	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 963 - Linea		
27-02-26	retiro	
28-02-25	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA-" LAS CLASIFICACIONES DE FONDO DE INVERSIóN ASSET RENTAS RESIDENCIALES. PERSPECTIVAS “ESTABLES”.

5 MARZO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo 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 han evidenciado una tendencia creciente, en línea con la entrada en operación y rentabilización de sus activos, con una mejoría en el margen consolidado en el último año calendario.

A septiembre de 2025, los ingresos ajustados del Fondo registraron un crecimiento de un 34,7% en comparación al tercer trimestre de 2024, alcanzando los $38.979 millones. Ello, explicado por el proceso de maduración de los activos que entraron en operación recientemente, la mantención de bajos niveles de vacancia de activos en régimen y el ingreso de cuatro nuevos activos (en los meses de enero, febrero, julio y octubre), lo que permitió compensar las menores tarifas promedio.

Entre igual periodo, el Ebitda ajustado evidenció un aumento del 52,0%. Consecuentemente, el margen Ebitda ajustado del periodo fue de un 54,3% (48,1% a septiembre de 2024).

En los periodos analizados, 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 $398.459 millones en 2024.

Cabe mencionar que los indicadores de cobertura se ven presionados por el 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 se ha mantenido en torno a las 18 veces, mientras que la razón de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados ha rondado las 1,5 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 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).

El Fondo completó durante el ejercicio la adquisición de la totalidad de los activos contemplado en su plan de inversiones correspondientes a esta etapa. Si bien el plan se extiende más allá, en este periodo alcanzó la adquisición total de los activos definidos, y ahora la gestión se enfoca en eficiencias de costos y optimización de espacio, 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 la posición financiera.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la entidad mantenga una adecuada política de endeudamiento, financiando su plan estratégico mediante una apropiada composición de deuda, aportes de capital y flujos de la operación. Ello, sumado a la maduración y rentabilización de los proyectos en cartera, permitirá compensar el actual plan de inversiones. En particular, se prevé una gradual mejora de los indicadores crediticios proyectados para el mediano plazo, considerando una razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado por debajo de las 15,0 veces.

Las perspectivas también incorporan 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. Ello, como resultado de una mayor agresividad en las políticas financiera o presiones sobre las condiciones de mercado.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS

José Manuel Escalona– Analista principal

Esteban Sánchez – 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