

CONTACTOS

Francisco Loyola
Gerente de Clasificación

Fernando Villa
Director Senior

SERVICIO AL CLIENTE

Chile
+562 2896 8200

COMUNICADO DE PRENSA

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") afirma la clasificación de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales

ACCIÓN DE CLASIFICACIÓN

Santiago de Chile

5 de diciembre de 2025

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") afirma la clasificación de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales.

La acción de clasificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Equivalencia escala regulatoria actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Equivalencia escala regulatoria anterior	Perspectiva anterior
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales						
Línea de bonos N° 963	AA-.cl	AA-	Estable	-	AA-	Estable
Línea de bonos N° 1.082	AA-.cl	AA-	Estable	-	AA-	Estable
Línea de bonos N° 1.083	AA-.cl	AA-	Estable	-	AA-	Estable
Línea de bonos N° 1.236	AA-.cl	AA-	Estable	-	AA-	Estable

Fundamentos de la clasificación

La clasificación asignada considera la evaluación del perfil de riesgo del negocio, capacidad de generación de flujos de caja, estructura financiera y factores adicionales de soporte. Los principales elementos que sustentan la evaluación son los siguientes:

Cartera de activos de alta calidad. El fondo lidera la industria de renta residencial en Chile, manteniendo un portafolio en operación de 26 edificios. La evaluación destaca las buenas ubicaciones de las propiedades, rápidas velocidades de llenado de edificios nuevos y elevadas tasas de ocupación históricas de los activos en régimen, que han bordeado consistentemente valores en torno a 96%. El rating destaca además el carácter defensivo del formato de renta residencial, en comparación con otros segmentos de la renta inmobiliaria.

Elevada diversificación por activos y clientes. El fondo posee una alta diversificación por activo, no habiendo edificios que representen más del 9% de la superficie consolidada. Asimismo, la cartera de propiedades se distribuye en más de 7.000 unidades (más bodegas y estacionamientos), por lo que el peso relativo de cada cliente en particular es marginal. Esta muy alta diversificación se compensa parcialmente por la concentración geográfica, ya que las operaciones del fondo –y de la industria en Chile–, se concentran en la Región Metropolitana.

Ausencia de riesgo de desarrollo. Si bien, el fondo mantiene una estrategia de continuo crecimiento, mediante la constante adición de edificios nuevos, el riesgo de desarrollo se encuentra externalizado, puesto que los edificios se adquieren ya construidos y listos para iniciar la actividad comercial. Para ello, el fondo mantiene relaciones con inmobiliarias y constructoras líderes en el mercado.

Exposición a riesgo comercial. El rating refleja una constante exposición a riesgo comercial, dado que los edificios se adquieren vacíos, siendo responsabilidad de la administración, la generación de contratos y por lo tanto el llenado de las propiedades. El portafolio mantiene continuamente edificios en fase de maduración, aunque nuestro análisis valora la alta capacidad comercial que ha permitido que en promedio, los activos alcancen su fase madura en menos de un año. Lo anterior es permitido gracias a que el Fondo cuenta con su propia operación de los activos, lo cual le permite tener un clave manejo comercial respecto a sus precios de colocación y renovación de los contratos, junto con mantener un rápido llenado de sus activos y ocupaciones en régimen estables.

Indicadores crediticios reflejan un alto apalancamiento. La continua incorporación de activos y rápida convergencia a estatus “en régimen”, han derivado en un comportamiento creciente en los ingresos y NOI del portafolio de filiales, dando cuenta de una adecuada capacidad de generación de caja que es consistente con el perfil de riesgo del negocio. En tanto, si bien la estructura de capital muestra adecuados niveles de leverage financiero neto, el indicador de deuda financiera neta sobre NOI se ha mantenido históricamente en niveles elevados, incluso superando las 20x en algunos ejercicios en que se han incorporado activos de manera significativa.

Soporte institucional permite reforzar la calidad crediticia del emisor. La clasificación valora positivamente el elevado acceso a capital institucional que mantiene el fondo, cuya propiedad pertenece en cerca de un 73% a compañías de seguros de vida.

Este conjunto de aportantes, además de mantener una sólida calidad crediticia, otorga al fondo un amplio acceso a financiamiento, lo que se ha visto reflejado en los continuos aportes de capital que ha recibido el vehículo para sustentar su crecimiento y para cubrir necesidades de liquidez en activos que se encuentren en fase de maduración. Además de los aportes históricamente recibidos, el fondo cuenta con aumentos de capital aprobados que permitirán financiar las futuras incorporaciones de activos.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Reducción significativa del indicador consolidado de deuda financiera neta sobre EBITDA, a niveles inferiores a 6x.
- Conclusión de la fase de inversión del fondo, quedando con un portafolio 100% maduro.
- Liberación significativa de hipotecas.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Eventuales deterioros en las tasas de ocupación y/o en morosidad del portafolio de activos.

Metodología Utilizada.

- Metodología de clasificación de entidades de renta inmobiliaria, (20-11-2025), disponible en <https://icrchile.cl/metodologias/>

Divulgaciones regulatorias

1. Definición de las clasificaciones asignadas:

AA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Perspectiva Estable: Una perspectiva o tendencia estable indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.

ICR agrega los modificadores “+” y “-” a cada categoría de clasificación genérica que va de AA a CCC, El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica, ningún modificador indica una clasificación media, y el modificador “-” indica una clasificación en el extremo inferior de la categoría de clasificación genérica.

2. Información financiera considerada para la clasificación: junio de 2025
3. *La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRIA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPiado, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOLPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO BENCHMARK, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN BENCHMARK.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquier personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGА NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.