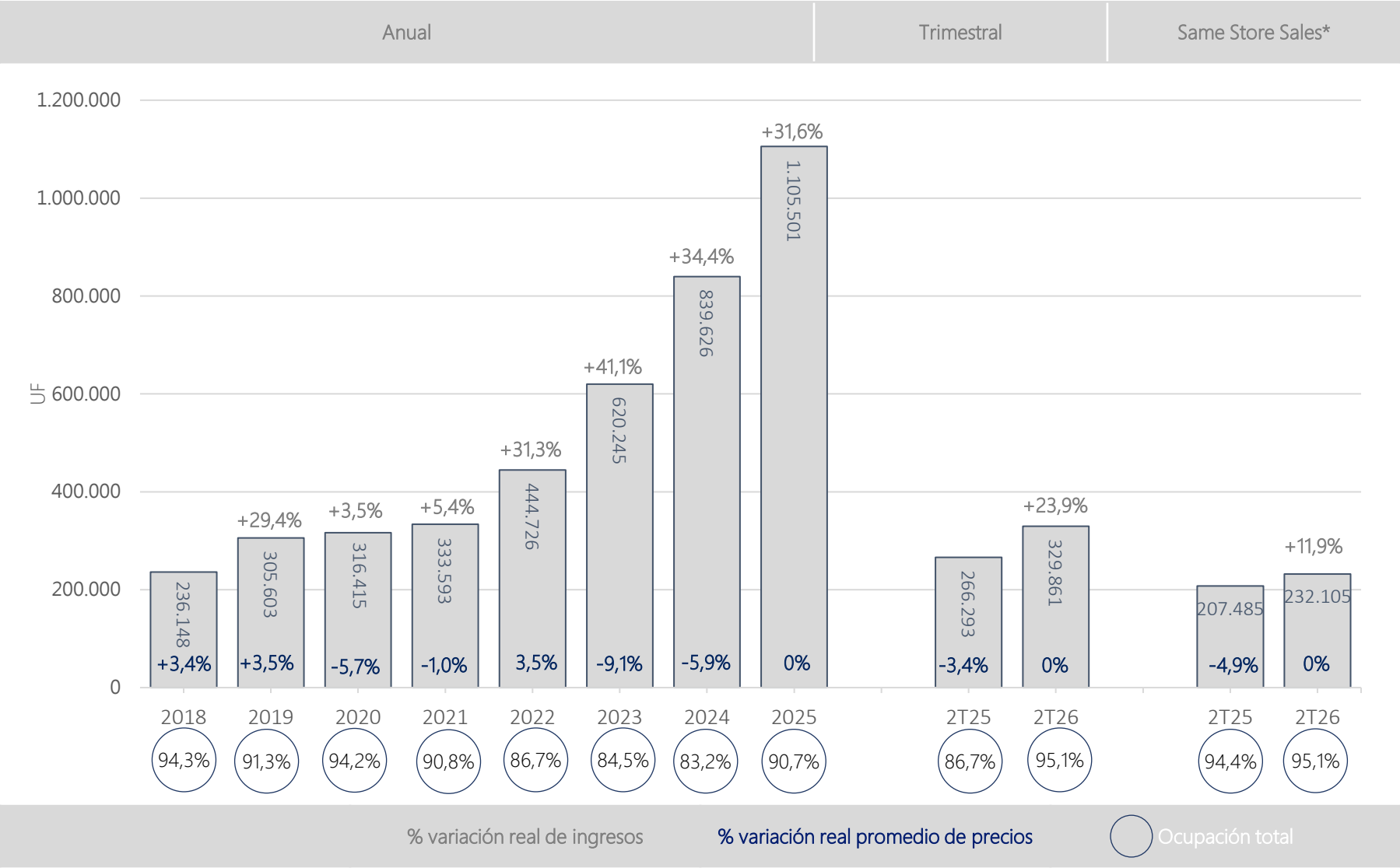
Ingreso en operación edificios



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

Resultados al 2T 2026



*Same Store Sales considera 20 edificios en régimen durante 2T 2026

Financiamiento y estructura

Estrategia de Financiamiento

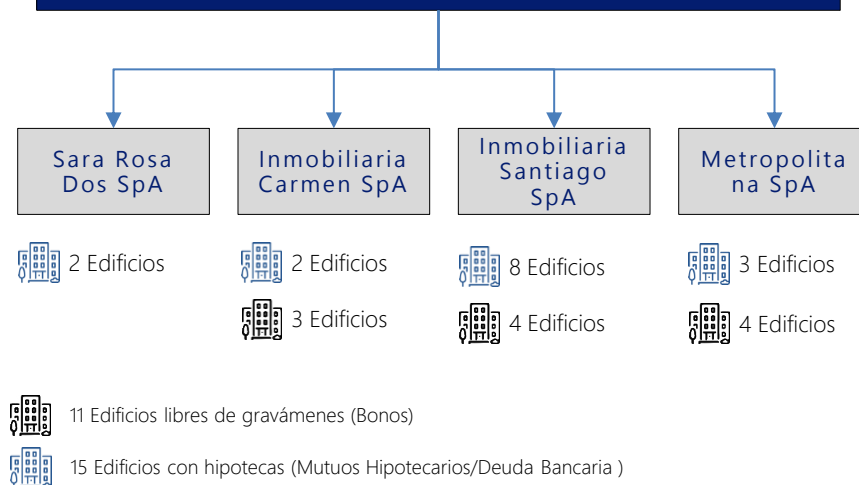
- El Fondo mantiene una estrategia consolidada de deuda y tiene diversas fuentes de financiamiento:
 - Línea de capital de trabajo.
 - Deuda Bancaria
 - Emisión de deuda pública (Bonos)
 - Mutuo hipotecario a largo plazo

Estructura actual de Deuda Fondo ARR¹

Fondo	Subsidiarias
35%	65%
• Bonos por UF 4,95 MM • Tipo: Bullet	• Mutuos hipotecarios UF 4,8 MM y Deuda Bancaria por UF 2,5 MM
Consolidada • Monto: UF 12.228.458 • Loan to value: 59,25% • Plazo remanente promedio: más de 9 años	
Clasificación de riesgo Bonos: Humphreys AA- / Feller Rate AA- / ICR AA-	

Estructura Societaria y Activos

Fondo Asset Rentas Residenciales



Resultados al 2T 2026

Evolución valor cuotas y dividendos



Dividendos

Dividendos	Total (M\$)	Por cuota (\$)	Crecimiento (%)
2021	1.934.763	820	3%
2022	2.745.509	897	42%
2023	3.046.710	851	11%
2024	3.422.923	836	12%
2025	3.712.056	805	8%
1T26	1.004.716	209	-
2T26	1.426.040	311	49%

Rentabilidad

Rentabilidad	Histórica	U36M	U12M
Rentabilidad nominal	10,7%	7,0%	7,5%
Rentabilidad real	5,3%	2,5%	2,8%
Dividend yield real			
Capital en régimen promedio	5,8%	3,4%	2,6%
Capital Aportado Promedio	2,5%	1,6%	1,5%
Patrimonio al cierre	1,9%	1,3%	1,2%

Proyecto Dédalo

- Con la finalización de los llenados, Blue Home está comenzando a trabajar en iniciativas con el objetivo de explotar las oportunidades de ingresos y eficientar gastos en la operación de los edificios.
- Las iniciativas tienen como objetivo aumentar el DY en un plazo de 2 años, independiente de potenciales recuperaciones en el mercado.
- Outputs principales:
 - Mejora NOI consolidado +8.5%
 - DY/capital aportado: 5%

- Mejoras Revenue
 - Optimización revenue arriendos
 - Nuevos negocios
- Eficiencias de costos
 - Centralización de labores
 - Automatización de atención en edificios
 - Licitaciones grupales de ssbb
- Eficiencias de overhead
 - Gestión del CAC
 - Herramientas de IA
- Generación de flujo acreetive
 - Refinanciamientos
 - Adquisiciones



Edificio Buzeta

Activos

Blue Home

Resultados al 2 T 2026

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 7.500 departamentos en 26 edificios, en las comunas de Santiago Centro, San Joaquín, Macul, San Miguel, La Florida, La Cisterna, Recoleta, Ñuñoa, Estación Central, y Providencia.



Operación Propia

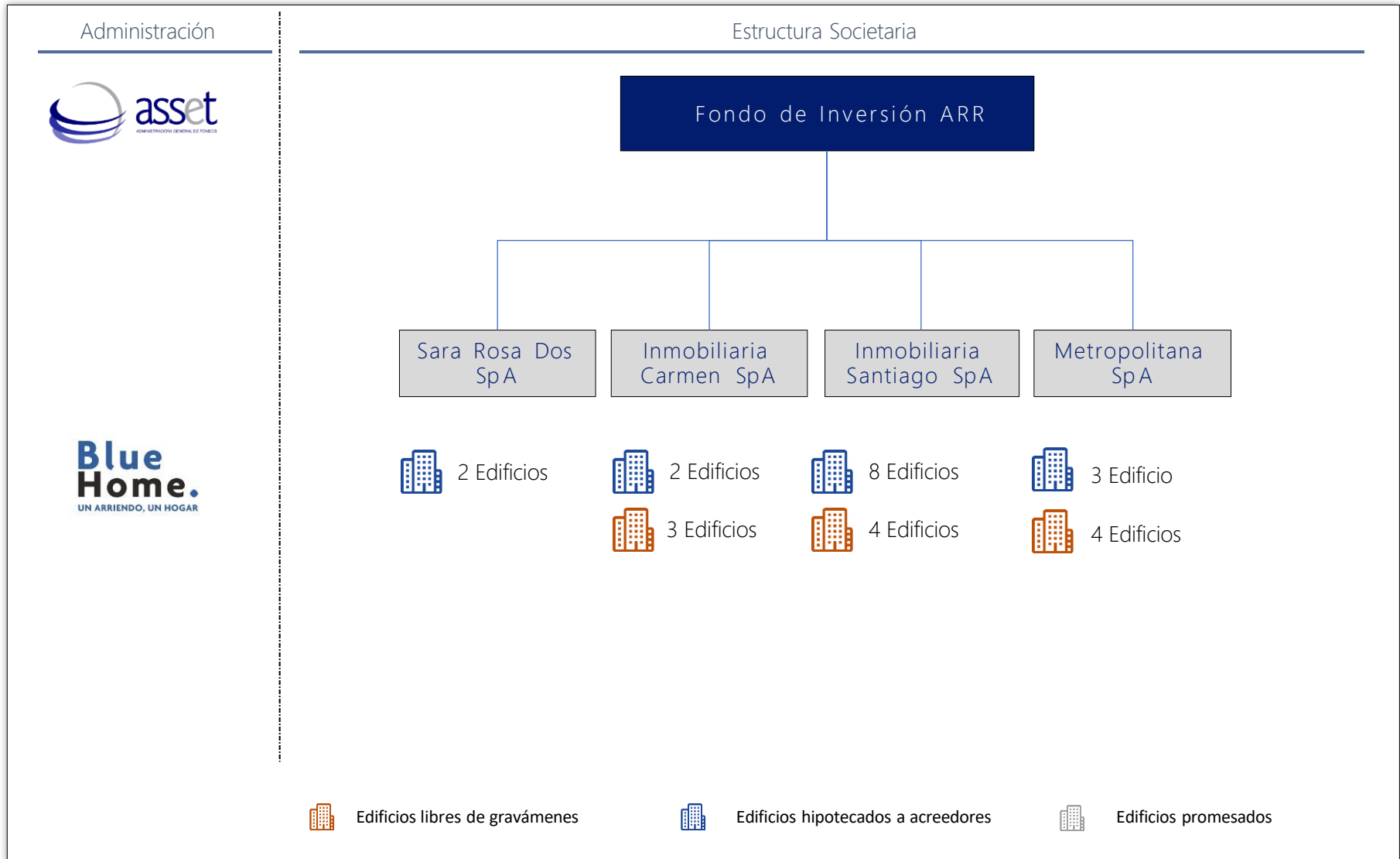
- Blue Home es una marca del Fondo, creada para administrar sólo sus edificios, que hoy cuenta con más de 230 colaboradores.
- Realiza todas las labores necesarias para operar, incluyendo mantención, comercialización, recaudación, y administración y finanzas.



Resultados

- Fondo ha tenido una rentabilidad histórica de UF + 5,7% a diciembre 2025, 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 + 2,5% sobre capital promedio.

Anexo 2 – Estructura Societaria



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.

