

Fondo Asset Rentas Residenciales

Reporte 1T25 – Presentación Inversionistas



Edificio Ejército

Activos

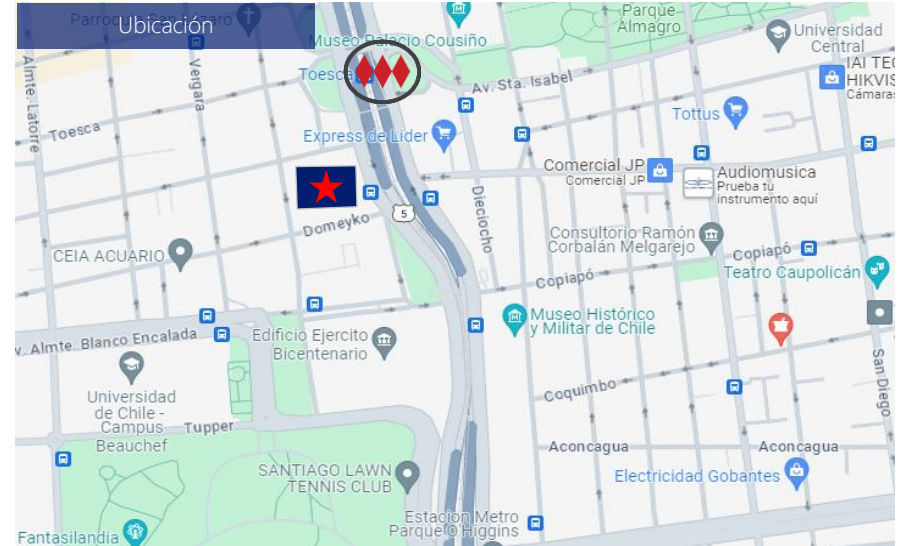
Blue Home

Resultados al 1T 2025

Edificio Ejército – Descripción

Proyecto

- **Nombre:** Ejército.
- **Comuna:** Santiago Centro.
- **Metro Cercano:** Toesca (L2).
- **Tamaño:** 21.295 m² arrendables, distribuido en 6 torres y una casona.
 - Torre A: 12 Pisos ○ Torre D: 12 Pisos ○ Casona: 4 Pisos
 - Torre B: 13 Pisos ○ Torre E: 6 Pisos
 - Torre C: 12 Pisos ○ Torre F: 12 Pisos
- **Departamentos totales:** 528.
- **Inmobiliaria:** Deisa.
- **Constructora:** EBCO.
- **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 Terra Imagen.
- **Especificaciones Técnicas:**
 - Ventanas Termopanel
 - Cocinas Full Electric
 - Microondas
 - Cubierta de Cuarzo
 - Piso Vinílico SPC



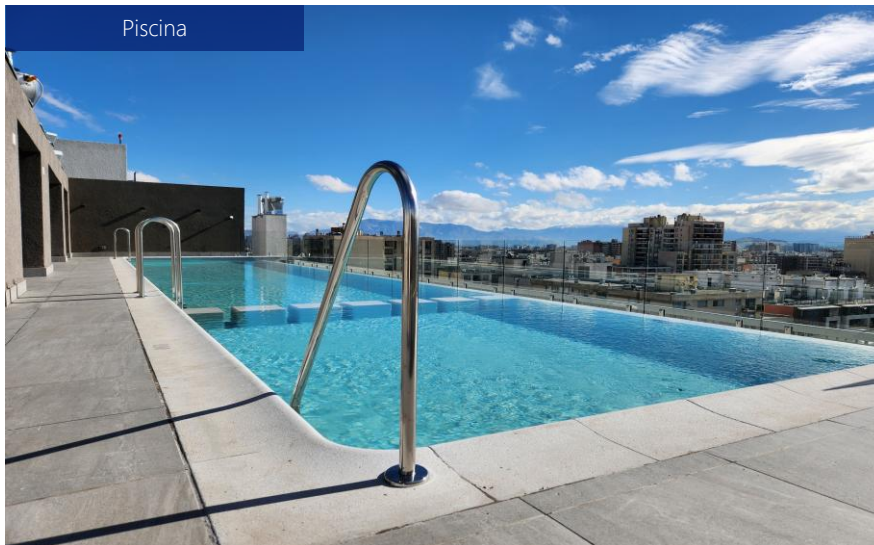
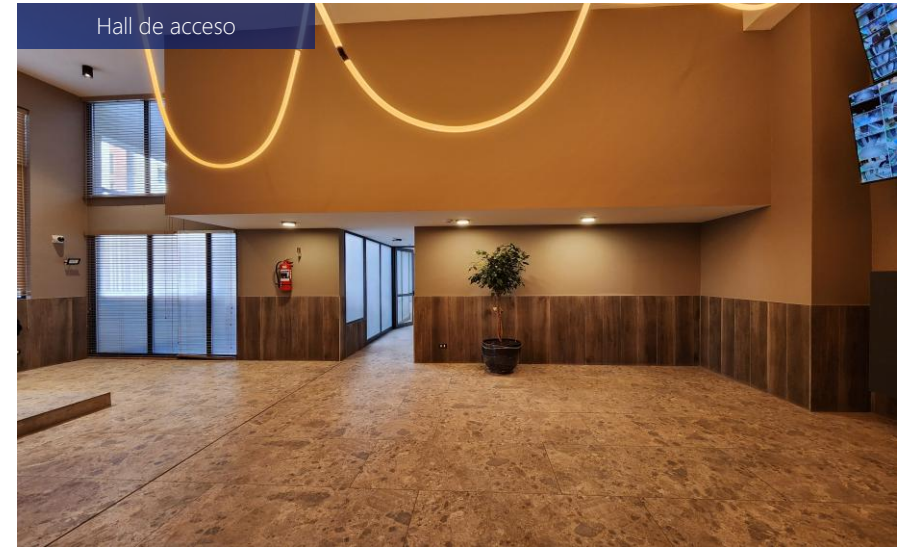
Fachada – Ejército



Edificio Ejército – Espacios Comunes

Información de los Espacios Comunes

- Interiorismo realizado por Orlando Gatica y gimnasio habilitado por YouTrain.
- Cuenta con los siguientes espacios:
 - Cowork
 - 5 Salones Gourmet
 - 8 Quinchos
 - Piscina
 - Gimnasio Interior
 - Pet SPA
 - Bicicletero techado
 - Sala de encomiendas



Edificio Ejército – Espacios Comunes

Salón Gourmet



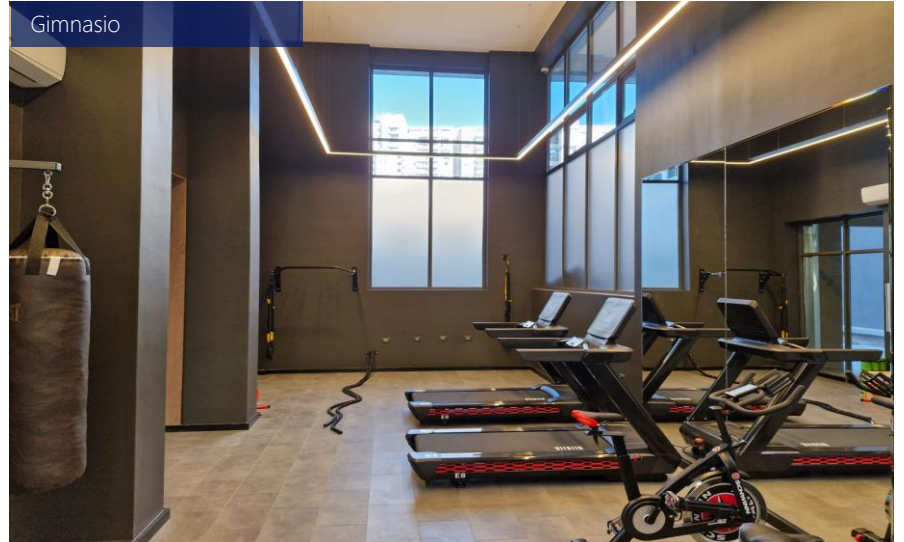
Salón Co-Work



Lavandería



Gimnasio



Edificio Ejército – Atractivos del Sector

Parque Almagro



Mall Vivo Imperio



U.de Chile - Beauchef



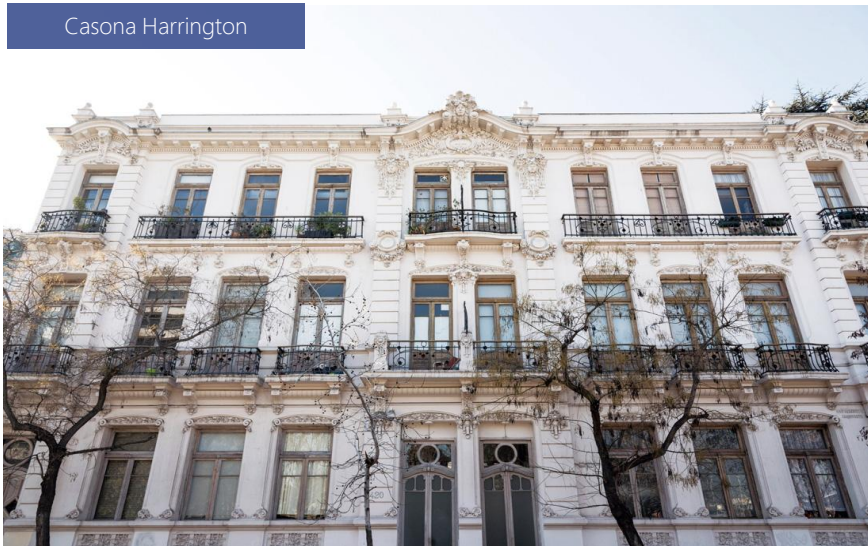
Barrio Dieciocho



Edificio Ejército – 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.

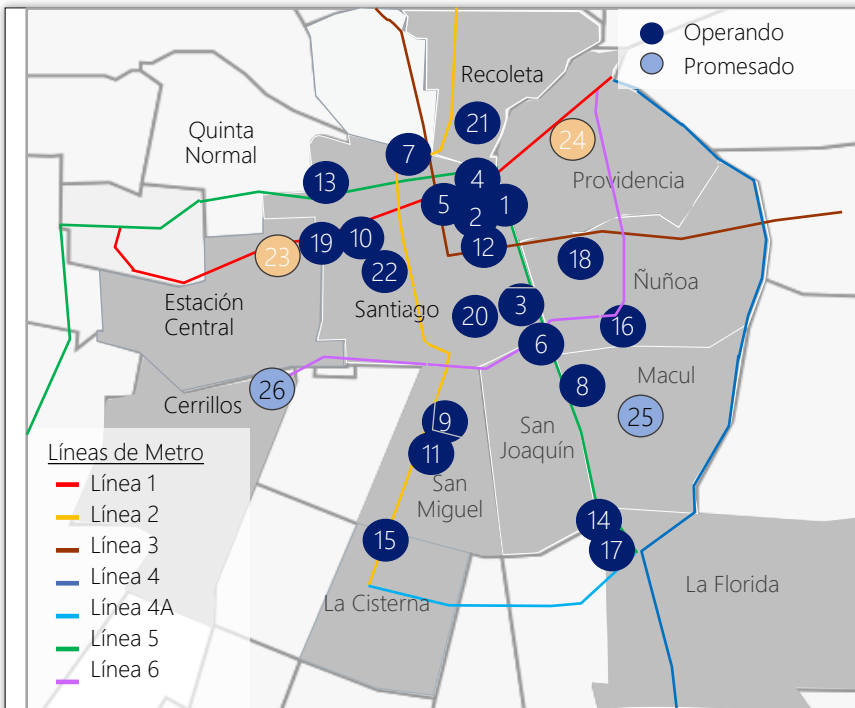


Edificio Ejército

Activos

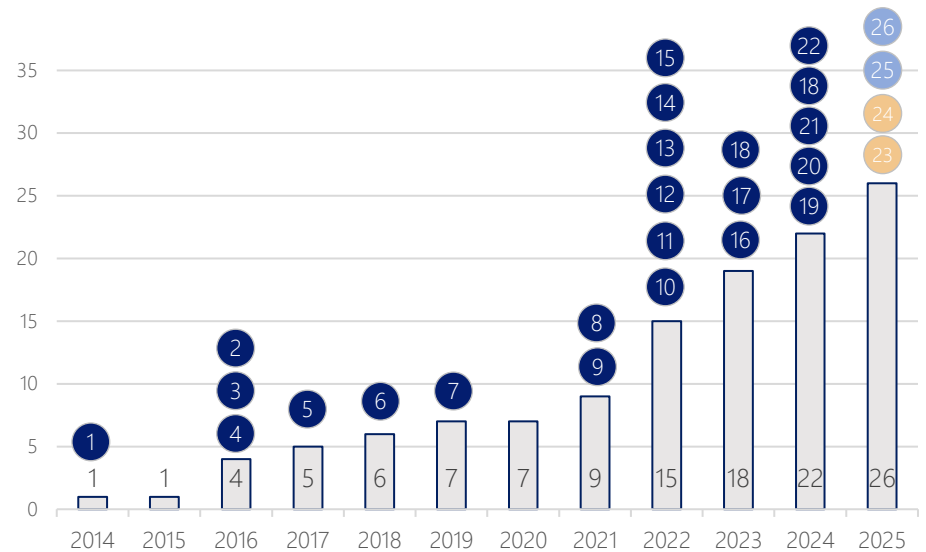
Blue Home

Resultados al 1T 2025



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 Irarrázaval (L5)		

Ingreso en operación edificios



● Edificio en Operación ● Edificio Promesado ● Edificio Escriturado 2025

Estatus Activos Promesados

Quilín



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

Buzeta



Comuna	Cerrillos
Estación Metro	Cerrillos (L6)
Inmobiliaria	Deisa
Inicio Obra	1T23
Avance	Terminaciones
Escrituración Estimada	3T25

Edificio Ejército

Activos

Blue Home

Resultados al 1T 2025

NPS, Satisfacción y Tenencia de Problemas

En comparación con la última información presentada, en marzo el indicador de NPS disminuyó en un 3,9%. El indicador de CSAT disminuyó en un 2,1%, y la tasa de problemas aumentó en un 1,6%

NPS Acumulado 2025
68% (Meta > 60%)

Satisfacción Acumulada 2025
83,7% (Meta > 75%)

Tenencia de Problemas 2025
11,3% (Meta < 10%)

*Cifras mar -25

Edificio Ejército

Activos

Blue Home

Resultados al 1T 2025

Resultados al 1T 2025

Evolución valor cuotas y dividendos



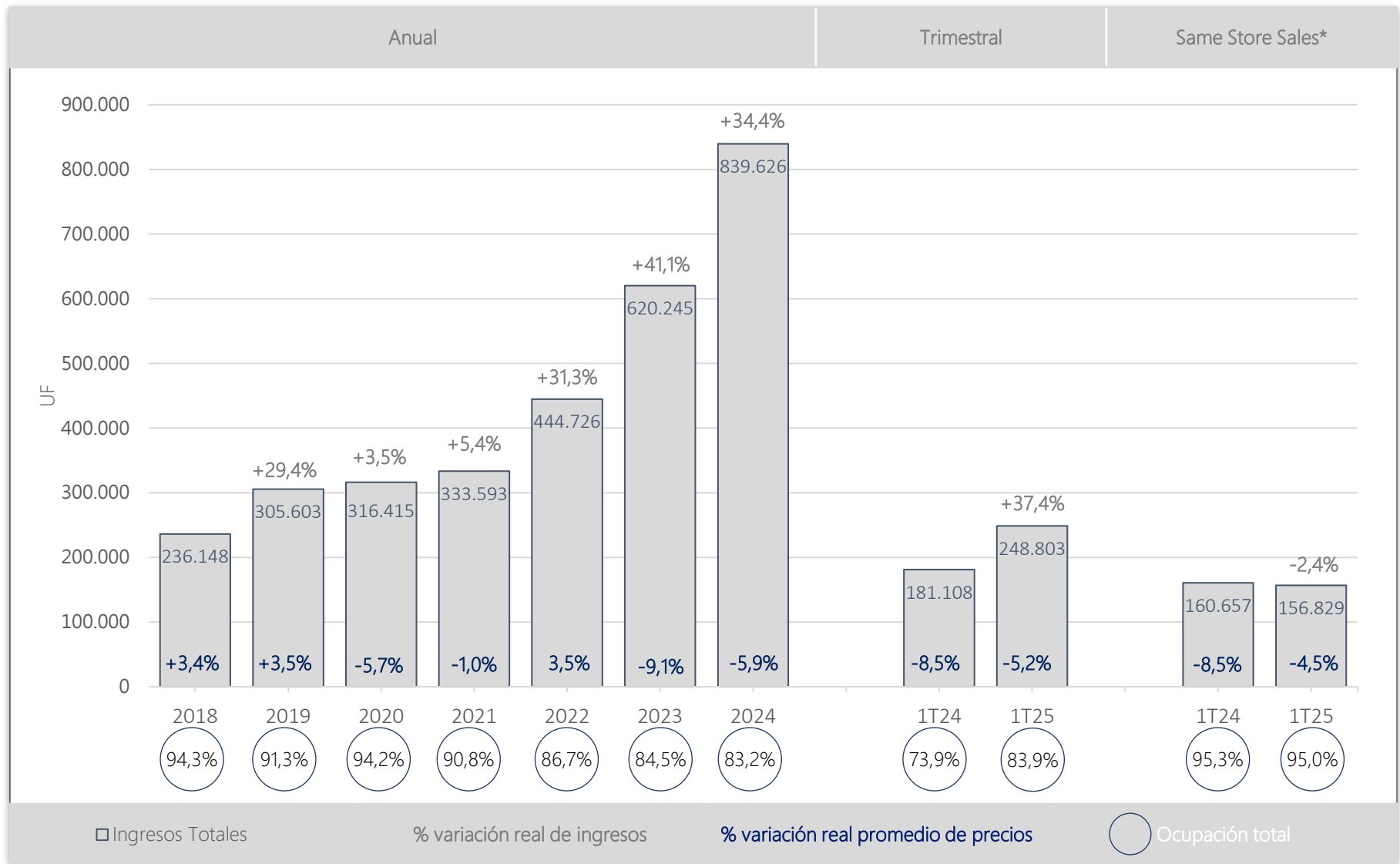
Dividendos

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%
1T25	900.981	203	12%

Rentabilidad

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

Resultados al 1T 2025



*Same Store Sales considera 15 edificios en régimen durante 1T 2024



Edificio Ejército

Activos

Blue Home

Resultados al 1T 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 7.000 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

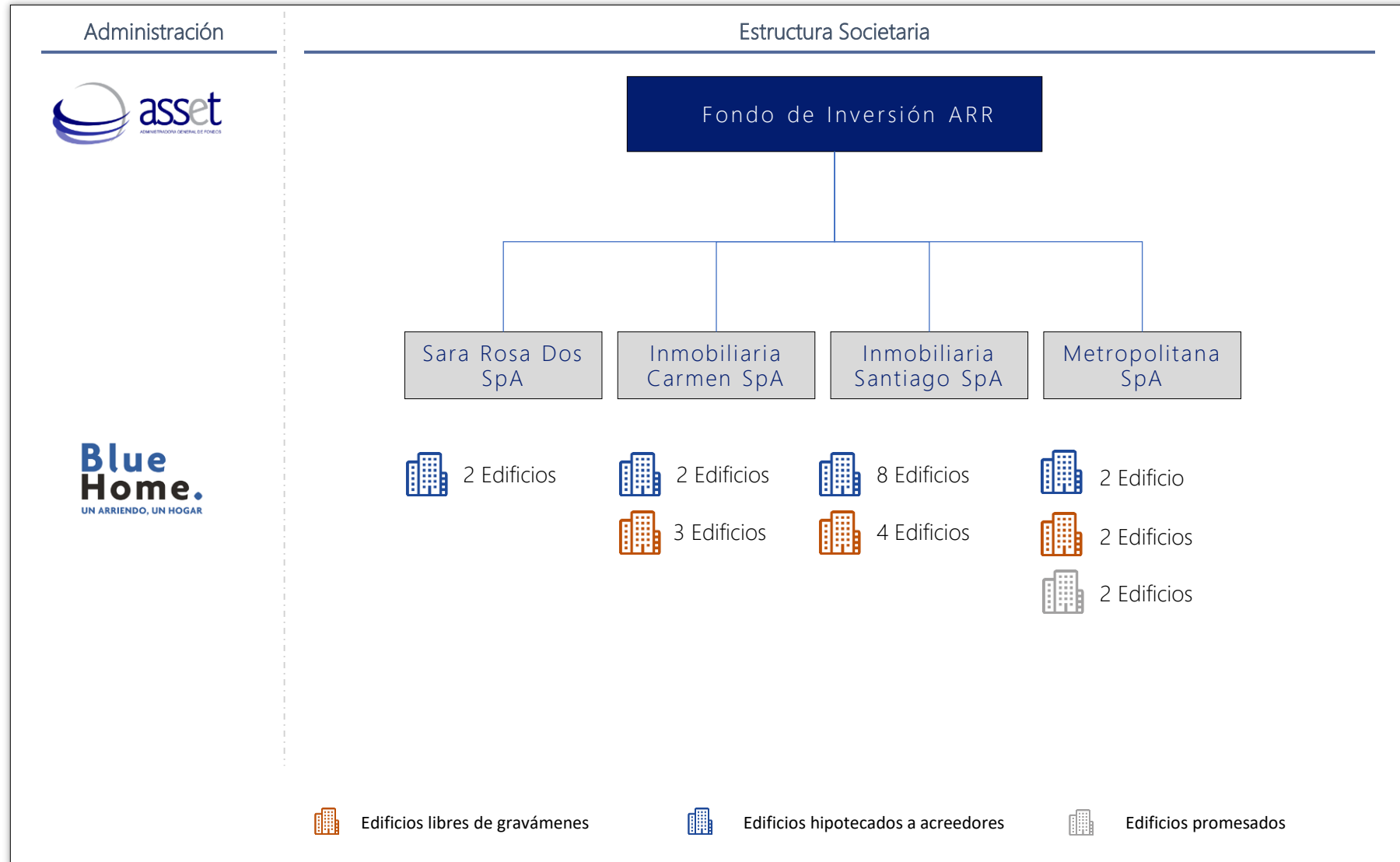
- Blue Home es una marca del Fondo, creada para administrar sólo sus edificios, que hoy cuenta con más de 230 colaboradores.
- Realiza todas las labores necesarias para operar, incluyendo mantenimiento, comercialización, recaudación, y administración y finanzas.



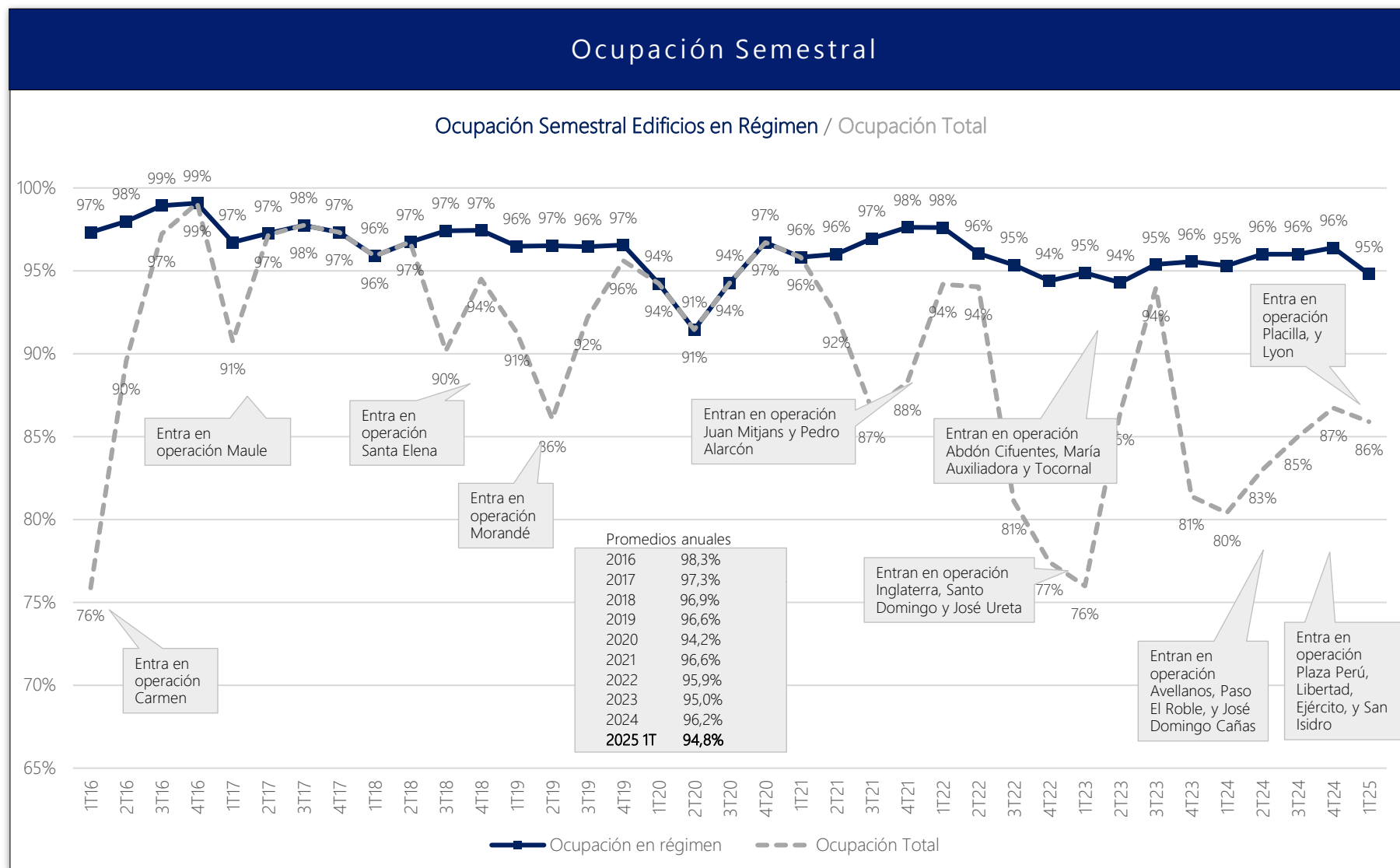
Resultados

- 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



Anexo 4 – Contrapartes Activos Promesados

N°	Proyecto	Inmobiliaria	Constructora	Status	Fecha de escrituración
1	Quilín	PAZ	PAZ	Terminaciones	3T25
2	Buzeta	Deisa	Santolaya	Terminaciones	3T25

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.

