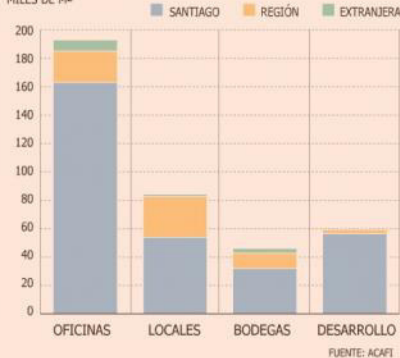


FINANZAS & MERCADOS

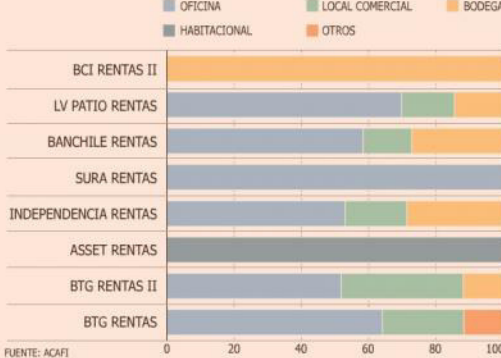
Distribución geográfica

POR TIPO DE ACTIVO EN RELACIÓN A LA SUPERFICIE
MILES DE M²



Distribución por tipo de activos

EN RELACIÓN CON LA RENTA POTENCIAL



PATRIMONIO DE LOS FONDOS INMOBILIARIOS

CIFRAS EN MM DE PESOS	2016	2015	2014
BTG Rentas I	66.934	69.771	71.050
BTG Rentas II	146.596	141.787	116.077
Asset Rentas	23.411	7.359	6.391
Independencia Rentas	353.002	331.458	314.894
Sura Rentas Inmobiliaria	27.307	26.425	25.088
Banchile Rentas	24.569	23.856	23.315
LV Patio Rentas	82.210	79.044	79.044
Bci Rentas III	1.815	2.167	
TOTAL	725.844	681.867	635.859

FUENTE: FITCH RATINGS

POR FELIPE BRIÓN

La desaceleración de la economía supone la contracción del negocio inmobiliario. Supone, ya que al menos los fondos de rentas inmobiliarias no acusaron el golpe el año pasado y tuvieron un buen 2016. Eso de acuerdo a un nuevo informe del sector realizado por Fitch Ratings y la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (Acafi) que analiza el comportamiento de los siete fondos dedicados al negocio.

Desde la Acafi destacan que estos instrumentos se han posicionado como una importante alternativa en momentos que la economía no anda bien, ya que como señala Eduardo Palacios, presidente de la Comisión Inmobiliaria de Acafi, "una de las grandes virtudes de este producto es que los contratos asociados a sus activos subyacentes son de mediano y largo plazo, los que además están indexados al valor de la UF. Esto genera flujos estables y protege contra la inflación, lo que lo hace particularmente interesante en momentos de ciclos económicos adversos como el actual".

Mientras, desde Fitch indican que gran parte de los fondos de renta inmobiliaria concentran sus carteras en activos dirigidos al arriendo de oficinas, entre el 50% y 70%, segmento que presenta

SEGÚN INFORME DE FITCH RATINGS Y ACAFI

Fondos de rentas inmobiliarias resisten ante la desaceleración y aumentan sus retornos

Desde la industria ven que los fondos están más cautelosos, lo que llevaría a que durante este año sigan creciendo.

una mayor estabilidad a través de distintos ciclos de la economía, considerando que estos mantienen contratos de renta de largo plazo con precios determinados.

"Además, las carteras de los fondos muestran en general un alto perfil de crédito de los clientes con una adecuada diversificación. Lo anterior es un soporte importante en la generación de

flujos y la alta estabilidad en los resultados de los fondos", sostuvo Gonzalo Alliende, director senior Fitch.

Las cifras de la industria

A la hora de analizar los ingresos, éstos se situaron cerca de los \$ 90 mil millones el año pasado, logrando un alza de 9% respecto de 2015. Según el informe esto se explica por el incremento en la coloca-

ción de superficie disponible y el crecimiento orgánico de los fondos.

Por su parte el margen operacional llegó a 69,7% en 2016, ligeramente superior al 68,4% de 2015. Durante los últimos 12 meses, la estabilidad en el margen resultó en un rendimiento promedio de los activos (ROAA) y del patrimonio (ROE) ligeramente superior al año anterior, aumentando ambos 0,2%. Destaca el rendimiento alto alcanzado por BTG Pactual Rentas que ha sido estable en los últimos 3 años, en torno al 7%.

Perspectivas alentadoras

Pese a que este año no se

verá un fuerte repunte en la economía, desde Acafi se muestran optimistas respecto a la evolución del segmento de rentas comerciales.

"Los fondos buscan el momento propicio para iniciar sus nuevos proyectos, estando atentos a la evolución de las expectativas y señales económicas, por lo que el mercado tiende a autorregular su producción. Si bien es un período en el que hay que ser cautelosos y responsables, los fondos siguen explorando y generando nuevas alternativas de negocios. La industria hoy sigue creciendo y creemos que lo seguirá haciendo", dice Palacios.

Desde Fitch por su parte ven que los fondos están más cautelosos, manteniendo las carteras estables sin incorporar nuevos activos o proyectos de desarrollo y repartiendo gran parte de las utilidades a los inversionistas. "Por todo lo anterior, la agencia espera una tendencia estable para el segmento en el mediano plazo", indicó Alliende.

\$ 90 mil millones
fueron los ingresos en 2016 de los fondos de rentas inmobiliarias.

