	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
27-02-26	AA-	Estables
28-02-25	AA-	Estables
Línea Bonos 1082, 1083 - B, C, D, Linea		
27-02-26	AA-	Estables
28-02-25	AA-	Estables
Línea Bonos 1236 - Linea		
27-02-26	AA-	Estables
8-10-25	AA-	Estables
Línea Bonos 1.255 - E, F, Linea		
13-04-26	AA-	Estables

FELLER RATE CLASIFICA LA NUEVA LíNEA DE BONOS DE FONDO DE INVERSIóN ASSET RENTAS RESIDENCIALES. LAS PERSPECTIVAS SON “ESTABLES”.

17 ABRIL 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate clasificó en “AA-” la nueva línea de bonos, en proceso de inscripción, de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación “AA-” asignada refleja un perfil de negocios calificado en “Fuerte” y una posición financiera categorizada en “Satisfactoria”.

El Fondo participa, a través de sus asociadas, en la adquisición y renta de bienes raíces residenciales en Chile, manteniendo, a la fecha del informe, 26 activos en operación, con bajos niveles de incobrabilidad y vacancia (considera edificios en régimen). Esto, impulsado por una estrategia comercial y de gestión de cobro que se realiza de manera interna a través de su operadora, Blue Home.

El Fondo contempla un plazo hasta el 4 de octubre del año 2035, con la opción de prorrogarlo dos veces por periodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes y con la aprobación de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo.

En los últimos periodos evaluados, los ingresos operacionales ajustados del Fondo, así como sus márgenes operacionales, han evidenciado una tendencia creciente, en línea con la entrada en operación y rentabilización de sus activos. De esta forma, a diciembre de 2025, los ingresos ajustados del Fondo registraron un crecimiento de un 31,9% en comparación al cierre de 2024, alcanzando los $53.475 millones.

Entre igual periodo, el Ebitda ajustado evidenció un aumento del 42,2%. Consecuentemente, el margen Ebitda ajustado del periodo fue de un 55,2% (51,2% a diciembre de 2024).

La estrategia de financiamiento ha considerado una composición con mayor preponderancia de obligaciones financieras otorgadas por el mercado de capitales y aportes de capital. Lo anterior ha resultado en un aumento constante de los niveles de deuda financiera ajustada (incorpora pasivos financieros de filiales), pasando desde los $5.034 millones en 2013 hasta los $463.894 millones en 2025.

Por su parte, en los últimos años, la cobertura de deuda del Fondo ha presentado una gradual mejora tras las presiones transitorias generadas a raíz del descalce temporal entre la emisión de deuda para financiar nuevos activos y la rentabilización de estos (influenciada por el proceso de ocupación). En efecto, la razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado, tras ubicarse en torno a las 20 veces entre 2021 y 2024, disminuyó hasta las 15,6 veces al cierre de 2025.

A su vez, la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se ha ubicado en torno a las 1,3 veces en los últimos años, influenciada por las mayores tasas de mercado y el incremento en la capacidad de generación del Fondo. A diciembre de 2025, dicho índice alcanzaba las 1,3 veces.

La liquidez del Fondo es considerada “Satisfactoria”. Ello, en atención a una capacidad de generación de fondos que ha presentado una trayectoria creciente, al acceso al mercado de capitales que ha demostrado la entidad y a una estructura de vencimientos concentrada en el mediano y largo plazo. Adicionalmente, la calificación toma en cuenta un menor nivel de capex que años anteriores e incorpora una política de reparto de dividendos que considera la distribución trimestral de un monto igual o superior al 90% del efectivo disponible (efectivo ajustado descontando las cuentas por pagar comerciales

ajustadas y otras provisiones de corto plazo ajustadas).

Respecto de lo anterior, el actual plan estratégico del Fondo se encuentra concentrado en eficiencia de costos y la optimización de espacios, con el objetivo de fortalecer los flujos operacionales y mejorar la rentabilidad del portafolio. No obstante, la calificación considera que el Fondo podría adquirir activos adicionales, en cuyo caso se espera que se financien con una adecuada composición de deuda con terceros y aportes de capital, de forma tal de no presionar su posición financiera.

A la fecha del informe, el Fondo se encuentra en proceso de inscripción de una nueva línea de bonos por un monto de hasta U.F. 2 millones y con vencimiento al 30 de septiembre del año 2035. Los fondos por recaudar serán utilizados para el refinanciamiento de pasivos financieros (incluye la posibilidad de pago a sus aportantes) y para solventar el plan de inversiones de la entidad.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que, en atención al actual plan estratégico del Fondo, los indicadores de cobertura presenten una gradual mejora en los próximos periodos, en línea con el proceso de maduración de los activos recientemente colocados y un menor nivel de inversiones respecto de años anteriores.

Ello incorpora que la entidad conservará una buena gestión comercial y de cobro, reflejándose en la mantención de bajos niveles de vacancia y de incobrabilidad.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro en los indicadores crediticios por un periodo por sobre nuestras expectativas en el escenario base o ante una mejora menor a la esperada en el corto plazo. Esto, como resultado de una mayor agresividad en las políticas financiera o presiones sobre las condiciones de mercado.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría dar en el caso de evidenciar una mejora estructural en los principales indicadores de cobertura por sobre lo esperado en el escenario base.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Esteban Sánchez – Analista principal

Felipe Pantoja – Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad