

Fondo presenta cerca de 314 mil m2 arrendables en departamentos.

Santiago, 24 de julio de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA-
Bonos	BFARR-B	AA-
Bonos	BFARR-C	AA-
Bonos	BFARR-D	AA-
Bonos	BFARR-E	AA-
Bonos	BFARR-F	AA-

Humphreys ratifica en “Categoría AA-” la clasificación de los bonos de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

Humphreys decidió mantener la clasificación de los títulos de deuda del **Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (ARR)** en “Categoría AA-”. La tendencia también se mantiene en “Estable”.

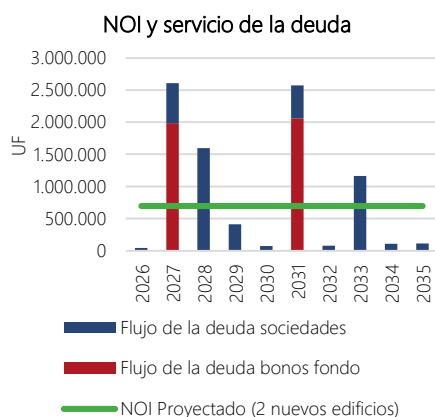
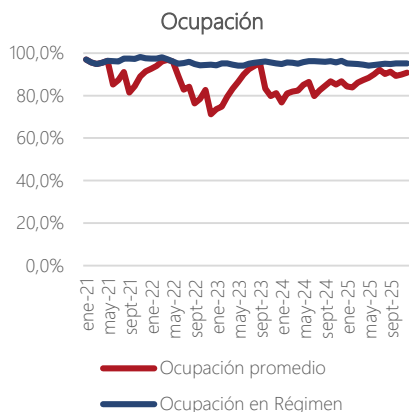
Entre los fundamentos que sustentan la clasificación de las líneas y títulos de deuda de **ARR** en “Categoría AA-” destaca la elevada capacidad de generación de flujo que tienen los activos subyacentes frente al saldo insoluto de la deuda consolidada. Además, se considera que los inmuebles con rentas, dada la estabilidad de sus flujos, facilitan la obtención de financiamiento y, con ello, la posibilidad de administrar la duración efectiva de los pasivos (vía refinanciamiento), sin descartar que se trata de activos susceptibles de vender o de efectuar operaciones de *leaseback*, entre otras acciones. En los hechos, la valorización de mercado de los activos subyacentes del fondo equivale aproximadamente a 1,8 veces el saldo de la deuda financiera vigente,

Además, otro factor que respalda la clasificación asignada es la elevada atomización de los activos del fondo, tanto desde la perspectiva de sus arrendatarios como de su portafolio inmobiliario. En los hechos, ningún arrendatario representa más del 1% de los ingresos generados, mientras que el principal inmueble, de un total de 26, concentra un 8,9% de los ingresos a diciembre de 2025.

También se califica como positivo la claridad de los objetivos declarados en el reglamento interno del fondo, lo cual evita interpretaciones de este y entrega mayor seguridad en cuanto a que se mantendrá el perfil de riesgo de las inversiones. Adicionalmente, existe un adecuado control y gestión de los inmuebles, que se refleja en niveles de mora, de incobrabilidad y de vacancia aceptables, todo lo cual entrega mayor probabilidad de que se mantenga el valor económico de los activos en el tiempo.

Se debe añadir que los inmuebles mantienen seguros que protegen el valor de los activos ante incendios y terremotos, además de contar con lucro cesante, lo que disminuye el riesgo de pérdidas por paralización.

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (29-02-2024) y Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (29-02-2024).



Uno de los principales riesgos del fondo —la caída de los ingresos por aumento de vacancia y/o baja en valor de los arriendos— se ve moderado por la política comercial basado en mantener un alto porcentaje de renovación en periodos de contracción económica.

Sin perjuicio de lo anterior, la estructura de deuda vigente del fondo y sus filiales introduce una restricción al nivel de riesgo, dado que el pago de los vencimientos requerirá necesariamente procesos de refinanciamiento o, alternativamente, la liquidación de activos, manteniendo una exposición relevante a las condiciones del mercado inmobiliario existentes al momento de los vencimientos de deuda, así como a los niveles de ocupación, rentas y tasas de interés prevalecientes.

Otro elemento de riesgo es la elevada concentración geográfica de los ingresos, dado que la mayoría de los inmuebles se ubican en la comuna de Santiago. Sin embargo, este factor se mitiga, en parte, por la demanda de este tipo de viviendas en la comuna, la cual tiene una elevada interconectividad con el resto de la ciudad, ofrece diversos servicios, entre ellos comerciales y educacionales, y mantiene fuentes de trabajo relativamente estables. Tampoco puede desconocerse que, al margen de situaciones coyunturales adversas, el centro cívico genera un importante flujo de personas que, de alguna manera, presionan al alza el valor de los inmuebles.

Se ha de considerar, respecto a la cobertura y liquidez del fondo, que la naturaleza operativa del negocio propone un descalce connatural entre la recepción de los flujos y los mayores niveles de endeudamiento durante el proceso de llenado de los inmuebles, lo que en el corto plazo puede afectar los ratios de la firma durante los procesos de expansión.

La tendencia de la clasificación de los títulos de deuda se califica en “Estable”, porque en el corto plazo y de acuerdo con el análisis de la clasificadora, no se observan elementos que incidan en los fundamentos que soportan la clasificación.

En el ámbito de ASG, **ARR** cuenta con un programa de adhesión e iniciativas de Políticas de Inversión Responsable. Estas iniciativas y políticas del fondo son conducidas y ejecutadas por Blue Home, la operadora del fondo, donde se incluye el impacto ambiental, social y la gobernanza.

ARR es un fondo administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A. (Asset AGF) y constituido con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir en sociedades que participen, directa o indirectamente, en la adquisición y renta de bienes raíces en Chile con fines

mayoritariamente habitacionales. Se debe invertir al menos un 90% de los activos en lo que está definido como objetivo.

Al 31 de marzo de 2026, el fondo mantenía inversiones valorizadas, a través del método de participación, por UF 5,5 millones (US\$ 235,7 millones) y activos financieros a costo amortizado por UF 6,6 millones (US\$ 283,7 millones), con inmuebles que representan cerca de 314 mil metros cuadrados arrendables, ubicados principalmente en la comuna de Santiago. La deuda consolidada del fondo, incluyendo aquella asociada a los vehículos de inversión, ascendía a cerca de UF 11,3 millones (US\$ 485,1 millones) al cierre de marzo de 2026.

Nadia Aravena G.

Analista de riesgo

nadia.aravena@humphreys.cl

Paula Acuña L.

Gerente de riesgo

paula.acuna@humphreys.cl