

Fondo Asset Rentas Residenciales

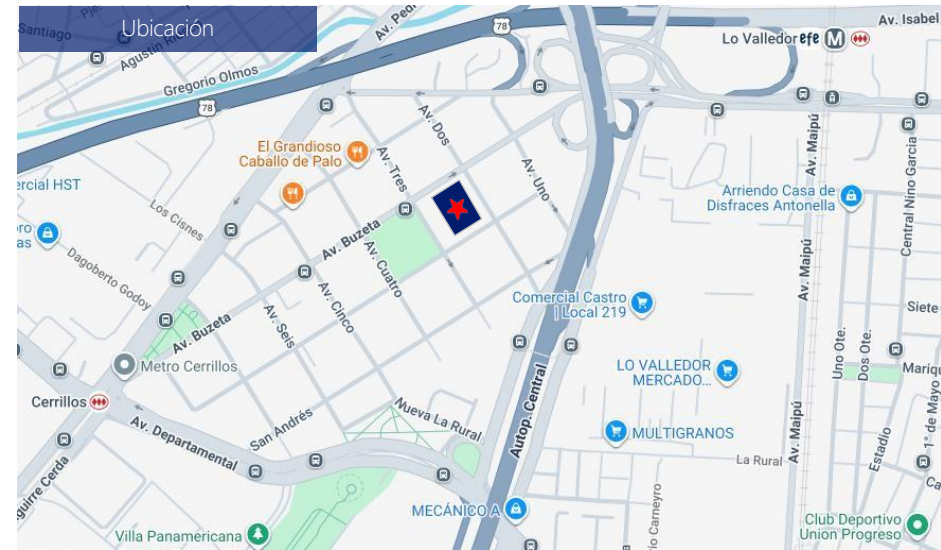
Reporte 4T25 – Presentación Inversionistas



Edificio Buzeta – Descripción

Proyecto

- Nombre: Buzeta.
- Comuna: Cerrillos.
- Metro Cercano: Cerrillos (L6).
- Tamaño: 11.232 m² arrendables, distribuido en 21 pisos.
- Departamentos totales: 299.
- Inmobiliaria: Deisa
- Constructora: Santolaya
- Espacios Comunes: Interiorismo realizado por Orlando Gatica. El complejo cuenta con zona de Gimnasio, Quinchos, salones Gourmet y Cowork.
- Especificaciones Técnicas:
 - Ventanas Termopanel
 - Cocinas Full Electric
 - Microondas
 - Cubierta de Granito
 - Refrigeradores Panelables
 - Piso Vinílico SPC



Vista Superior



Edificio Buzeta – Espacios Comunes

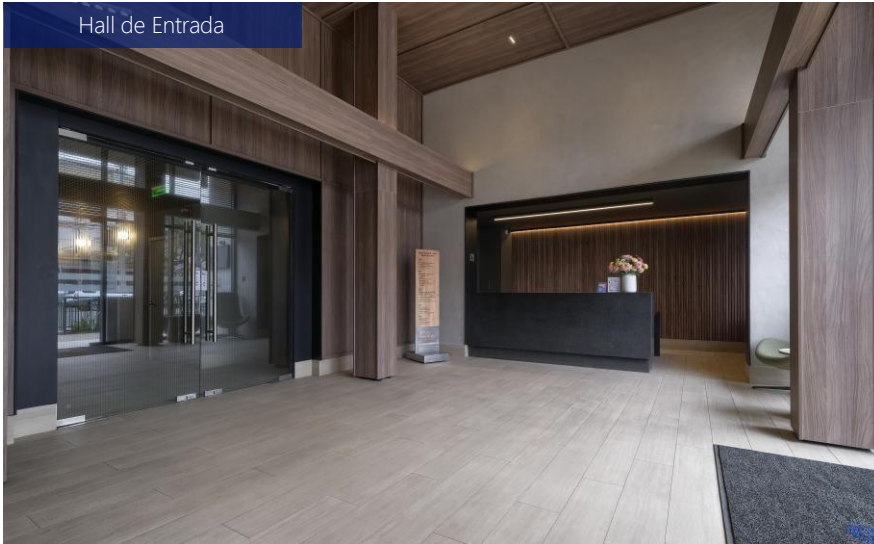
Información de los Espacios Comunes

- Interiorismo realizado por Orlando Gatica y gimnasio habilitado por YouTrain.
- Cuenta con los siguientes espacios:
 - Cowork
 - 2 Salones Gourmet
 - 3 Quinchos
 - Piscina
 - Gimnasio Interior
 - Biciletero techado
 - Sala de encomiendas
 - Pet Laundry

Salón Gourmet



Hall de Entrada



Pet Laundry



Edificio Buzeta – Espacios Comunes

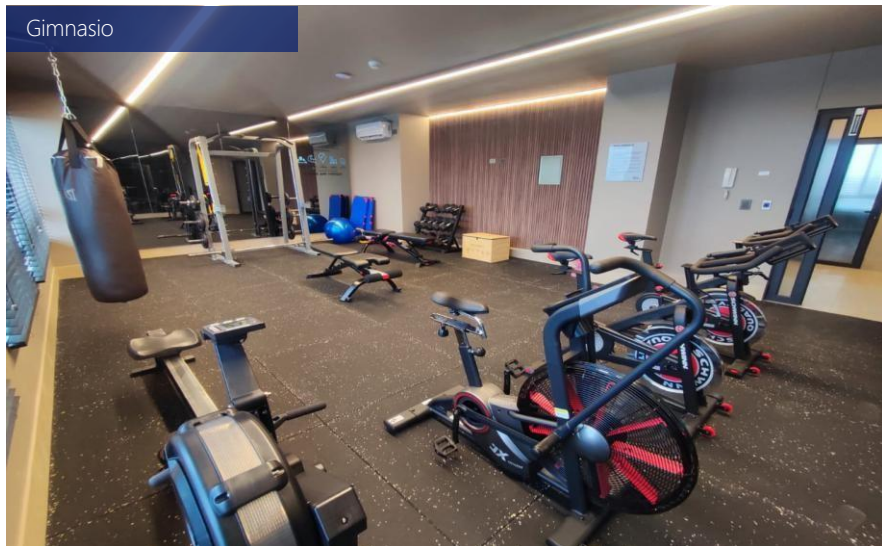
Departamento 2D2B



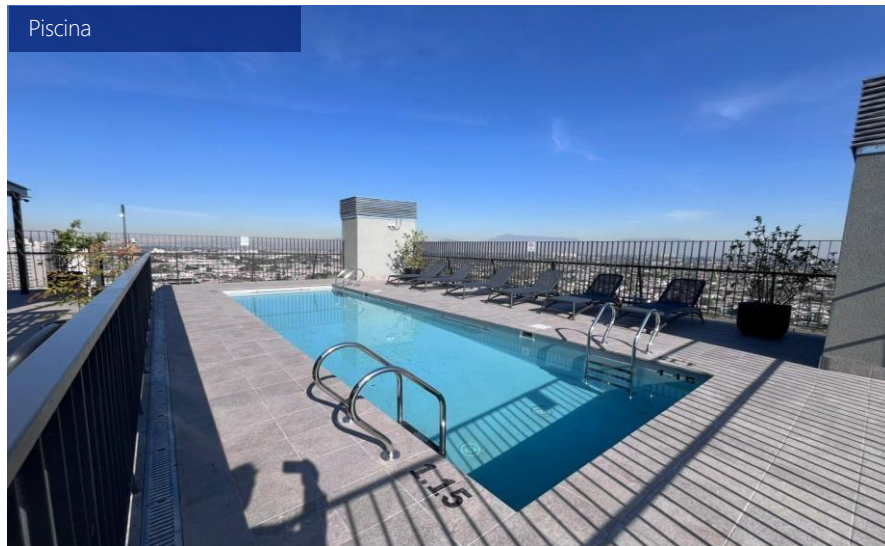
Quincho



Gimnasio

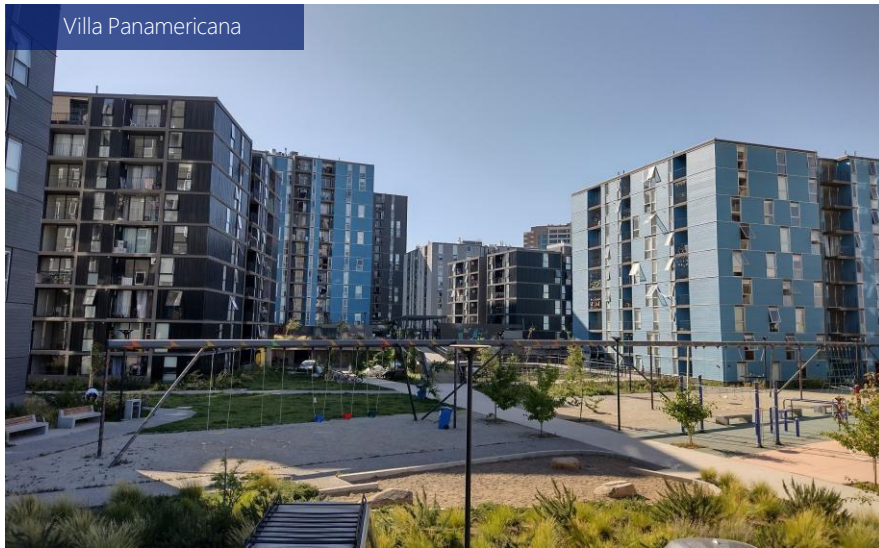


Piscina



Edificio Buzeta – Atractivos del Sector

Villa Panamericana



Museo Aeronáutico



Lo Valledor



Parque Bicentenario



Edificio Buzeta – Desarrollado por Inmobiliaria Deisa

Información de la Inmobiliaria

- Inmobiliaria Deisa tiene más de 15 años de trayectoria, recogiendo la experiencia profesional del Grupo Santolaya.
- Hasta la fecha han desarrollado más de 100 proyectos, tanto residenciales como de oficinas.
- Deisa ha tenido un enfoque de desarrollo cultural y cuidado patrimonial, desarrollando y participando en proyectos como CV Galería, Casa Harrington, Galería Espoz, y el Hotel Altiplánico Bellas Artes.



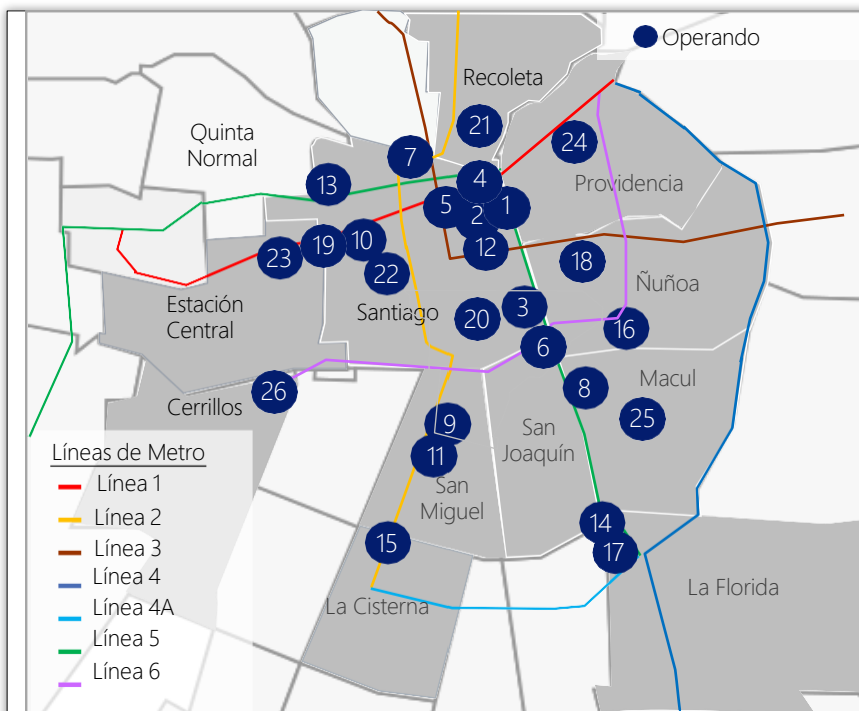
CV Galería- Vitacura



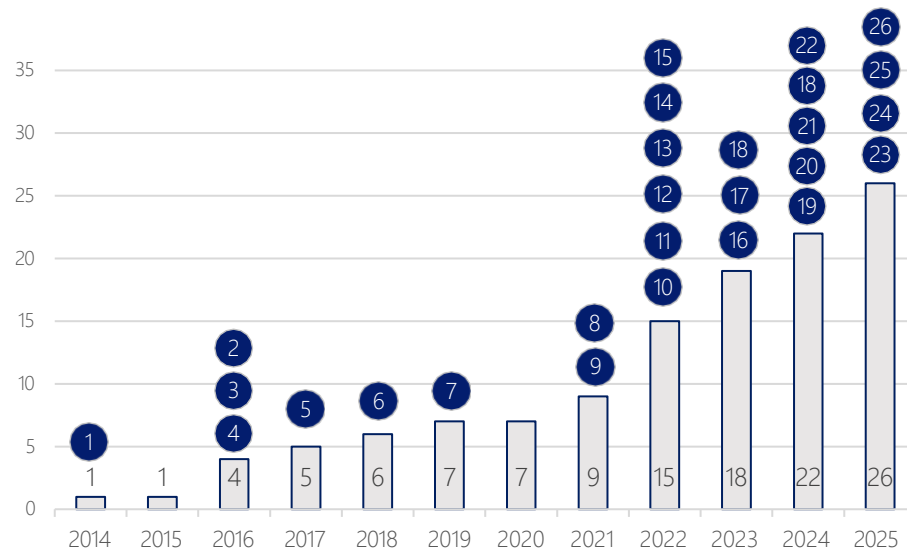
Hotel Altiplánico -Santiago



Casona Harrington



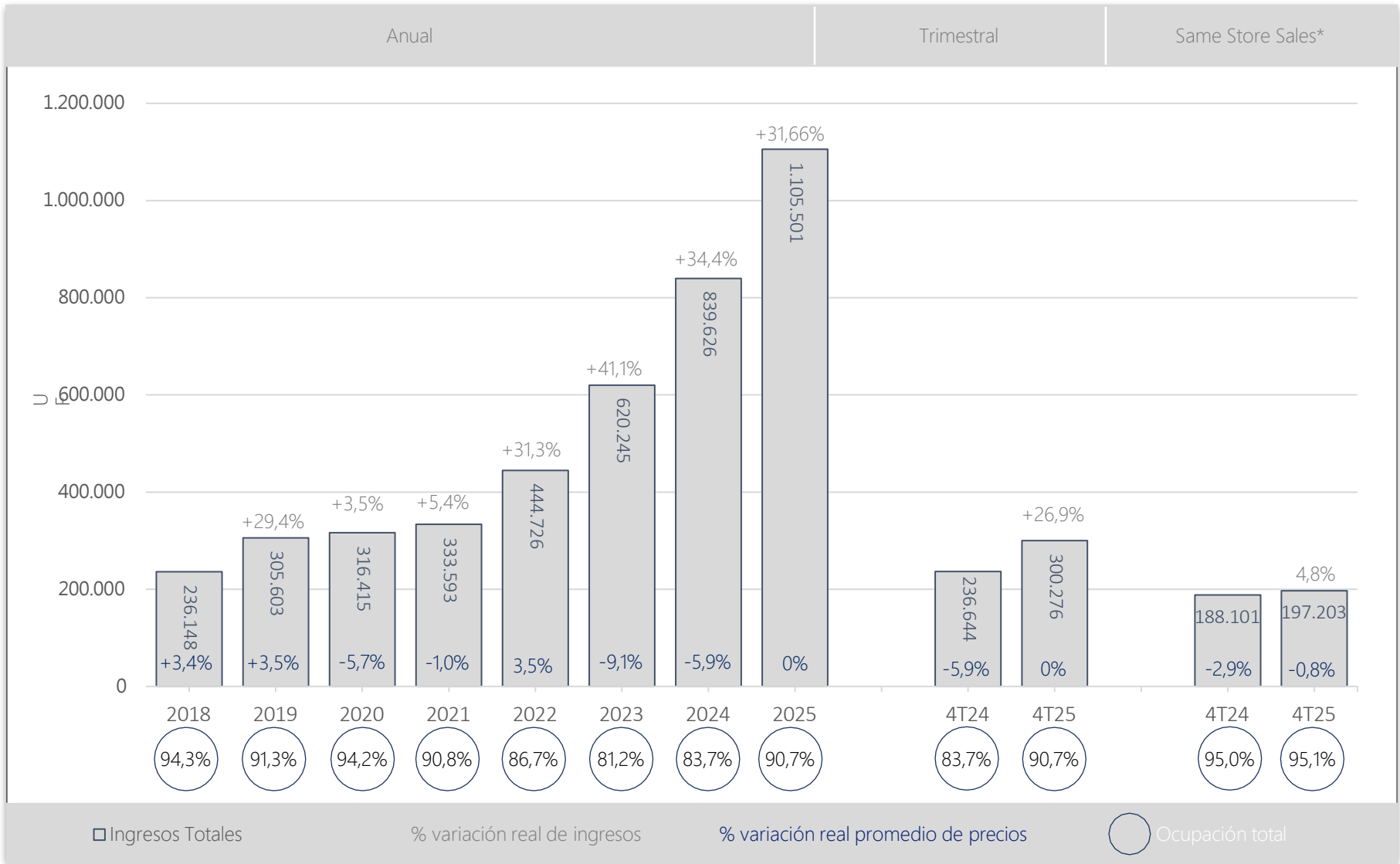
Ingreso en operación edificios



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 4T 2025



*Same Store Sales considera 18 edificios en régimen durante 4T 2024

Financiamiento y estructura

Estrategia de Financiamiento

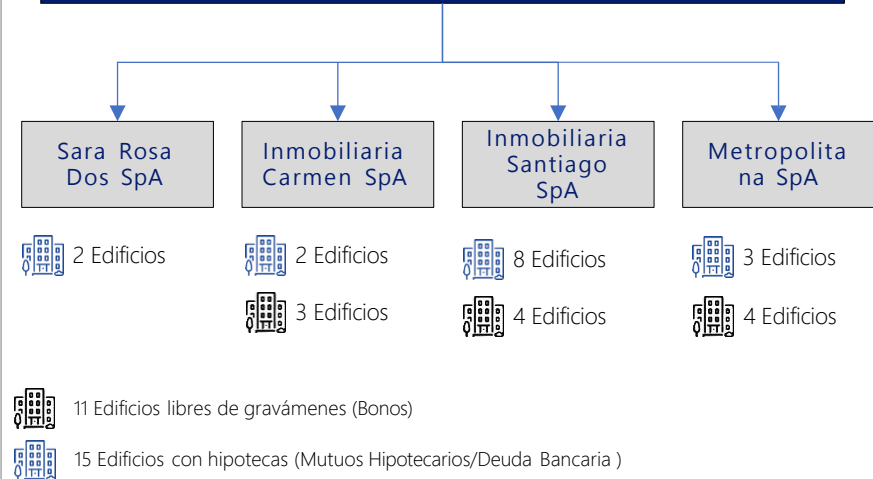
- El Fondo mantiene una estrategia consolidada de deuda y tiene diversas fuentes de financiamiento:
 - Línea de capital de trabajo.
 - Deuda Bancaria (entre 2 a 8 años).
 - Emisión de deuda pública (Bonos) (entre 5 y 15 años).
 - Mutuo hipotecario a largo plazo (entre 10 y 30 años).

Estructura actual de Deuda Fondo ARR¹

Fondo	Subsidiarias
35%	65%
- Bonos por UF 3,95 MM - Tipo: Bullet	Mutuos hipotecarios 4,8MM y Deuda Bancaria por UF 2,5MM
Consolidada - Monto: UF 11.292.178 - Loan to value: 56,4% - Plazo remanente promedio: 10,0 años	
Clasificación de riesgo Bonos: Humphreys AA- / Feller Rate AA- / ICR AA-	

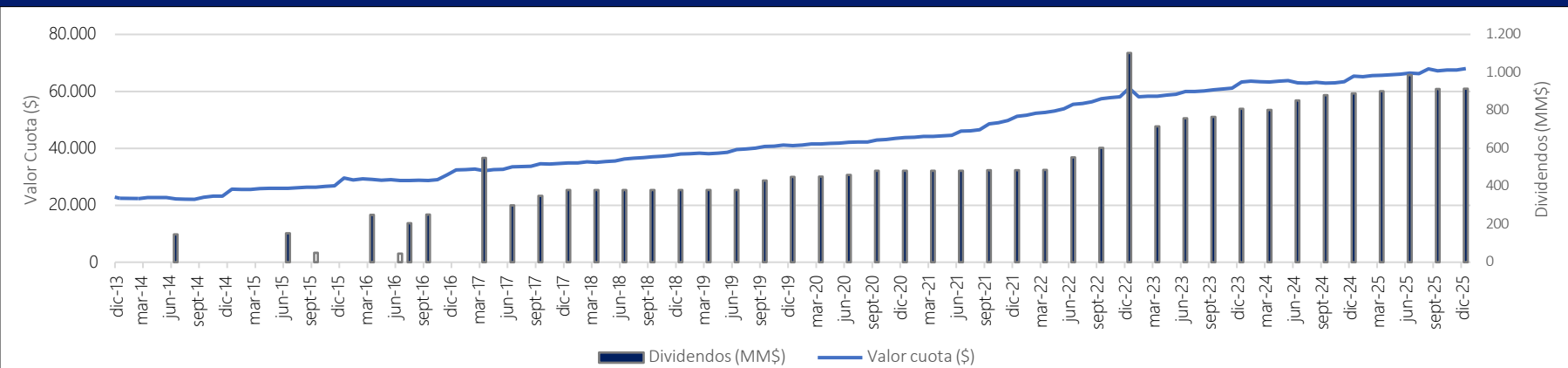
Estructura Societaria y Activos

Fondo Asset Rentas Residenciales



Resultados al 4T 2025

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%

Rentabilidad

Rentabilidad	Histórica	U36M	U12M
Rentabilidad nominal	11,0%	7,1%	5,8%
Rentabilidad real	5,7%	2,9%	2,3%
Dividend yield real			
Capital en régimen promedio	6,0%	3,9%	3,0%
Capital Aportado Promedio	2,5%	1,6%	1,5%
Patrimonio al cierre	2,0%	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 4T 2025

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

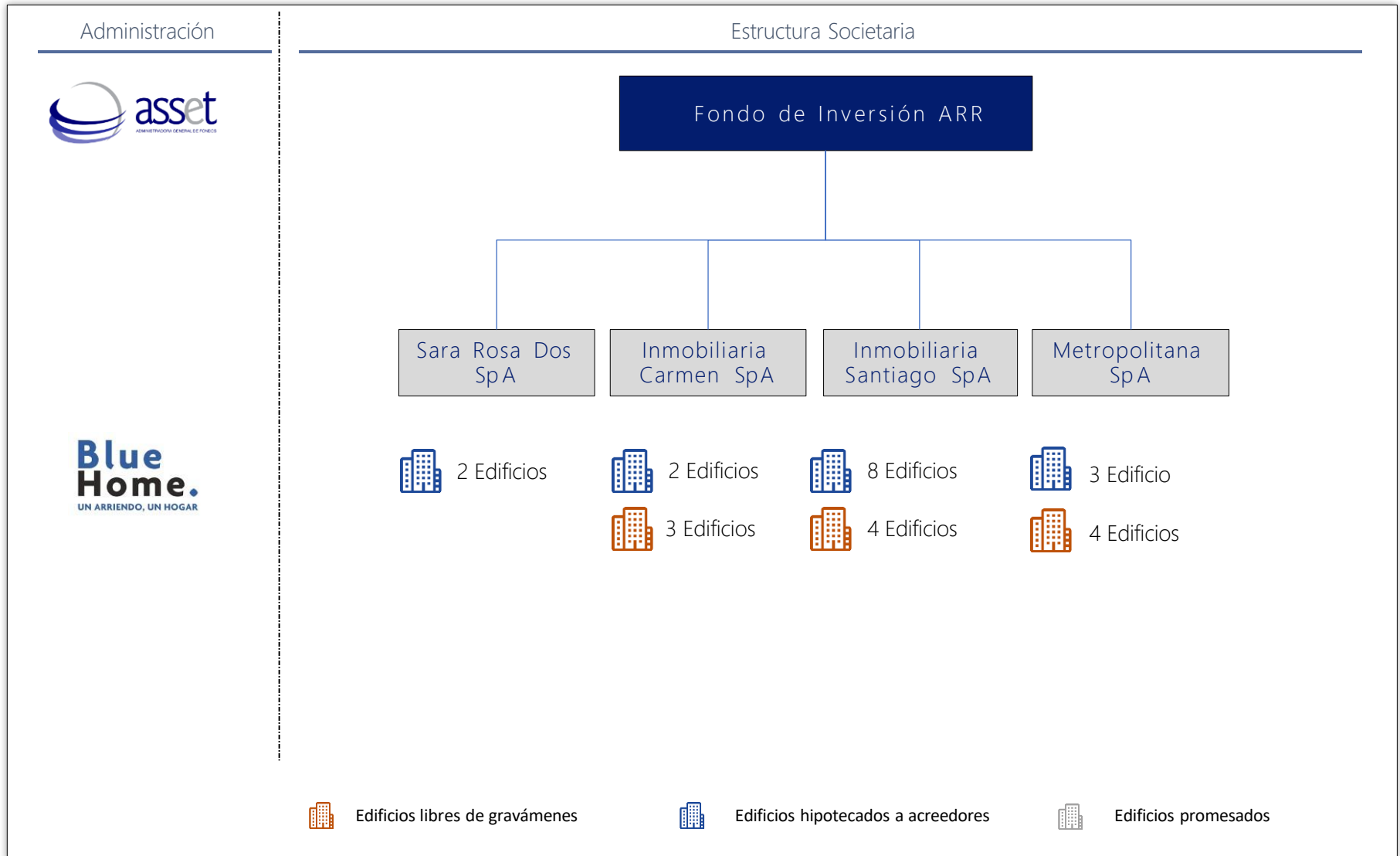
- Blue Home es una marca del Fondo, creada para administrar sólo sus edificios, que hoy cuenta con más de 230 colaboradores.
- Realiza todas las labores necesarias para operar, incluyendo mantención, comercialización, recaudación, y administración y finanzas.



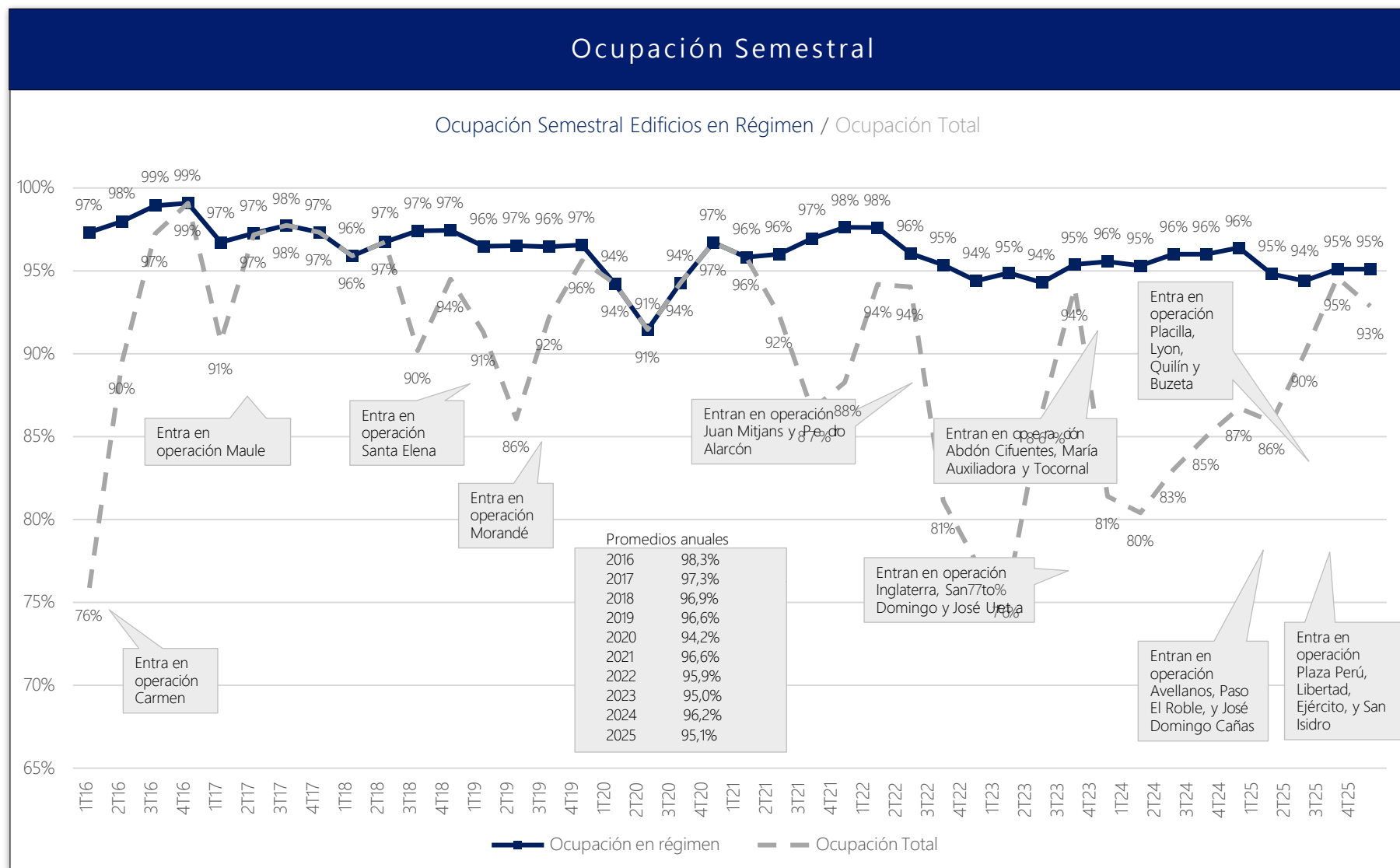
Resultados

- 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 3 – Evolución Ocupación

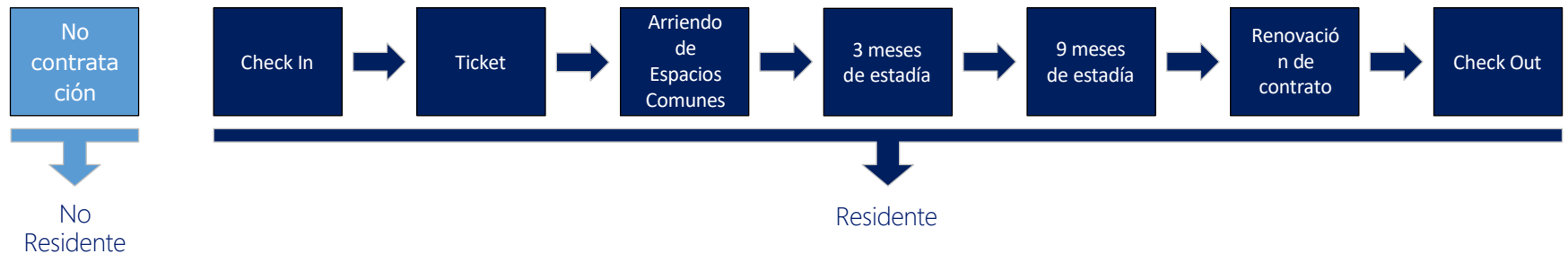


Anexo 5 – Experiencia de Cliente Blue Home

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.

