



Reporte Inmobiliario 2021-2022



En CBRE estamos comprometidos con el medioambiente, por eso la impresión de este reporte se realizó en papel 100% reciclable.

CONTENIDO

CBRE

ACAFI
Asociación Chilena Administradores de Fondos de Inversión

ACERCA DE ESTE REPORTE

PAG. 05

- Acerca de ACAFI
- Carta del Presidente de ACAFI
- Acerca de CBRE
- Carta del Presidente Ejecutivo de CBRE Chile

01

INTRODUCCIÓN

PAG. 15

- ¿Qué es un Fondo de Inversión?
- Fondos de Inversión Públicos
- Fondos de Inversión Privados
- Fondos Rescatables y Fondos No Rescatables

02

FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS EN CHILE

PAG. 23

- ¿Qué son los Fondos Inmobiliarios?
- Evolución de los Fondos
- Actores del Mercado
- Tipos de Fondos
- Aportantes de los Fondos Inmobiliarios
- Caracterización de los Activos

03

RADIOGRAFÍA NACIONAL DEL MERCADO INMOBILIARIO COMERCIAL

PAG. 39

- Multifamily
- Oficinas
- Centros de Bodegaje
- Placas Comerciales

04

TENDENCIAS

PAG. 57

- Medioambiente
- Social
- Gobernanza
- Tecnología
- Conclusión

05

ENCUESTA PERCEPCIÓN A EJECUTIVOS DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

PAG. 71

- Actividad de Inversión
- Desempeño del Mercado
- Drivers de Inversión
- Financiamiento
- Otros Temas de Interés

06

ANEXOS

PAG. 87

- Anexo 01
- Anexo 02
- Anexo 03
- Anexo 04
- Contactos AGF



Acerca de este reporte



Quinta versión del reporte inmobiliario
desarrollado en alianza con ACAFI

Acercade

ACAFI

La Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión, Acafi, es una asociación gremial que tiene por miembros tanto a Administradoras Generales de Fondos (AGF) como a Administradoras de Fondos Privados. A la fecha, vela por el interés de 40 asociados, que administran más del 85% de los activos de la industria de fondos públicos. Además, cuenta con ocho colaboradores de Venture Capital.

La Asociación tiene como propósito contribuir al desarrollo sostenible de la industria de fondos, con el fin de aportar al bienestar social y económico del país:

- Promoviendo un marco regulatorio adecuado y las mejores prácticas a nivel de industria y criterios de inversión responsable.
- Impulsando iniciativas para que existan más y mejores alternativas de financiamiento para empresas, emprendedores y proyectos.
- Fomentando un entorno favorable para que las personas hagan crecer sus ahorros invirtiendo en vehículos atractivos en Chile y el mundo.
- Construir una industria que cumpla con criterios ASG para su desarrollo.

ACAFI busca contribuir al desarrollo sostenible de la industria de fondos, con el fin de aportar al bienestar económico y social del país.



40

Asociados:

34

Administradoras Generales de Fondo (AGF)

6

Administradoras de Fondos Privados



8

Colaboradores
Venture Capital



86%

Representación
Del total de la industria de fondos públicos.



DIRECTORIO

Luis Alberto Letelier

(Presidente Acafi y Socio de Barros&Errázuriz)

María José Montero

(Ameris Capital)

José Antonio Jiménez

(Activa SpA)

Eduardo Aldunce

(Compass Group)

Francisco Herrera

(Independencia S.A)

Ezequiel Camus

(Moneda)

Hernán Martín

(BTG Pactual Chile AGF)

Eduardo Beffermann

(Banchile Inversiones)

Andrés Echeverría

(Frontal Trust)

La administración está a cargo de la gerente general, **Pilar Concha**. El área de estudios está liderada por la ingeniera **Virginia Fernández**.

En el ámbito legal, la asociación es asesorada por Barros y Errázuriz, y en el tema de comunicaciones por Proyecta Comunicaciones.

US\$ 36.833 M

De activos administrados, repartidos en **714 fondos de inversión públicos**.



17%

De la inversión de los fondos públicos cumplen con los **estándares de inversión sostenible (US\$ 6.079 millones)**

50

ADMINISTRADORAS GENERALES DE FONDOS. (AGF).



US\$ 319 M

Corresponden a inversión de impacto



US\$ 7.025

Millones de activos administrados, repartidos en 637 fondos de inversión privados.

Carta del Presidente de ACAFI

Compartimos con ustedes esta quinta edición del Reporte Inmobiliario, elaborado por Acafi en conjunto con CBRE, con el propósito de otorgar información exhaustiva y valiosa sobre la industria de los fondos de inversión inmobiliarios del periodo 2021– 2022.

En esta versión 2022, es posible encontrar un detallado informe de la evolución de los fondos de inversión inmobiliarios y los principales actores de este mercado, destacando los fondos de renta residencial y renta industrial, en los que se ha concentrado el interés de los inversionistas en el último tiempo.

Este documento incluye también una encuesta a expertos, donde podremos revisar su mirada acerca de esta dinámica y resiliente industria, y un análisis de las tendencias en este ámbito, con foco en los criterios ESG -factores ambientales, sociales y de gobernanza- que los inversionistas inmobiliarios deben considerar en su estrategia y análisis de cartera.

Además, por primera vez, este reporte contempla una encuesta a nuestros asociados, para la que se utilizó nuestra Guía de Homologación de Indicadores Inmobiliarios, cuyo objetivo fue buscar definiciones comunes para los conceptos inmobiliarios. Nos alegra haber obtenido una muy alta tasa de respuesta, la que representa el 78% de los activos administrados.

Respecto del comportamiento del sector en el último año, el reporte revela que, a marzo de 2022, la industria de fondos públicos administraba US\$36.833 millones en activos, distribuidos en 714 fondos. De este total, US\$6.723 millones corresponde a activos inmobiliarios, distribuido en 168 fondos.

Al medir estas cifras en patrimonio, a marzo de 2022, los fondos inmobiliarios administraban 147,8 millones de UF. Esto significa un leve decrecimiento de 0,3%, respecto de diciembre del año pasado, cuando el patrimonio alcanzado por este tipo de fondos llegó a 148,2 millones de UF en 162 fondos. Es importante considerar que, durante el primer trimestre de este año, iniciaron operaciones siete nuevos fondos inmobiliarios.

Un tipo de fondo que mostró gran dinamismo en 2021, con un crecimiento de 20,3%, corresponde a los fondos inmobiliarios de renta, integrados por la inversión en acciones o deuda de sociedades inmobiliarias, que tienen como objetivo el arriendo del espacio para uso habitacional, comercial, oficinas, bodegas, entre otros. Asimismo, siguiendo la tendencia de los últimos años, los fondos inmobiliarios de desarrollo también crecieron significativamente durante en 2021 (28,3%), mientras que los inmobiliarios mixtos se han mantenido bastante estables.

Un quiebre de tendencia importante es que las oficinas perdieron el liderazgo de otros años en cuanto a la mayor porción de la superficie de los activos reportados, y este primer lugar fue ocupado por los centros de bodegaje, con un 43% del total. Lo siguen los activos comerciales (retail), con un 26%, y a continuación vienen las oficinas, con un 21% de los m2. Finalmente, el sector residencial representa ya un 10% de la muestra.

Asimismo, según lo informado por los distintos fondos de inversión, se puede ver el incremento que ha tenido en el último tiempo la vacancia de oficinas.

En cuanto a los aportantes de los fondos inmobiliarios para el primer trimestre de 2022, los institucionales -AFP y compañías de seguros- representan el 32,5%, mientras que las corredoras de bolsa el 39,6%.



Los resultados de este reporte 2022 revelan cómo los fondos de inversión inmobiliarios se han mantenido como una excelente fuente de financiamiento para proyectos de distintos tipos, lo que se traduce en la generación de empleos, desarrollo de nuevos proyectos, aumento de viviendas y el desarrollo de diversas iniciativas que aportan a mejorar la calidad de vida de las personas.

A marzo de 2022, los fondos inmobiliarios son manejados por 39 administradoras, integradas por equipos profesionales y altamente especializados, con el propósito de ofrecer una diversificación de riesgos y retornos atractivos.

Por eso, cuidar la solidez y sostenibilidad de esta industria es clave para enfrentar el complejo escenario económico y social actual, y avanzar en el camino de la recuperación. En ese sentido, un tema que puede resultar fundamental es perfeccionar el proyecto de reforma tributaria recientemente presentado por el Gobierno, dado el negativo impacto que su texto actual significaría tanto para los fondos de inversión en general como para el sector inmobiliario en particular.

Como Acafi, consideramos esencial contribuir a la discusión de este y otros temas, con el propósito de aportar en la construcción de un marco regulatorio adecuado y promover la colaboración público – privada, para impulsar así el desarrollo sostenible de la industria, de manera que pueda continuar aportando al bienestar económico y social de nuestro país.



Por último, quiero agradecer a todos los que han participado en este trabajo, especialmente a CBRE y al Comité Inmobiliario de Acafi, presidido por Eduardo Palacios. Estoy seguro de que este documento será un valioso material de consulta para quienes requieran información rigurosa, actualizada y confiable sobre los fondos de inversión inmobiliarios.

Luis Alberto Letelier Herrera
Presidente Acafi

Acercade

CBRE

CBRE es la empresa de servicios inmobiliarios e inversión más grande del mundo, líder en el mercado global en servicios de arriendo, compra y venta, administración de propiedades, valoraciones y gestión de activos para la subcontratación de usuarios, entre otras soluciones inmobiliarias que permiten desarrollar el potencial en cada uno de los clientes, profesionales y socios de la compañía.

Creamos las soluciones inmobiliarias del mañana para que las empresas y las personas prosperen



\$27.7B
Ingresos 2021



+105.000
Empleados



+100
Países



~500
Oficinas



#126
2022 Ranking
Fortune 500



12 años
Fortune Most Admired
Real Estate Company

SERVICIOS PARA INVERSIONISTAS Y USUARIOS

Te acompañamos en todo tu ciclo inmobiliario

- Advisory & Transaction Services
- Asset Management
- Capital Markets
- Multifamily Management
- Project Management
- Property Management
- Valuations & Consulting

CON DECISIONES BASADAS EN DATOS

El equipo de Research mantiene un seguimiento constante del mercado



Oficinas Clase A y B
Informe Trimestral



Stripcenter
Informe Semestral



Multifamily
Informe Semestral



Placas Comerciales
Informe Semestral



Centro de bodegaje
Informe Semestral

NOS INSPIRAMOS EN

Valores que guían el actuar de todos nuestros colaboradores

Respeto: Actuamos con consideración por las ideas de los demás y compartimos información abiertamente para inspirar confianza y alentar la colaboración.

Integridad: Ningún individuo, ningún trato, ningún cliente, es más grande que nuestro compromiso con nuestra empresa y con lo que representamos.

Servicios: Abordamos los desafíos de nuestros clientes con entusiasmo y diligencia, construyendo relaciones a largo plazo conectando a las personas, el capital y las oportunidades adecuadas.

Excelencia: Nos enfocamos de manera implacable en crear resultados exitosos para nuestros clientes, colaboradores y accionistas.

Conductas éticas, comportamientos responsables y desempeño integro en cada acción que tomamos



RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

Personas

Énfasis en la diversidad de talentos, en un lugar de trabajo equitativo, seguro e inclusivo, guiado por nuestros valores RISE.

Planeta

Un enfoque sostenible centrado en el medio ambiente que reconoce tanto la responsabilidad como la oportunidad de influir en la forma en que se construyen, obtienen, gestionan, ocupan y venden los activos inmobiliarios.

Prácticas

Una adhesión a los más altos estándares de gobierno, ética y cumplimiento mientras proporcionamos resultados excepcionales.

Carta del Presidente de CBRE para Chile y Argentina

Por quinto año consecutivo me es muy grato presentar, en conjunto con la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI), nuestro Reporte Inmobiliario, el cual nos alegra poder compartir con nuestros clientes y asociados, como también con el mercado en general, ya que estoy convencido de que significa un gran aporte para la industria de inversión inmobiliaria.

Esta edición contempla aspectos muy relevantes a considerar. Si bien el 2021 nos impuso las dificultades propias de la pandemia, este 2022 cristalizó los efectos de la misma, los que aún siguen visibles en el mercado de inversión inmobiliaria. Nos encontramos con un mercado que modificó su dinámica tradicional, donde los inversionistas han cambiado sus preferencias a la hora de invertir. Si bien las oficinas siguen siendo un foco atractivo y bastante dinámico, el interés por activos relacionados a logística industrial y centros de bodegaje alcanzó niveles históricos de demanda.

A la luz de lo observado en el mercado de inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, vemos variaciones en el comportamiento de los inversionistas. Esto supone un desafío adaptativo

para la industria de inversión inmobiliaria, lograr mantener y generar nuevas oportunidades a la inversión tradicional - la que pareciera ir a la baja luego de la vuelta a la “nueva normalidad”-, ante mercados que han superado las expectativas con un crecimiento exponencial como han sido los mercados de retail, industrial y multifamily. Estos cambios y las buenas perspectivas de renta de estos tres mercados en particular han llevado a diversificar cada vez más las carteras de inversión.

Si bien la pandemia y las actuales crisis globales han contribuido al aumento de la aversión al riesgo a la hora de invertir, según lo señalado por los propios inversionistas, se ha mantenido la intención de invertir en activos alternativos. Productos que hasta hace poco no aparecían entre las alternativas deseadas de inversión, como minibodegas o data centers, han ido captando poco a poco el interés de los inversionistas, desplazando a activos de inversión más tradicionales, como oficinas o retail. Además, es fundamental destacar la nobleza de los diferentes tipos de activos inmobiliarios y cómo se han convertido en una herramienta de refugio ante la creciente incertidumbre mundial.

De esta forma y considerando el escenario actual, tanto a nivel nacional como internacional, proyectamos un foco en materia económica centrado en los mercados de deuda, los que serán progresivamente más desafiantes, como también en el aumento de inversiones en el extranjero, lo que supone una dificultad y un desafío para la inversión local y sus mercados.



Esperamos con este reporte poder entregar una herramienta útil, que permita entender y poner en perspectiva los complejos escenarios que nos imponen las actuales circunstancias, y relevar aún más el rol del mercado de inversión inmobiliario y la diversidad de sus activos en la generación de riqueza, bienestar y calidad de vida para tantos en nuestro país.

Me despido agradeciendo nuevamente a los equipos de ACAFI, su Comité Inmobiliario y asociados, como también a nuestro equipo de CBRE y a todos quienes fueron parte de la creación y desarrollo de este exhaustivo estudio, espero les sea de utilidad



Nicolás Cox Montt
Presidente de
CBRE Chile y Argentina





01

Introducción

1.1

¿Qué es un Fondo de Inversión?

Es un vehículo de inversión en el que se integran los aportes de personas naturales y jurídicas (partícipes o aportantes) para invertir en diversos valores y bienes que la ley permita.

Es administrado por una sociedad anónima por cuenta y riesgo de los aportantes, cuyas cuotas no son rescatables.

Los partícipes pueden ser instituciones financieras, fondos de pensiones o personas naturales.

Pueden ser públicos o privados, dependiendo de si hacen o no oferta pública de sus valores y, en consecuencia, están bajo la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero. Estos se rigen por la Ley N° 20.712 (LUF).

BENEFICIOS

- **Democratización:** Permite que un mayor número de personas puedan invertir en un variado tipo de activos.
- Equipos profesionales que administran activos con alto conocimiento del mercado.
- **Diversificación de portafolio:** Posibilidad de inversión en productos que no tienen liquidez diaria.
- Recursos para pymes y nuevas empresas.
- Mayor cantidad de inversionistas para generar más liquidez y mejor formación de precios.
- **Gobierno Corporativo:** Directores profesionales independientes dentro de las empresas en las que se invierte.
- **Políticas ESG:** Administradoras e inversionistas están poniendo foco y adoptando compromisos en prácticas medioambientales y/o sociales.
- Alternativa de financiamiento para activos poco líquidos como infraestructura, inmobiliario, pymes, etc.
- Generación de empleo.
- Atracción de inversionistas extranjeros.



Los fondos invierten en pymes y grandes empresas, infraestructura, viviendas, energías limpias, financian créditos y otros, lo que genera más empleo y un impacto positivo en la sociedad.

1.2

Fondos de Inversión Públicos

Corresponden a fondos administrados por una sociedad anónima de giro exclusivo, llamada Administradora General de Fondos (AGF), que es fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Las cuotas de estos fondos constituyen valores de oferta pública que se registran en el Registro de Valores de la CMF y en las Bolsas de Valores.

Debe tener al menos 50 partícipes y, en el caso de contar con un aportante institucional (Fondo de Pensiones o Compañías de Seguro), no habrá un mínimo.

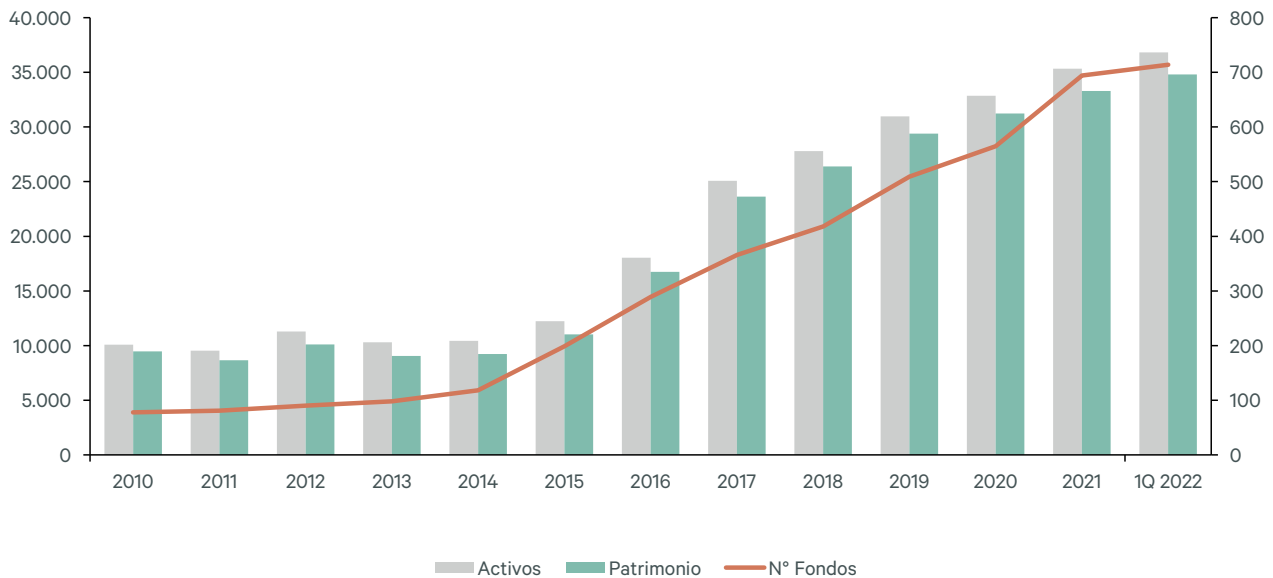
Debe mantener un patrimonio permanente mayor a UF 10.000.

Ningún aportante, salvo que este sea institucional, podrá tener más del 35% del patrimonio del fondo.

A marzo de 2022, la industria de fondos públicos administra US\$36.833 millones en activos, distribuidos en 714 fondos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO Y ACTIVOS ADMINISTRADOS FONDOS PÚBLICOS

(US\$ millones)



1.3

Fondos de Inversión Privados

Corresponden a aportes privados de personas o entidades, administrados por Administradoras de Fondos o por Sociedades Anónimas Cerradas, sin hacer oferta pública de valores ni estar sujetos a fiscalización por parte de la CMF.

El número de aportantes no puede superar los 49 partícipes que no sean integrantes de una misma familia¹. En caso de superar dicha cifra, estos quedarán sujetos a las normas aplicables a los fondos fiscalizados por la CMF. También se debe contar con un mínimo de ocho aportantes no relacionados y cada uno de ellos no puede tener más del 20% del patrimonio del fondo. Esta última condición se invalida en el caso de que exista al menos un inversionista institucional que tenga a lo menos el 50% de las cuotas del fondo.

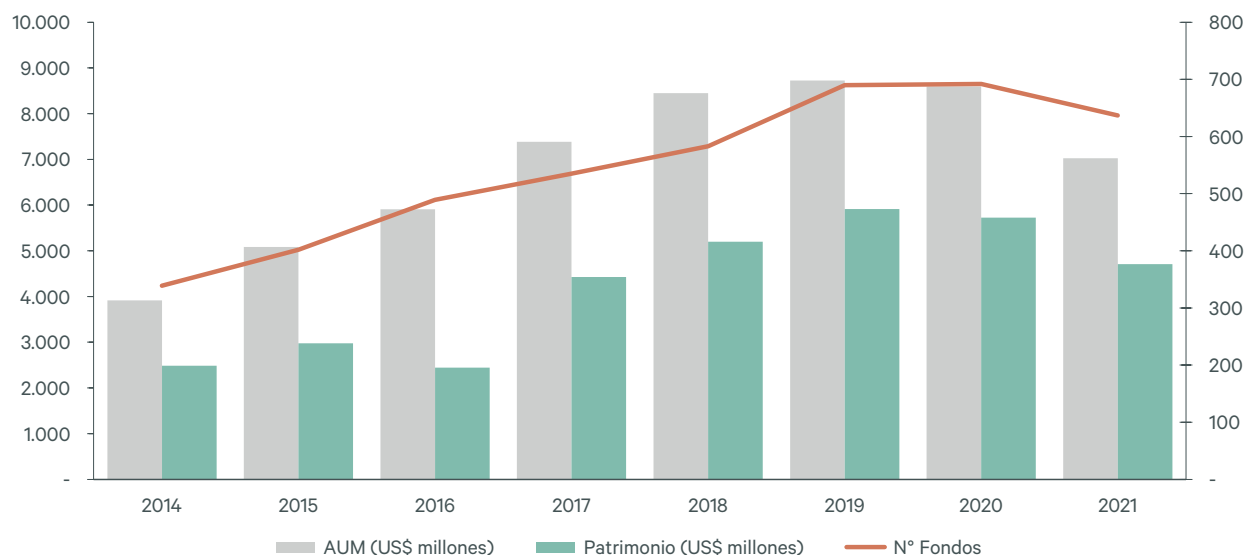
Está prohibido hacer publicidad o promocionar públicamente información relativa a rentabilidades o inversiones de este tipo de fondos.

Se rigen por sus reglamentos internos, por las normas del Capítulo V de la Ley N° 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y el Capítulo IV de su Reglamento, el DS N° 129, del Ministerio de Hacienda.

A diciembre 2021, los activos administrados por fondos privados llegan a US\$ 7.025 millones distribuidos en 637 fondos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO Y ACTIVOS ADMINISTRADOS FONDOS PRIVADOS

(US\$ millones)



¹Integrantes de una misma familia: quienes mantengan entre sí una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y las entidades controladas, directa o indirectamente, por cada una de esas personas (Ley N°20.712)

1.4

Fondos rescatables y no rescatables

¿Cuál es la diferencia entre un Fondo de Inversión Rescatable y un Fondo de Inversión no Rescatable?

Si el fondo es Rescatable o No Rescatable, debe ser informado en el Reglamento Interno del Fondo.

FONDO RESCATABLE

- Permiten a los aportantes el rescate total y permanente de cuotas, realizando el pago de estas entre 11 y 179 días a partir de la solicitud.
- Los aportes quedan expresados en cuotas del fondo, pudiendo existir distintas series de estas para un mismo fondo, lo que deberá establecerse en el reglamento interno respectivo.
- Las cuotas de un fondo o de sus series deberán tener igual valor y características, y su cesión se regirá por las formalidades y procedimientos que establece el reglamento interno del fondo.
- Las cuotas de una serie de un fondo podrán ser canjeadas por cuotas de otra serie del mismo fondo, rigiéndose por las normas que se establecen al respecto en el reglamento interno.

A marzo de 2022, se contabilizaron 165 fondos de inversión rescatables, los que administran activos por US\$ 5.862 millones, lo que representa un 15% del total de la industria en activos administrados.





FONDO NO RESCATABLE

- No permiten a los aportantes el rescate total y permanente de sus cuotas, o si lo permiten, pagan a sus aportantes las cuotas rescatadas en un plazo igual o superior a 180 días.
- Los aportes quedan expresados en cuotas y deben registrarse obligatoriamente en una bolsa de valores chilena o del extranjero, autorizada por la CMF, para permitir la formación de un mercado secundario para la compra y venta de dichas cuotas.
- Deberán contar con un Comité de Vigilancia, compuesto por un número impar de aportantes del fondo, y realizar Asambleas Ordinarias, una vez al año dentro de los primeros cinco meses desde el cierre del año, y/o Extraordinarias.

A marzo de 2022, se contabilizaron 549 fondos de inversión no rescatables, los que administran activos por US\$ 30.971 millones, lo que representan un 85% del total de la industria en activos administrados.





02

Fondos de Inversión Inmobiliarios en Chile



2.1

¿Qué son los fondos inmobiliarios?

Los fondos inmobiliarios son patrimonios integrados por aportes de personas naturales y jurídicas destinados a invertir, tal como su nombre los indica, en activos cuyo foco principal está dirigido al sector inmobiliario, ya sea para la renta, desarrollo o bien una combinación de ambos. La inversión se realiza a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que invierten en dicho sector.

2.2

Evolución de los Fondos Inmobiliarios

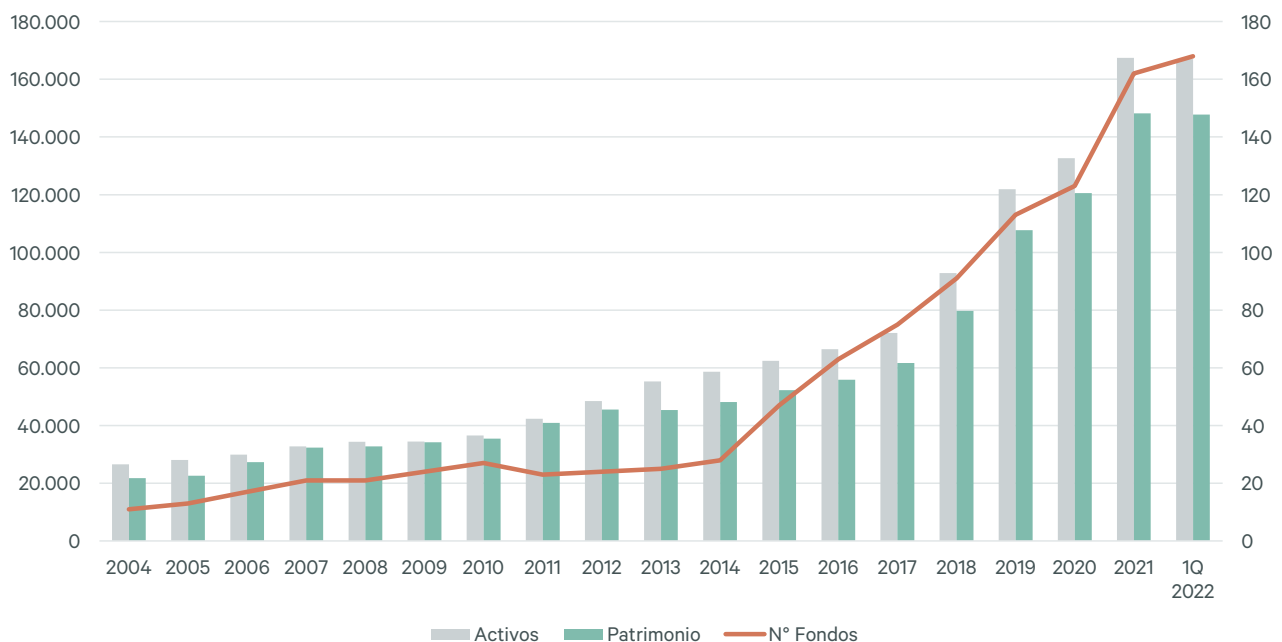
A marzo de 2022, los fondos inmobiliarios alcanzaron un patrimonio de 147,8 millones de UF distribuidos en 168 fondos y son manejados por 39 administradoras. A su vez, este tipo de fondos representa un 18,3% del monto y un 23,5% del total de fondos de inversión públicos. Al cierre del año 2021, el patrimonio alcanzado por este tipo de fondos llegó a 148,2 millones de UF en 162 fondos, lo que implica un pequeño decrecimiento de un 0,3% para el primer trimestre de este año.

En la gráfica se muestra la evolución de los activos, patrimonio y número de fondos inmobiliarios administrados en miles de UF.

Durante el primer trimestre de 2022, iniciaron operaciones siete fondos inmobiliarios nuevos por un total de 0,94 millones de UF, la gran mayoría centrado en inversiones en Estados Unidos.

EVOLUCIÓN ACTIVOS Y PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS

(miles de UF)



2.3

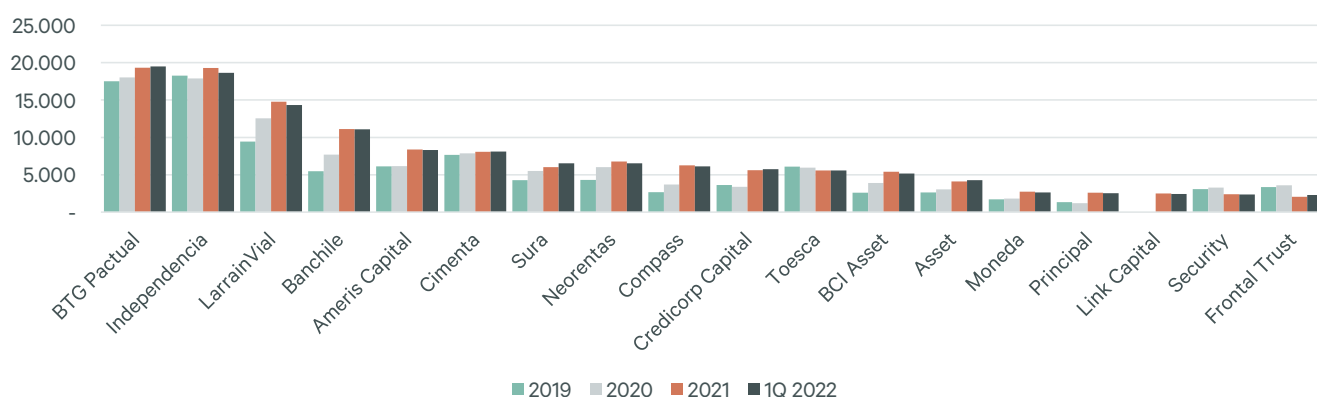
Actores del Mercado de Fondos Inmobiliarios

En las siguientes gráficas se muestran las variaciones en los patrimonios administrados por AGF.

Si bien Independencia, BTG Pactual, LarrainVial y Banchile Inversiones, en su conjunto, representan más del 40% del mercado, el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Frontal Trust (+11%), seguido por Sura (+9%) y Asset (+4%).

PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(miles de UF)

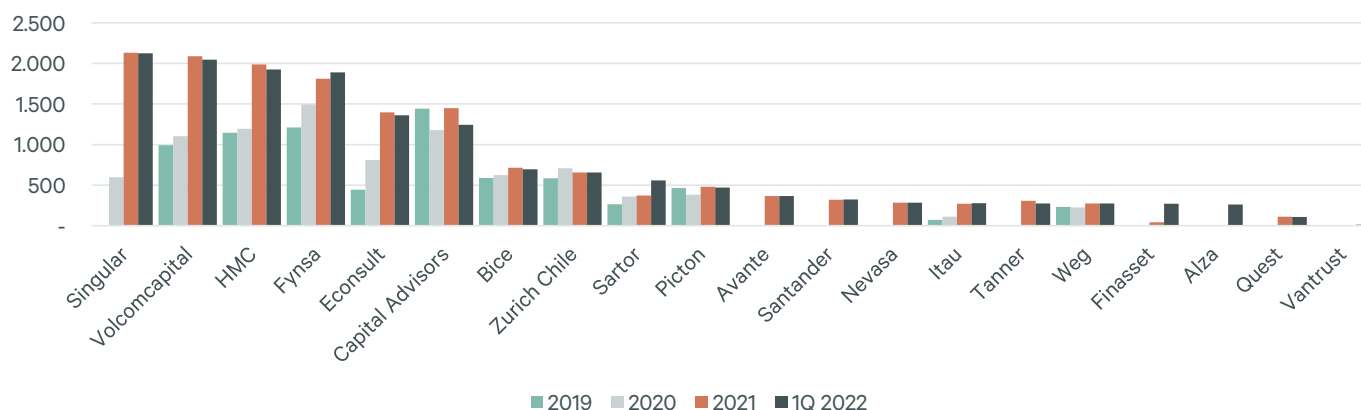


*LarrainVial considera LV Asset Management y LV Activos

En el segundo grupo de AGF, aquellas cuyo patrimonio es igual o menor a 2,5 millones de UF, el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Finasset (+529%), seguido por Sartor (+50%).

PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(miles de UF)



2.4

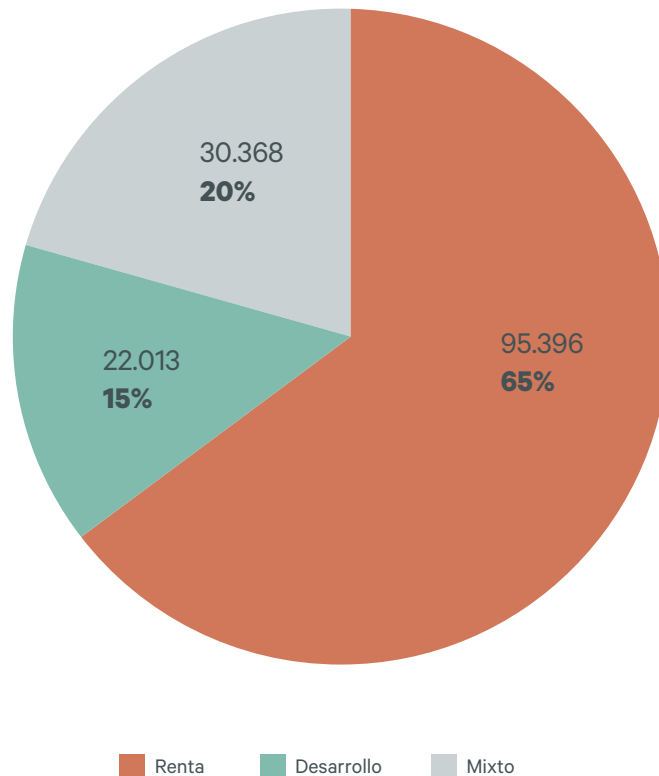
Tipos de Fondos Inmobiliarios

En el caso de la industria inmobiliaria, Acafi ha establecido tres subcategorías:

1. **Fondos de Inversión Inmobiliarios de Rentas:** Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o por construir para el arriendo. Esta categoría es la que administra la mayor cantidad de activos y fondos públicos.
2. **Fondos de Inversión Inmobiliarios de Desarrollo:** Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.
3. **Fondos de Inversión Inmobiliarios Mixtos:** Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en alguna combinación de las anteriores.

CATEGORÍAS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS

(miles de UF)



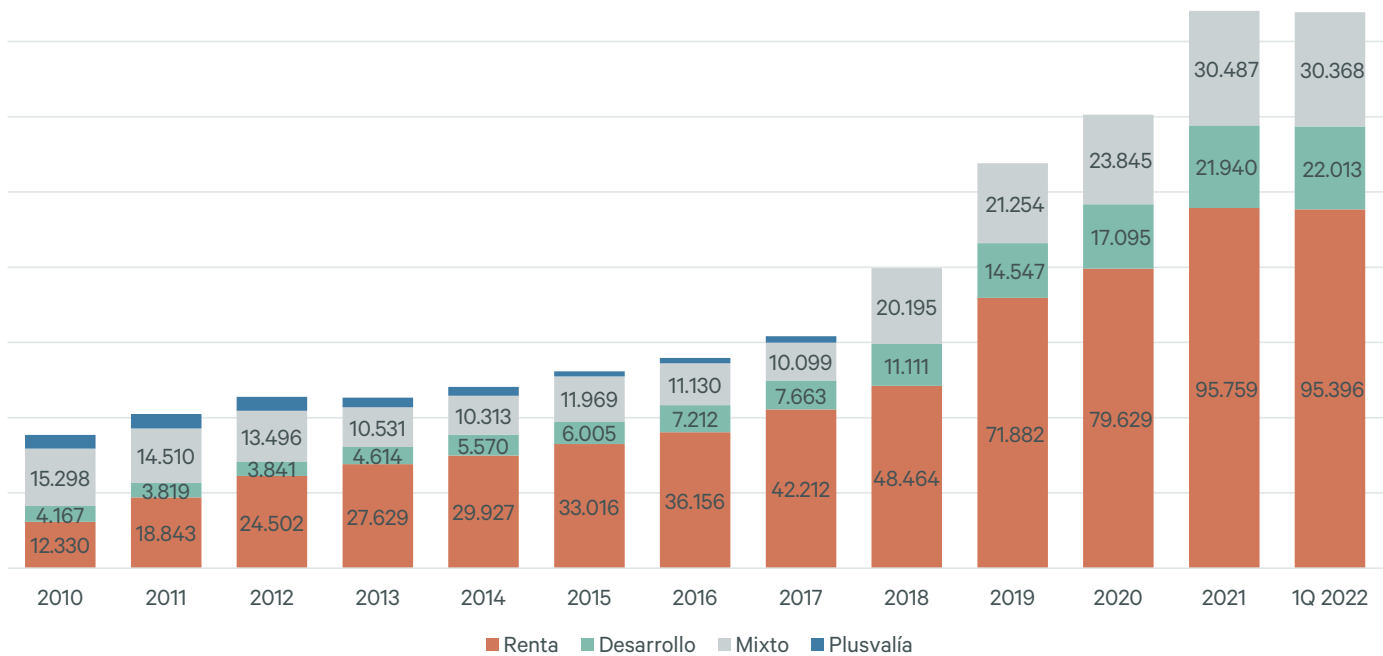
2.4.1

Evolución del Patrimonio de los Tipos de Fondos de Inversión Inmobiliarios

Las clasificaciones de los distintos tipos de fondo se han realizado según el activo subyacente que contienen ellos. A partir de 2018, se eliminó la categoría “Plusvalía”.

CATEGORÍAS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS

(miles de UF)



2.4.2

Fondos de Inversión Inmobiliarios de Renta

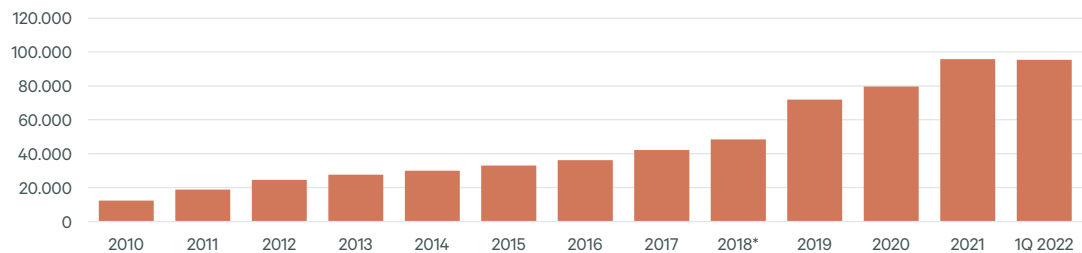
Este sector presenta un gran dinamismo. En 2021 creció un 20,3% en patrimonio y en el primer trimestre de 2022 cayó un 0,3% a 95,4 millones de UF. Este tipo de fondos ha estado creciendo a tasas promedio anuales de dos dígitos a partir de la implementación de la LUF en 2014.

Estos fondos se componen por la inversión en acciones o deuda de sociedades inmobiliarias, que tienen como objetivo el arriendo del espacio con uso habitacional, comercial, oficinas, bodegas, etc.

Existen 31 AGF, que administran 77 fondos que operan en esta área, ocho más que en 2020.

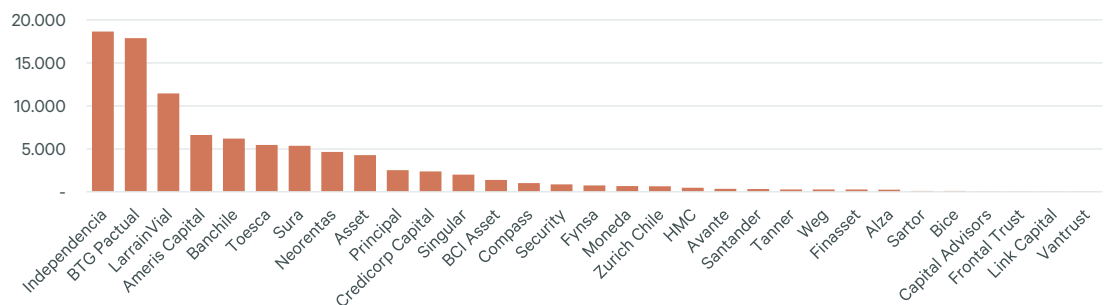
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE RENTA

(miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE RENTA POR AGF

(miles de UF)



2.4.3

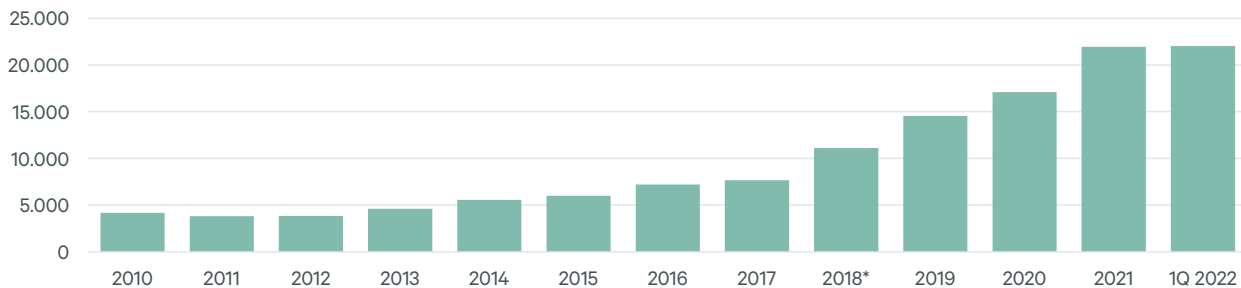
Fondos de Inversión Inmobiliarios Desarrollo

Siguiendo los pasos al área de Renta, estos fondos presentan bastante dinamismo en los últimos años, con una tasa de crecimiento de sus activos de un 25% promedio anual en los últimos cinco años. Son los fondos que más crecen año a año. En 2021 tuvieron un crecimiento de 28,3% y el primer trimestre de 2022, de 0,4%.

En esta área, operan 20 administradoras con 51 fondos.

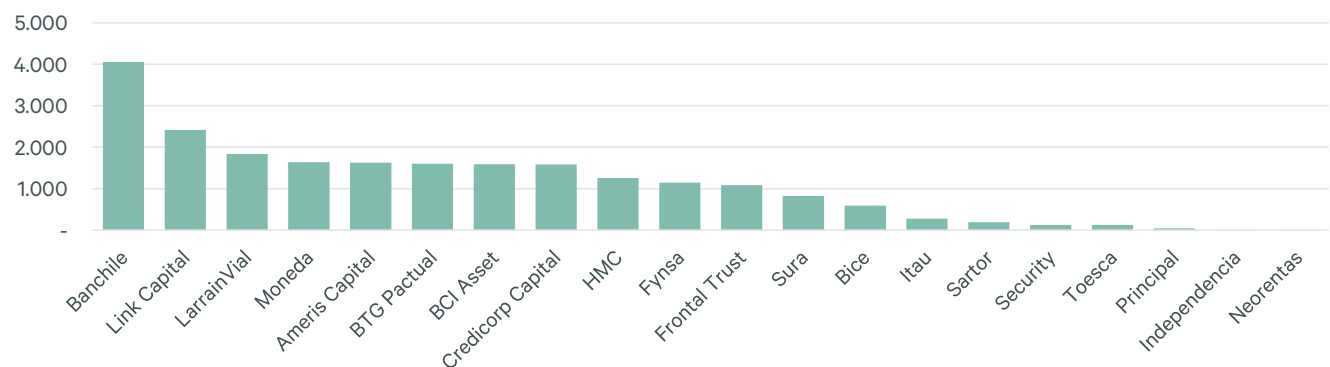
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE DESARROLLO

(miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE DESARROLLO POR AGF

(miles de UF)



2.4.4

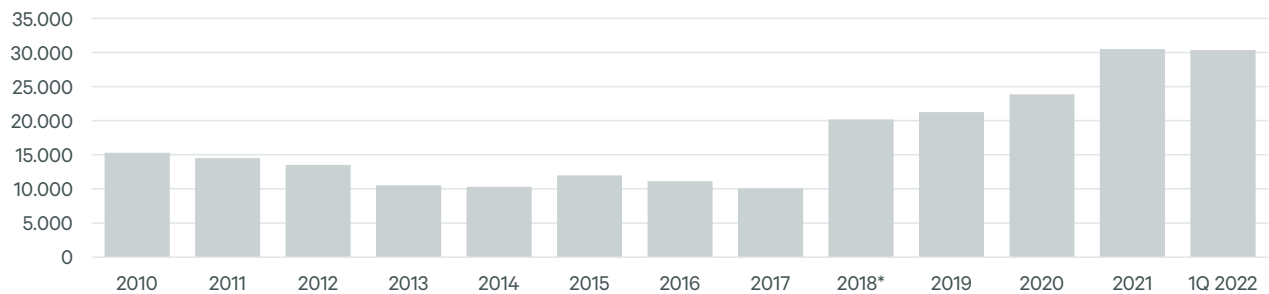
Fondos de Inversión Inmobiliarios Mixtos

Si bien ha aumentado el número de fondos desde la implementación de la LUF, los montos invertidos se han mantenido relativamente estables. No obstante, en 2021 crecieron un 27,3%, por sobre los fondos de renta.

Existen 21 AGF con 40 fondos que operan en esta área, siendo Cimenta la más grande y la más antigua de ellas.

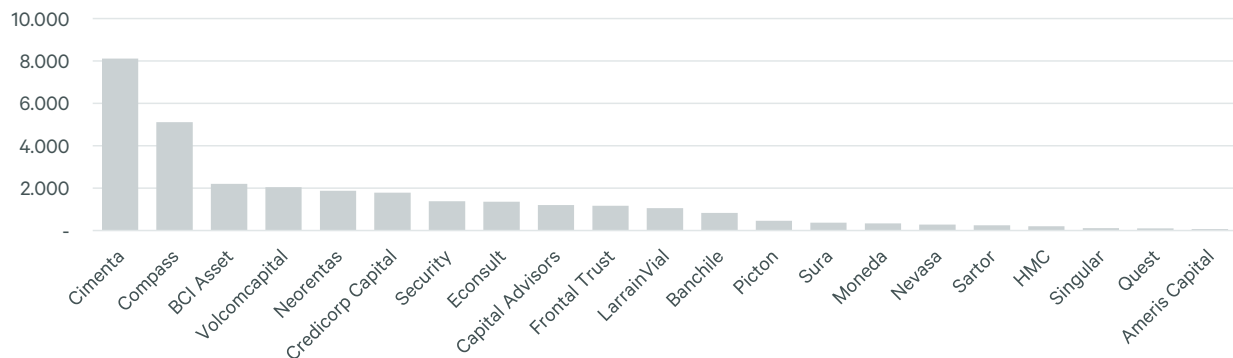
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS MIXTOS

(miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS MIXTOS POR AGF

(miles de UF)



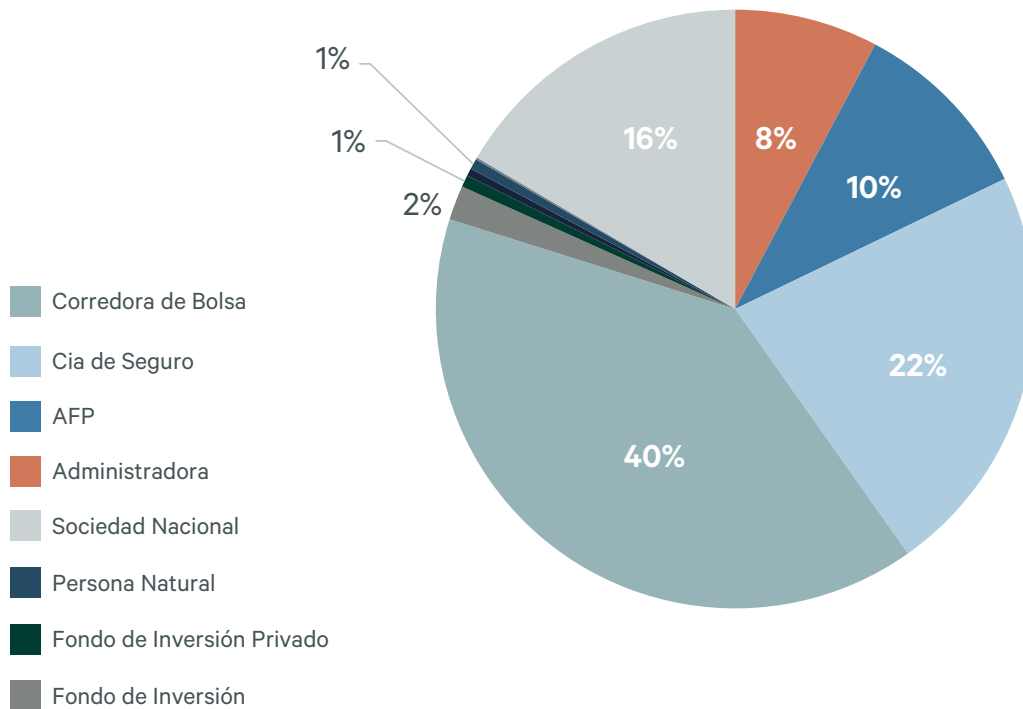
2.5

Aportantes de los Fondos Inmobiliarios

En el gráfico a continuación se muestran los aportantes de los fondos inmobiliarios para el primer trimestre de 2022.

APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS

(Patrimonio Marzo 2022: mUF 147.777)



Los aportantes institucionales -AFP y compañías de seguros- alcanzan un 32,5%, mientras que las corredoras de bolsa alcanzan un 39,6%.



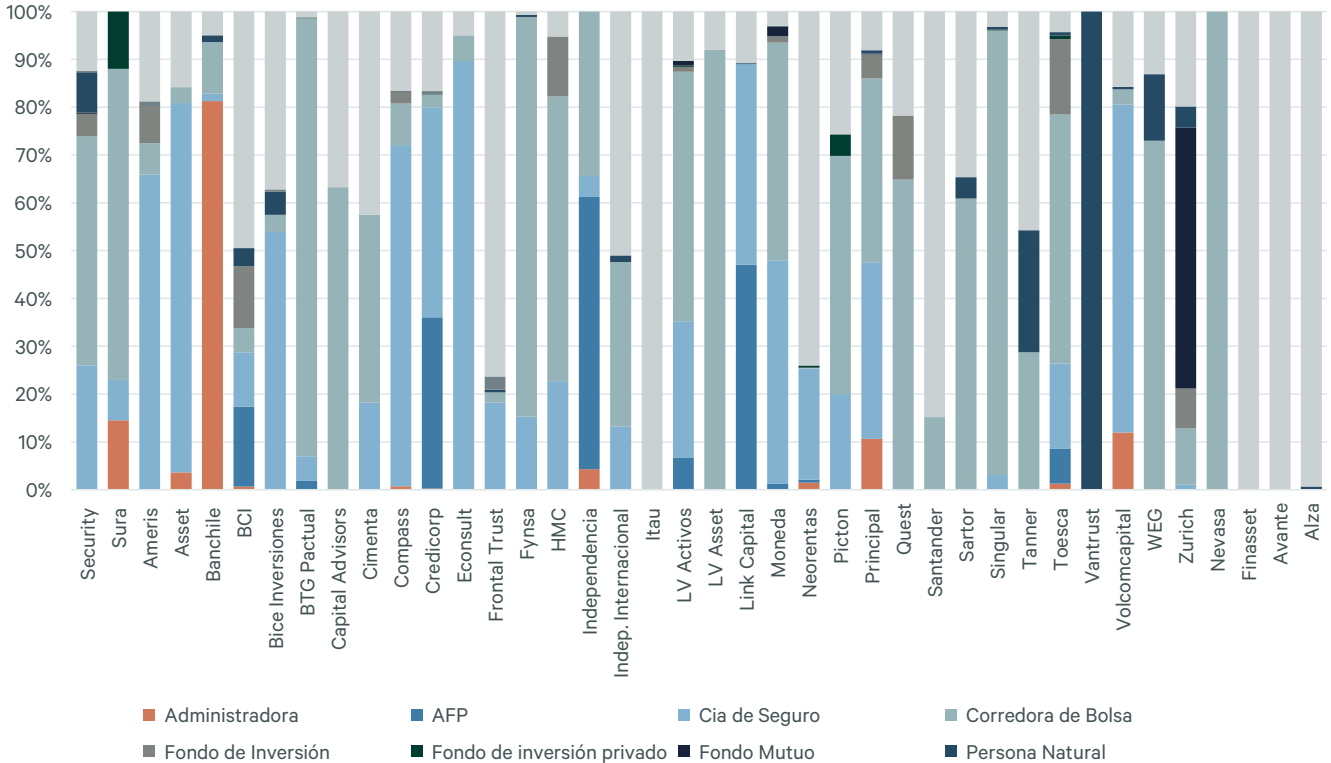
Siguiendo la clasificación de los aportantes especificada anteriormente, en el gráfico se visualizan cuáles son los inversionistas que se interesan por las cuotas de fondos inmobiliarios emitidas por las distintas Administradoras Generales de Fondos (AGF).

En el siguiente gráfico, se ve que las AFP son inversionistas importantes para los fondos inmobiliarios administrados por Credicorp Capital, Independencia y

Link Capital; mientras que las compañías de seguro participan de manera mayoritaria en Ameris, Asset, Compass, Moneda, VolcomCapital, Econsult, entre otras. En el otro extremo, las sociedades nacionales (empresas) son más relevantes para fondos inmobiliarios manejados por Frontal Trust, Neorentas, Santander, entre otras.

APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(Patrimonio Marzo 2022: mUF 147.777)



2.6

Caracterización de los Activos Inmobiliarios Consolidados

Para la información presentada desde el año 2021 en adelante, Acafi creó una [Guía de Homologación de Indicadores](#) para los fondos inmobiliarios de renta, con el fin de considerar los mismos conceptos y forma de cálculo para cada uno de los indicadores presentados más adelante.

EN BASE A INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR

15 AGF + 32 FONDOS
ASOCIADOS A ACAFI

Valorizados en UF 97,2 millones al cierre de marzo 2022² y relacionada a su volumen individual de activos inmobiliarios consolidados administrados.



Se procedió a caracterizar la muestra según superficie, por tipo de propiedad y nivel de penetración respecto al total de superficie de los mercados de la Región Metropolitana.

ESTE GRUPO DE FONDOS ADMINISTRA

3,05
Millones de metros cuadrados

DE LOS CUALES

340 miles de m²

ENTRARON EN OPERACIÓN EN EL AÑO 2021.

Asimismo, estos 32 fondos representan UF 150,2 millones en activos inmobiliarios consolidados³ al cierre de 2021 y UF 150,9 millones al primer trimestre de 2022.

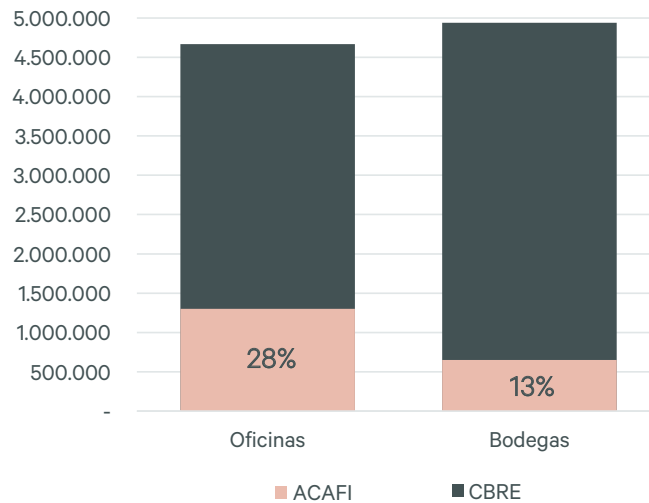
². Representa un 78% de los activos administrados por los fondos de renta y mixtos.

³. Se incluyen de manera proporcional las sociedades filiales con al menos un 50% de la propiedad.

Al cierre de 2021, los fondos de inversión inmobiliarios de la muestra eran representativos de un total de 649.915 m² de oficinas y equivalentes a un 28% del total de superficie monitoreada por CBRE. Respecto a los centros de bodegaje, la superficie administrada alcanzaba los 1.300.902 m², equivalentes a aproximadamente 13% del total.

FIGURA 1

Superficie administrada por los fondos de inversión informados respecto a superficie monitoreada por CBRE para la RM.



A diferencia de otros años, cuando las oficinas representaban la mayor porción de la superficie de los activos reportados, con un 37% de ella, en 2021 la mayor superficie es ocupada por los centros de bodegaje con un 43% del total. Lo siguen los activos comerciales (retail), con un 26% del total, y a continuación vienen las oficinas, con un 21% de los m² reportados. Finalmente, el sector residencial ilustra su carácter incipiente al representar un 10% de la muestra.

Para cuantificar la superficie total no se consideraron otros tipos de activos inmobiliarios.

FIGURA 2

Superficie por tipo de activo 2021 (M²)

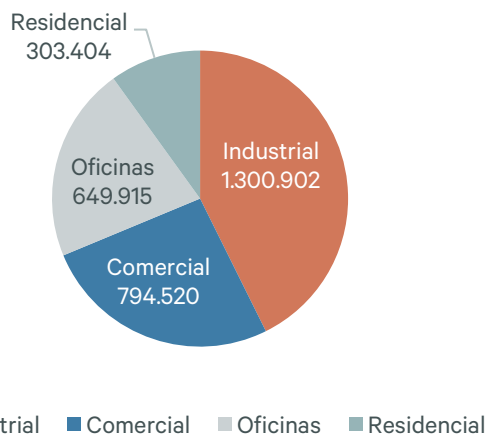


FIGURA 3

Nueva superficie en operación por tipo de activo 2021 (M²)

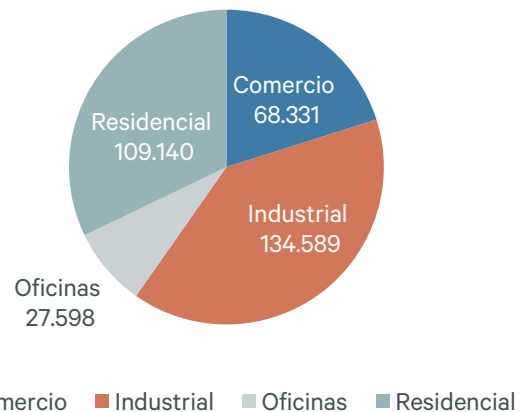
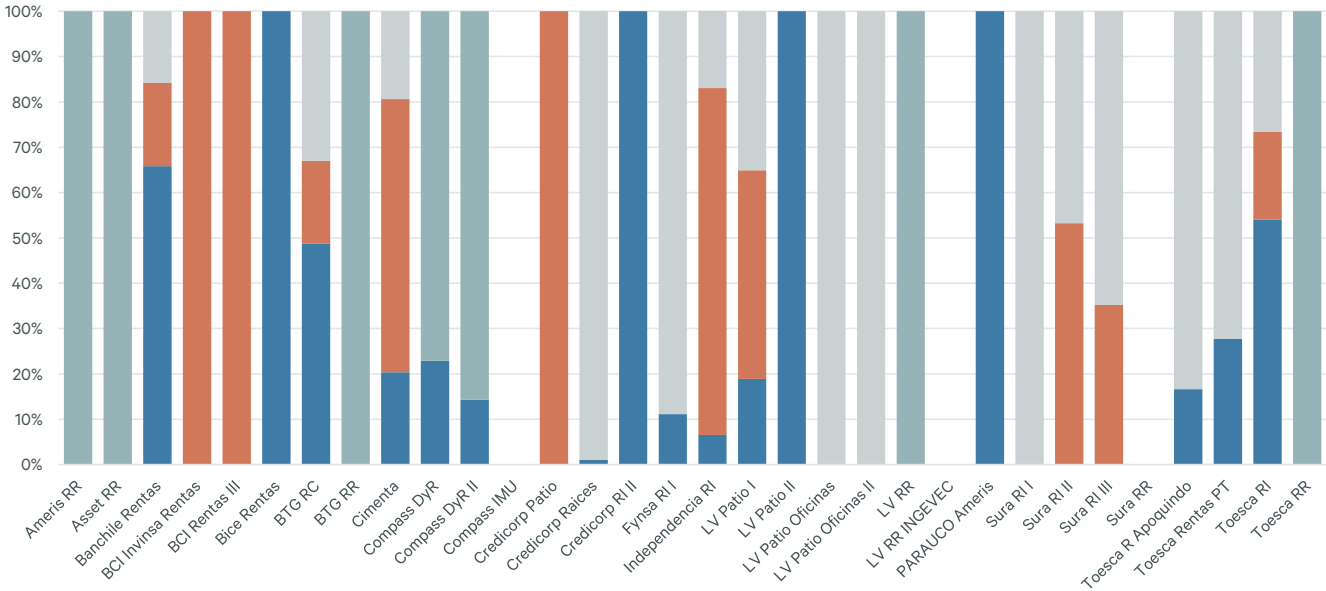


FIGURA 4
Composición por superficie por tipo de activo por fondo 2021 (%)



De un total de UF 150,2 millones en activos inmobiliarios consolidados al cierre de 2021, el sector oficinas equivale al 44% de este volumen. Por su parte, los centros de bodegaje representan solamente un 14%. Adicionalmente, los activos Otros -compuestos de residencias para tercera edad, cementerios, infraestructura, entre otros- equivalen a un 2% del total.

FIGURA 5
Activos Inmobiliarios Consolidados 2021
(UF 150,2 millones)

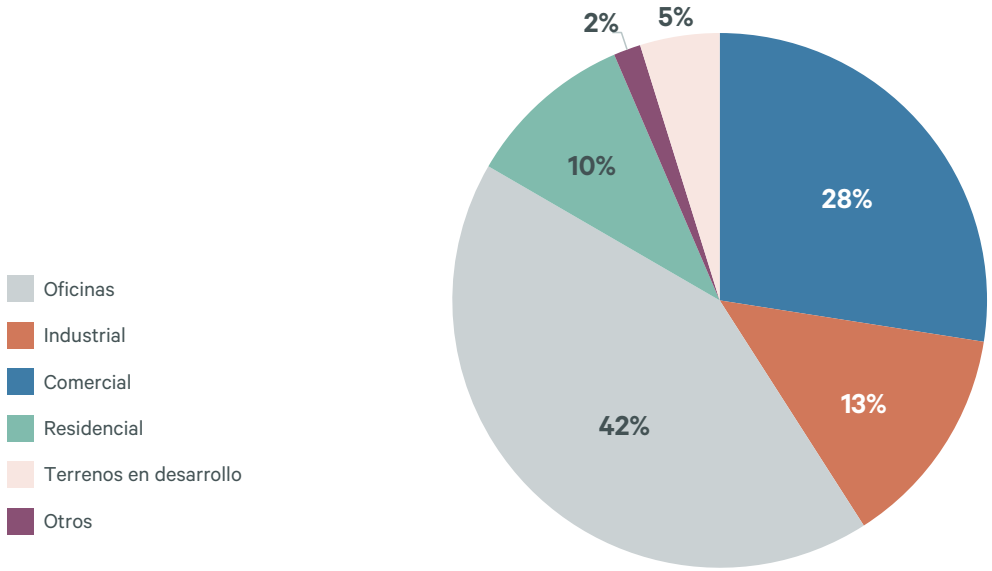
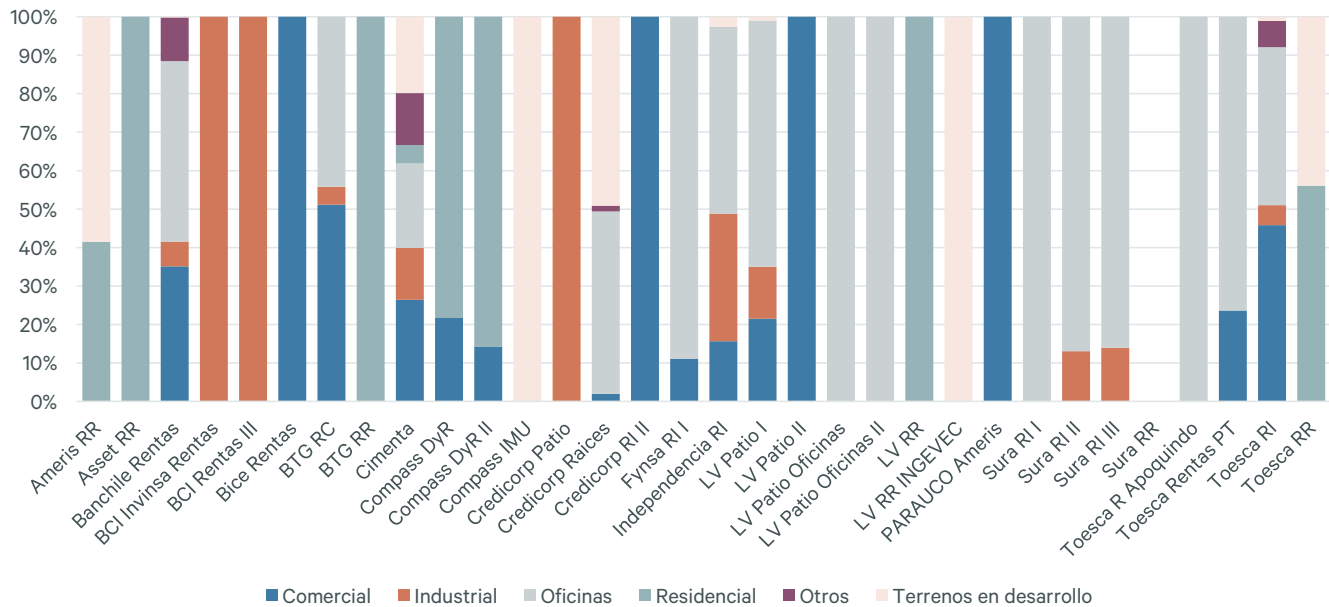


FIGURA 6

Composición por volumen administrado por fondo 2021 (%)



A continuación, se presentan las vacancias auto reportadas por los distintos fondos de inversión. Como se ha visto a nivel mundial, la vacancia física de oficinas se ha ido incrementando en los últimos meses debido a la implementación del teletrabajo a raíz de la pandemia, o bien por la adopción de un modelo de trabajo híbrido. Esto ha hecho que se devolvieran algunos espacios y que la absorción de nuevas unidades sea más lenta de lo esperado. Hoy, este activo es el que presenta mayores vacancias promedio por superficie disponible, tanto física como financiera.

FIGURA 7

Vacancias Físicas Promedio Fondos de Inversión Inmobiliarios 2021 por Tipo

	VACANCIA FÍSICA (Promedio Ponderado)
Comercial	4,5%
Industrial	0,7%
Oficinas	16,9%
Residencial	5,2%

FIGURA 8

Indicadores Fondos de Inversión Inmobiliarios 2021

	RANGOS
Rentabilidad Nominal	-3,9% - 16,3%
Morosidad Promedio	0% - 7%
Cap Rate Neto	0% - 7,3%
Dividend Yield	0% - 12,8%
TIR Real últimos 12 meses	-13,5% - 12,8%





03

Radiografía Mercado Inmobiliario

3.0

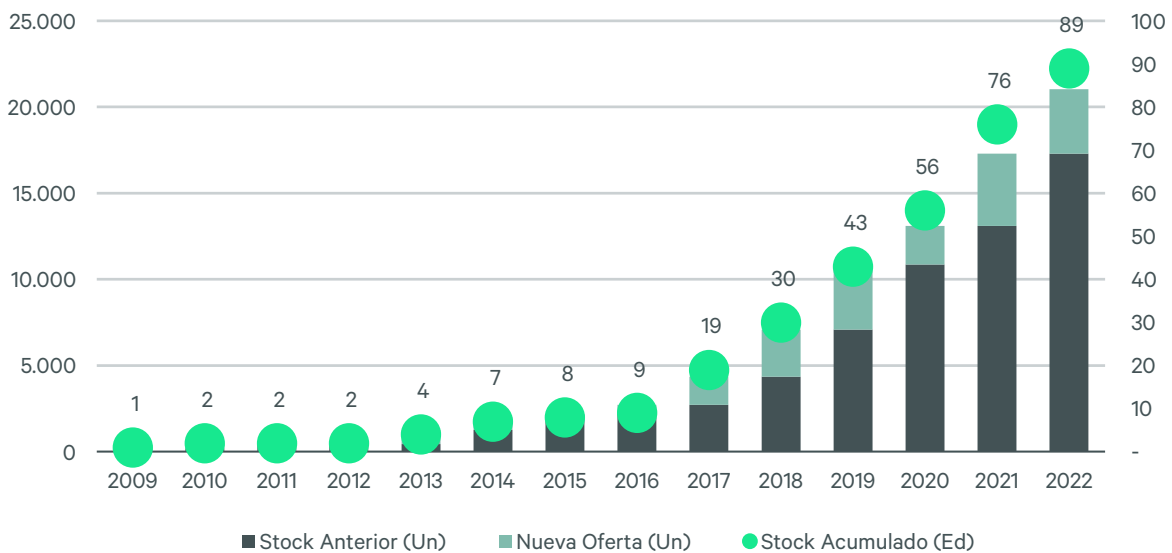
Multifamily 1S 2022

Crecimiento de mercado permite nueva segmentación territorial e indicador de demanda

El mercado Multifamily avanza ajeno al velo de incertidumbre que tiñe a los mercados de renta inmobiliaria tradicionales y continúa en la rápida senda de crecimiento que ha marcado su historia en Chile. A la fecha, el stock acumulado contabiliza 89 edificios en operación, con un total de 21.022 unidades, y espera el ingreso de 46 nuevos proyectos durante el periodo 2022-2024, que incorporarían al stock un volumen aproximado de 12.500 unidades.

FIGURA 1

Evolución Anual del Stock Multifamily (Un, Ed)

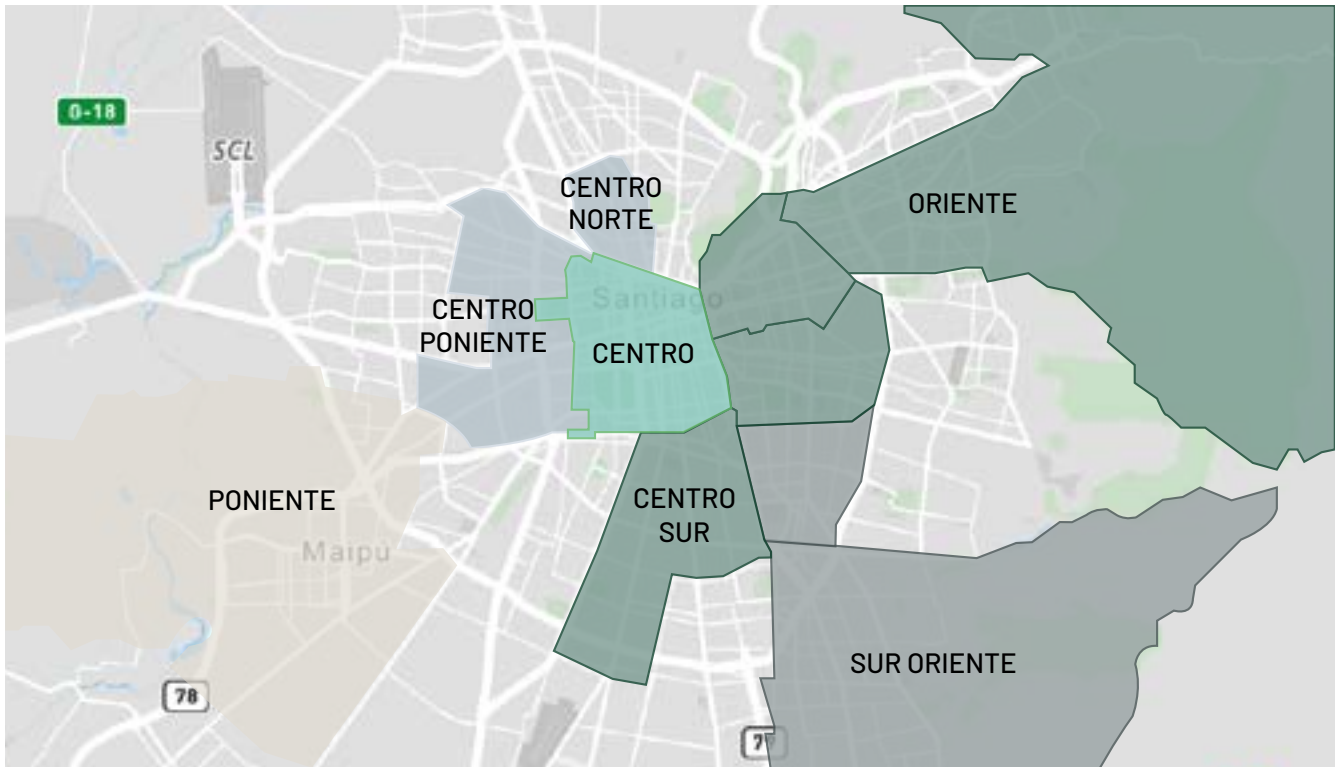


El mencionado crecimiento y la cada vez mayor cobertura en la Región Metropolitana, permite a los investigadores proponer una nueva forma de medir la actividad de la demanda, que se enmarca dentro de una nueva segmentación territorial. Esta reconoce como elementos estructurantes al anillo de Américo Vespucio para establecer la demarcación del Centro, en sus distintas variaciones, y al eje de Vicuña Mackenna

para diferenciar el Poniente del Oriente, también en sus distintas variaciones. Además, se establece el Río Mapocho como barrera natural para diferenciar al Norte. Estos elementos macro se definen de modo tal que puedan contener a las futuras comunas que se integren al mercado Multifamily. En ese contexto, se crean 7 submercados que agrupan por ahora a las 15 comunas que hoy tienen edificios operando.

FIGURA 2

Mapa Submercados Región Metropolitana



En ese nuevo marco de investigación, se observa el correcto rendimiento de forma transversal en todas las zonas de la capital, con una tasa de ocupación para proyectos estabilizados del 97,2%, índice que presenta variaciones menores en los distintos submercados, y que varía desde 95,5% en la zona Centro Sur hasta el 100% en la zona Poniente.

La brecha entre la tasa de ocupación de proyectos estabilizados versus la tasa de ocupación total es de solo 4 puntos porcentuales, diferencia que ha ido disminuyendo en la medida que la tasa de crecimiento anual del stock se estabiliza en torno al 30%.

FIGURA 3

Principales Indicadores Mercado Multifamily 1S 2022

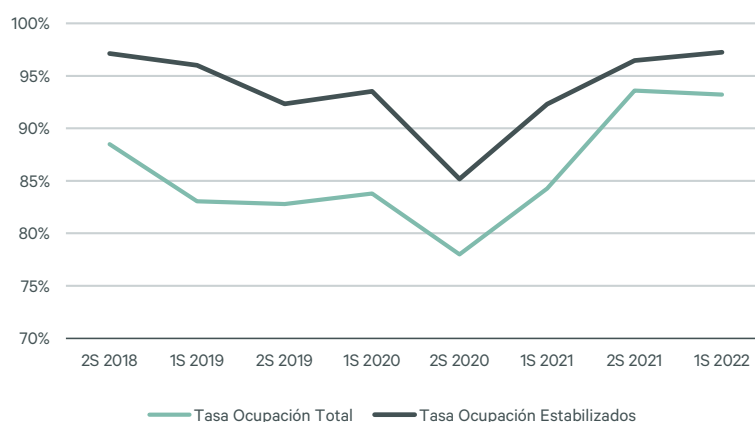
Submercado	STOCK				PIPELINE		DEMANDA	
	Stock (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	Absorción (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (p.p)
Centro	25	6.177	0	0	14	218	97,0%	1,0
Centro Poniente	12	4.867	3	2.008	8	1.951	97,8%	-0,5
Centro Sur	19	4.334	3	956	7	416	95,5%	-1,3
Norte	9	2.769	0	0	2	8	98,0%	0,3
Oriente	15	1.822	6	596	10	636	98,6%	10,3
Poniente	1	17	0	0	-	0	100,0%	0,0
Sur Oriente	8	1.036	1	165	5	178	98,6%	1,8
Total	89	21.022	3	3.725	46	3.407	97,2%	0,8

Como evidencia del gran espacio de crecimiento que resta a este nicho de mercado, se observa un robusto crecimiento del indicador de demanda Absorción, que no se ve afectado negativamente producto del ingreso de nuevos proyectos y, por el contrario, avanza de su mano.

La evolución semestral de la tasa de ocupación revela la rápida recuperación del mercado tras el peak de la pandemia, resiliencia que mantiene activo el interés tanto de los actores actuales como de los nuevos, que ven en este nicho un interesante espacio de desarrollo y la posibilidad de concretar a través de productos innovadores en sus portafolios de renta.

FIGURA 4

Evolución Tasa de Ocupación Proyectos Estabilizados vs Ocupación Total (%)



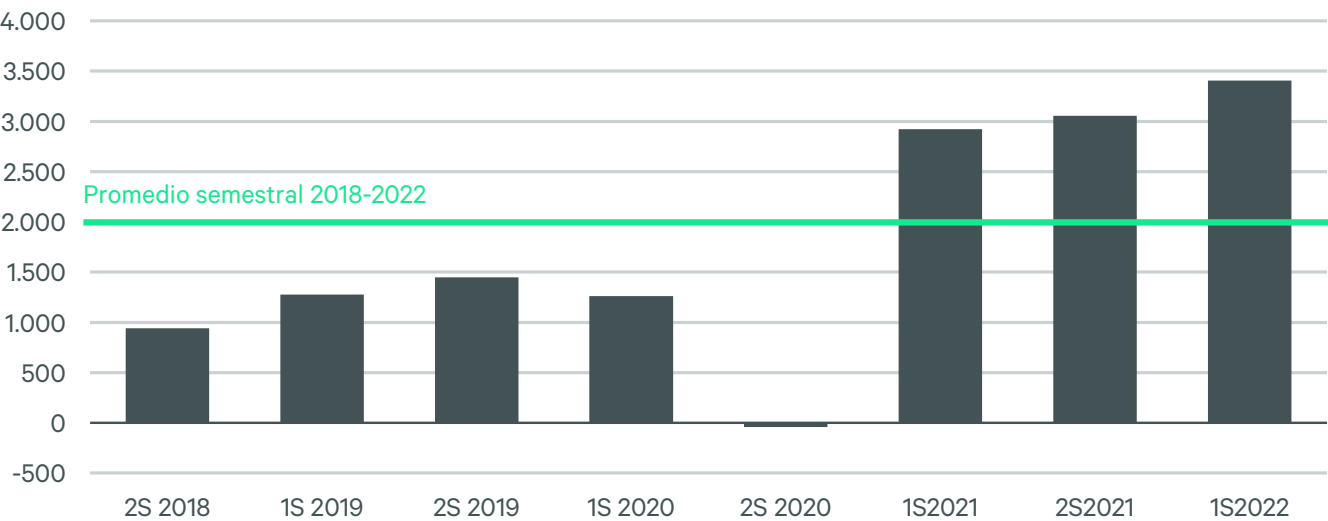
PRECIOS

Ocupación Total (%)	Var. Sem. (p.p)	Arriendo Promedio Pond. (UF/m ² / Mes)
96,2%	0,76	0,286
97,8%	0,00	0,260
85,0%	10,42	0,286
98,0%	0,00	0,275
79,9%	18,77	0,447
100,0%	0,00	-
98,6%	0,00	0,289
93,2%	4,03	0,323

La corta brecha entre tasas revela el alto nivel de prearriendos con los que los proyectos entran al mercado y su corto periodo de estabilización, que varía entre 6 y 8 meses.



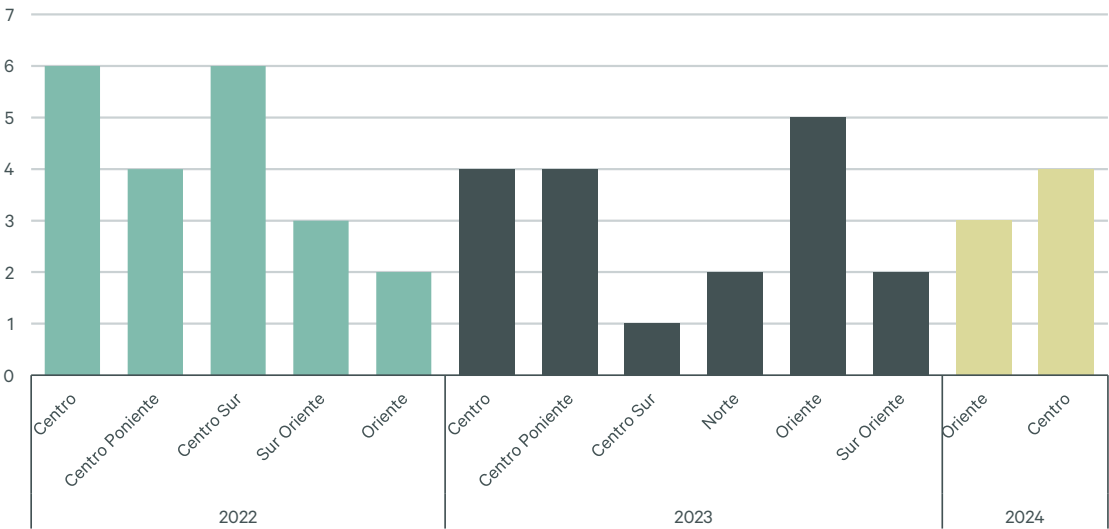
FIGURA 5
 Absorción Neta Semestral (Un)



Durante el periodo 2022-2024, se espera el ingreso de 46 nuevos proyectos al stock en 18 comunas de la capital. Un 46% del total concluiría su proceso de construcción durante el 2022 y un 39% en 2023.

El volumen de proyectos en construcción, si bien son un buen reflejo del intenso crecimiento que ha tenido el mercado, no evidencian del todo el apetito del inversionista por este tipo de activo, que semana tras semana anuncian adquisiciones y/o participación en nuevos proyectos, pudiendo contabilizar a la fecha más de 100 proyectos en etapas de desarrollo previas a la construcción.

FIGURA 6
 Edificios en Construcción por Submercado



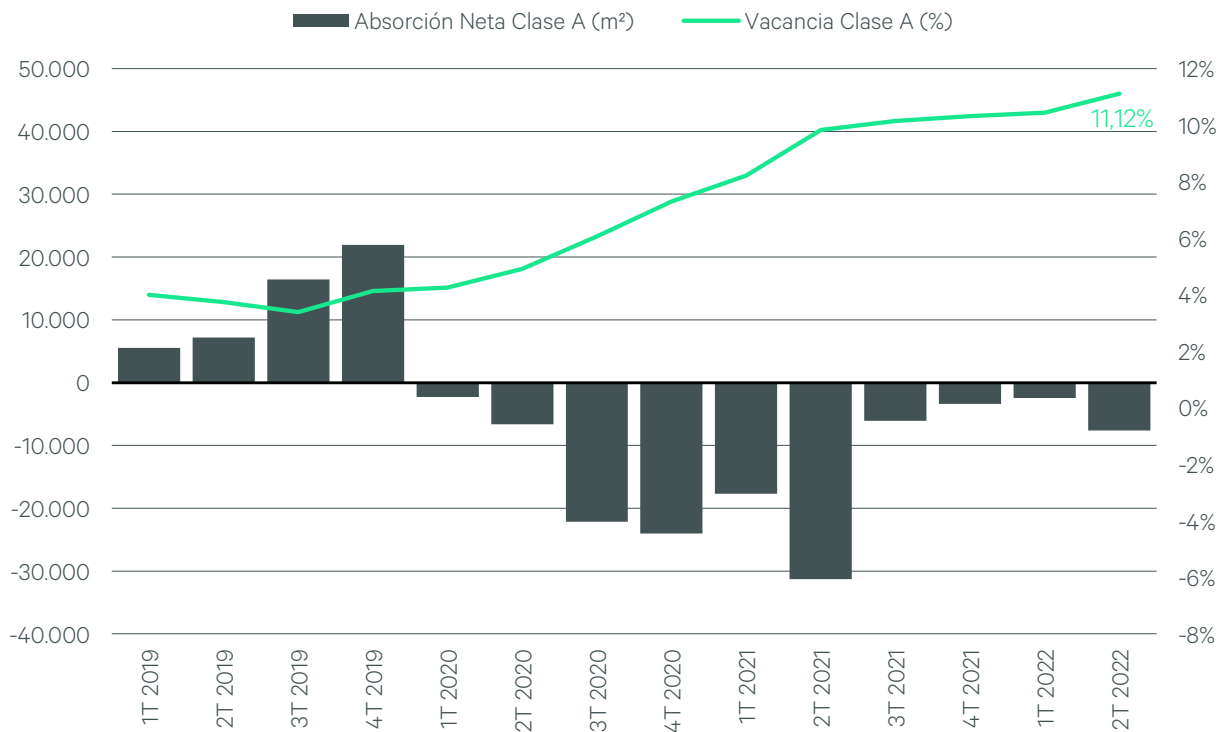
3.1

Oficinas 2T 2022

Cambios en la forma de trabajar dejan huella en los indicadores de mercado

FIGURA 7

Absorción Neta y Tasa de Vacancia Clase A



La pandemia del Covid-19 trajo consigo muchas interrogantes en relación a los sistemas de trabajo y cómo estos se traducen en las necesidades de real estate de las compañías. Tras dos años de intensos análisis y de experiencia empírica de los formatos de trabajo híbrido o a distancia, finalmente durante el año 2022 estos cambios se ven reflejados en los indicadores del mercado de oficinas.



FIGURA 8

Variación Trimestral y Anual Tasa de Vacancia Clase A

Submercado	VAC. 2T.21	VAC. 1T.22	VAC. 2T.22	Var. Trimestral Vac. (pp) 1T-22 / 2T-22	Var. Anual Vac. (pp) 2T-21 / 2T-22
Barrio El Golf	11,39%	11,54%	12,71%	1,17	1,32
Nueva Las Condes	8,86%	8,25%	8,37%	0,12	-0,50
Eje Apoquindo	6,49%	6,55%	5,03%	-1,52	-1,47
Providencia A	13,81%	16,49%	16,56%	0,07	2,75
Santiago A	7,95%	10,42%	11,98%	1,57	4,04
Total Clase A	8,21%	10,32%	11,12%	0,80	2,90

Si bien las tasas de vacancia continúan al alza, con una variación interanual de 2,9 puntos porcentuales para el mercado Clase A, subyace una actividad de arriendo intensa, pero concentrada en pequeñas superficies, que en su conjunto no logran compensar la liberación de oficinas de mayor escala.

FIGURA 9

Variación Trimestral y Anual Precios de Lista Clase A

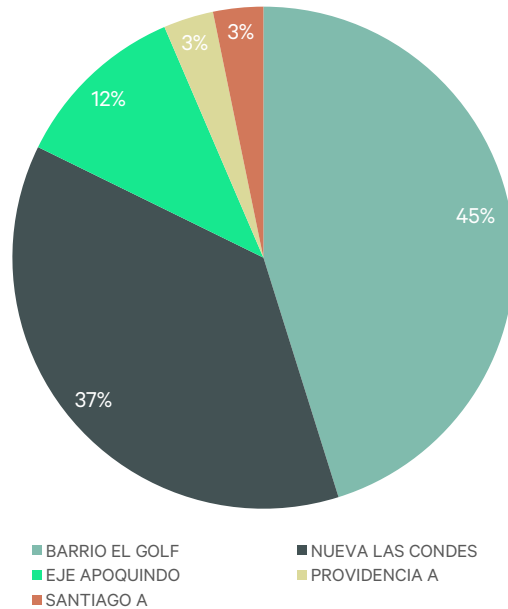
Submercado	Precio Lista.2T.21 UF/m ²	Precio Lista.1T.22 UF/m ²	Precio Lista.2T.22 UF/m ²	Var. Trimestral Precio (%) 1T-22 / 2T-22	Var. Anual Precio (%) 2T-21 / 2T-22
Barrio El Golf	0,580	0,560	0,557	-0,54%	-4,06%
Nueva Las Condes	0,562	0,544	0,542	-0,35%	-3,53%
Eje Apoquindo	0,540	0,544	0,537	-1,21%	-0,46%
Providencia A	0,484	0,447	0,438	-1,96%	-9,35%
Santiago A	0,407	0,379	0,375	-1,14%	-7,74%
Total Clase A	0,57	0,51	0,50	-2,61%	-11,70%

La actividad de arriendo ha sido soportada por una estrategia de precios agresiva por parte de los operadores de mercado. A la fecha, los precios promedios ponderados de lista registran una disminución de 11,7% a 12 meses y de 2,61% a 3 meses, mayor incidencia registrada en el submercado de Santiago Centro y Providencia, con retrocesos anuales de 7,74 y 9,35%, respectivamente.

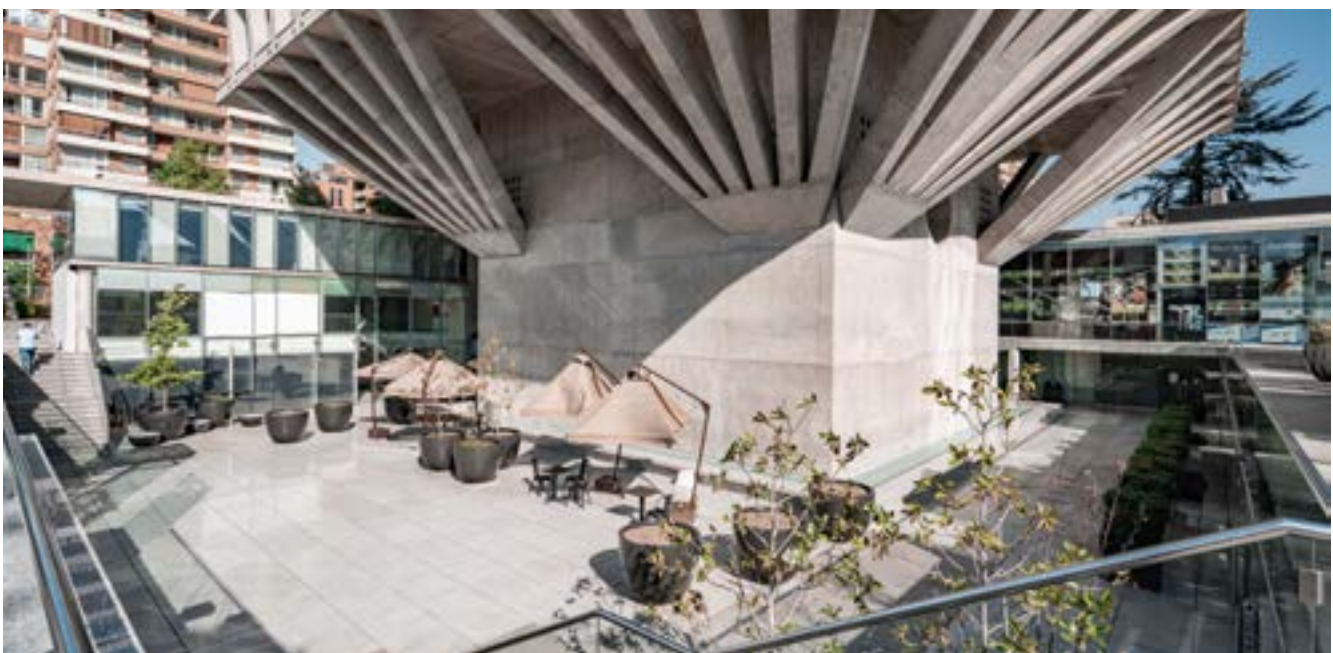
El actual escenario entrega una ventana de oportunidad a los arrendatarios, que han sacado ventaja de la mayor oferta disponible y del ajuste en los precios para realizar un upgrade de sus oficinas, ya sea al mejorar su ubicación o el estándar del edificio. En ese contexto, se observa una mejora en la actividad de arriendo en los submercados del Eje Apoquindo, Nueva Las Condes y Barrio El Golf.

FIGURA 10

Demanda Oficinas - Participación Cantidad de Nuevos Contratos por Submercado (%)



En ese contexto, el efecto flight to quality, normal en periodos de mayor vacancia, plantea un desafío a los propietarios de edificios de mayor edad. Para este segmento, mantener la competitividad de sus activos requiere de inversiones en capex que vayan en línea con las nuevas tendencias de sustentabilidad, que son cada vez más requeridas por el usuario de oficinas y que están ampliamente incorporadas en la oferta nueva que ingresará al mercado durante el 2022.



En la misma línea, el segmento B se observa activo y mejora sus indicadores de la mano del usuario Pyme, que busca espacios de pequeña escala en edificios de buena ubicación. Es así como prácticamente todos los submercados registran disminuciones en su tasa de vacancia, generando un retroceso general del indicador en 0,28 pp en relación al trimestre anterior.

FIGURA 11

Variación Trimestral y Anual Tasa de Vacancia Clase B

Submercado	VAC.2T.21	VAC.1T.22	VAC.2T.22	Var. Trimestral Vac. (pp) 1T-22 / 2T-22	Var. Anual Vac. (pp) 2T-21 / 2T-22
Las Condes (B)	10,2%	9,9%	9,9%	-0,01	-0,29
Las Condes Oriente (B)	17,0%	17,4%	16,8%	-0,61	-0,16
Providencia (B)	6,9%	10,0%	9,7%	-0,31	2,80
Santiago (B)	9,8%	14,6%	14,1%	-0,47	4,32
Vitacura (B)	10,8%	12,5%	11,9%	-0,65	1,11
Huechuraba (B)	19,3%	22,6%	21,8%	-0,75	2,50
Lo Barnechea (B)	13,2%	11,9%	12,1%	0,19	-1,07
Otras (B)	22,4%	14,9%	15,3%	0,35	-7,06
Total Clase B	11,4%	12,96%	12,67%	-0,28	1,25

Los precios de lista del segmento B mantienen estabilidad a lo largo de la pandemia, registrando una disminución anual de solo un 2,27% para el mercado total. Sin embargo, en la revisión por submercado se aprecia cómo cada uno contribuye a la estabilidad general. Por una parte, Santiago Centro registra la mayor disminución, con un 7% anual, y Lo Barnechea avanza en el mismo porcentaje, debido al ingreso de nueva oferta con productos de alto estándar y en formatos atípicos para el submercado.

FIGURA 12

Variación Trimestral y Anual Precios de Lista Clase B

Submercado	Precio Lista.2T.21 UF/m ²	Precio Lista.1T.22 UF/m ²	Precio Lista.2T.22 UF/m ²	Var. Trimestral Precio (%) 1T-22 / 2T-22	Var. Anual Precio (%) 2T-21 / 2T-22
Las Condes (B)	0,48	0,48	0,48	0,41%	0,38%
Las Condes Oriente (B)	0,42	0,41	0,40	-2,38%	-3,80%
Providencia (B)	0,45	0,44	0,44	-0,49%	-2,29%
Santiago (B)	0,33	0,32	0,31	-2,61%	-7,01%
Vitacura (B)	0,50	0,52	0,52	0,21%	3,75%
Huechuraba (B)	0,27	0,27	0,27	-0,90%	-2,60%
Lo Barnechea (B)	0,41	0,45	0,44	-1,51%	7,06%
Otras (B)	0,38	0,36	0,35	-0,14%	-7,36%
Total Clase B	0,40	0,39	0,39	-0,67%	-2,27%



3.2

Centros de bodegaje

1S 2022

Brecha entre oferta y demanda se expande y producción futura se hace aún más relevante.

Junto con el segmento Multifamily, el mercado de renta industrial acapara el interés de los inversionistas que, por segundo año consecutivo, marca récords y registra la tasa de vacancia en su mínimo histórico. Al cierre del período, la disponibilidad es prácticamente nula, con una tasa del 0,46%, equivalente a 22.888 m², que se ubican en los submercados Centro Oriente, Norte y Sur.

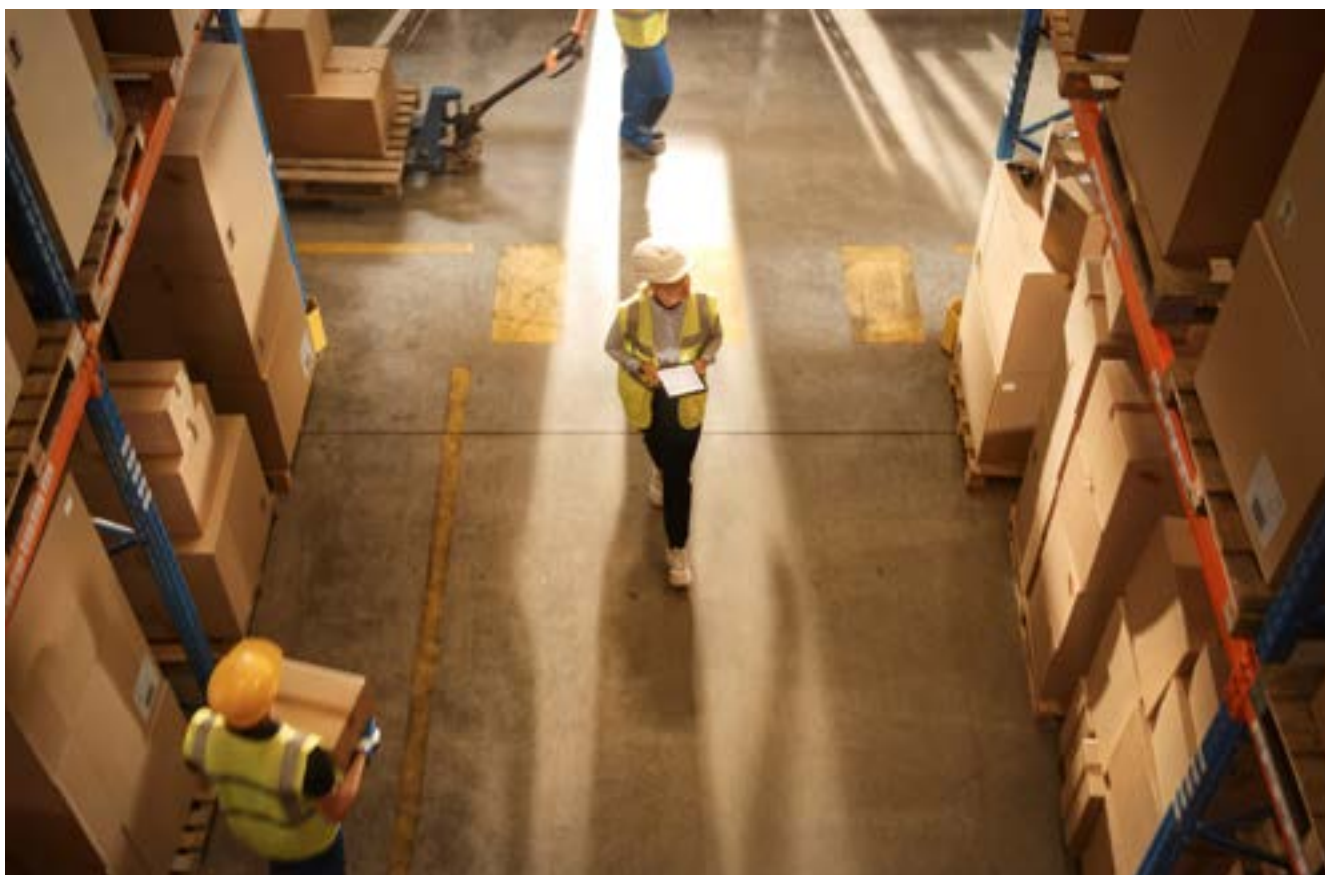
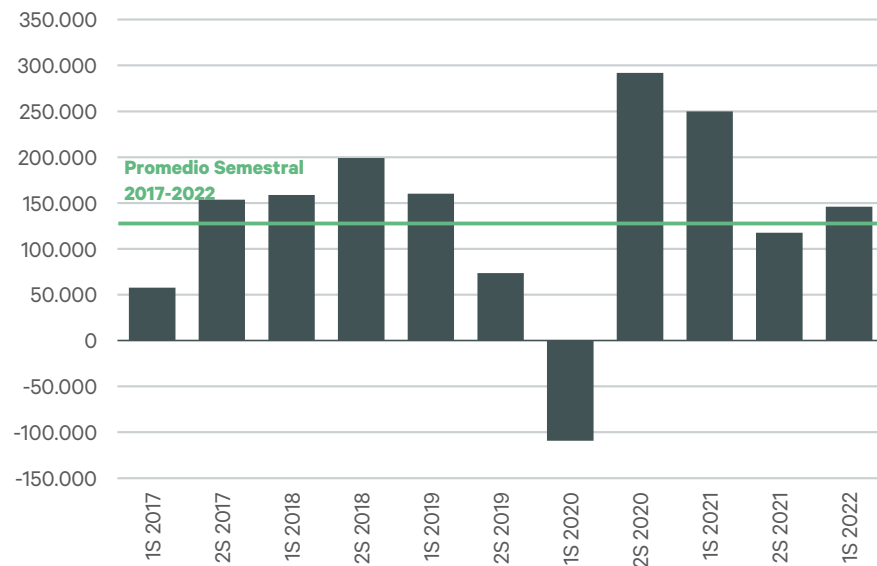


FIGURA 13Evolución de la Absorción Neta Semestral (m²)

La absorción neta semestral alcanza 145.882 m², levemente por sobre el promedio de los últimos 5 años. El bajo volumen no refleja la intensa demanda por espacio, sino que es síntoma de un mercado sub-ofertado y que adolece de la contracción en la producción registrada a partir del 2019, proceso propiciado por el bajo volumen en la aprobación de permisos de edificación en los periodos previos.

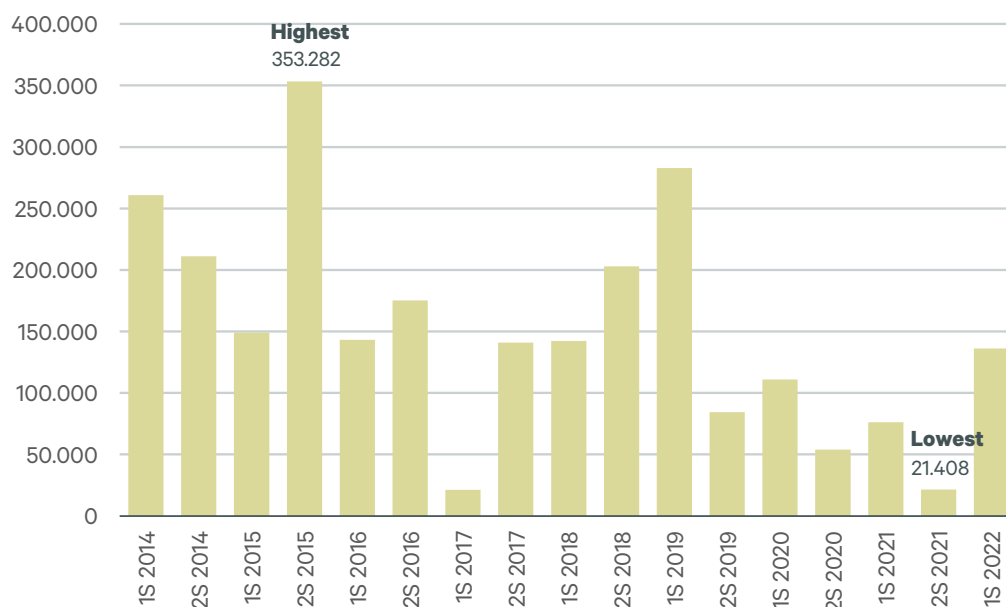
FIGURA 14Evolución de la Producción Semestral (m²)

FIGURA 15

Variación Semestral y Anual Tasa de Vacancia (pp)

Submercado	Vac.1S.21 (%)	Vac.2S.21 (%)	Vac.1S.22 (%)	Variación Semestral (pp) 2S-21/1S-22	Variación Anual (pp) 1S-21/1S-22
Centro-Oriente	3,56%	0,37%	0,44%	0,07	-3,12
Nor-Poniente	4,40%	0,00%	0,00%	0,00	-4,39
Norte	3,33%	0,89%	0,05%	-0,84	-3,28
Poniente	0,92%	0,02%	0,00%	-0,02	-0,92
Sur	3,52%	3,55%	2,95%	-0,60	-0,58
Total	2,65%	0,67%	0,46%	-0,21	-2,20

La tasa de vacancia cierra el primer semestre en un 0,46%, el valor más bajo desde que se monitorea este mercado, y registra una caída semestral de 21 puntos base y de 2,2 puntos porcentuales en relación al mismo periodo del año anterior. Los submercados que cuentan con disponibilidad son Centro Oriente, en centros tradicionalmente destinados a usuarios pyme y que ha sido altamente demandado como centro de última milla, y el submercado Sur, zona que cuenta con una interesante proyección en términos de producción futura elevando el estándar de calidad de los proyectos de la zona.

FIGURA 16

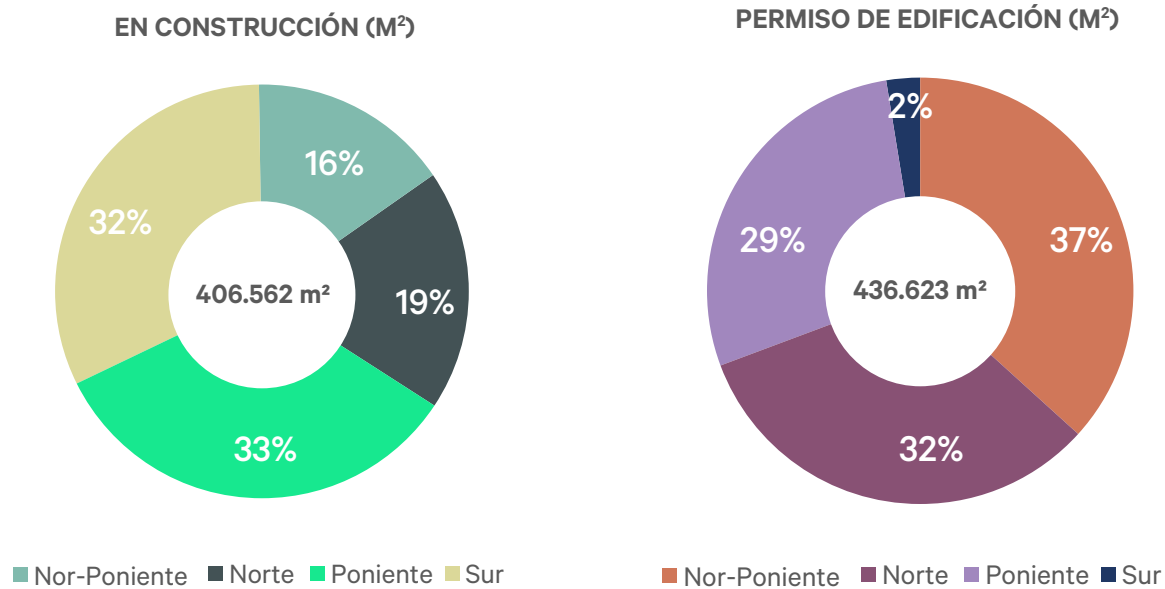
Variación Semestral y Anual Precio de Lista (%)

Submercado	Precio Lista 1S.21 Uf/m ²	Precio Lista 2S.21 Uf/m ²	Precio Lista 1S.22 Uf/m ²	Variación Semestral (%) 2S-21/1S-22	Variación Anual (%) 1S-21 / 1S-22
Centro-Oriente	0,154	0,200	0,250	25,00%	61,87%
Nor-Poniente	0,129	-	0,155	-	-
Norte	0,157	0,150	0,178	18,67%	13,02%
Poniente	0,116	0,210	0,170	-19,05%	46,11%
Sur	0,123	0,190	0,147	-22,63%	19,99%
Total	0,131	0,181	0,166	-8,49%	26,22%

Dada la, prácticamente, nula disponibilidad en la oferta actual, la muestra de precios del periodo se construye a partir de la oferta futura, la que con el constante flujo de demanda registrado a partir del año 2020 con el boom del ecommerce, ya se encuentra con altos niveles de precolocación y siguen trabajando en función de listas de espera de nuevos usuarios, los que quedan supeditados a las necesidades de crecimiento de la actual base de arrendatarios. En ese contexto, los precios promedio ponderados al stock total registran un alza a 12 meses de 26,22%, cerrando el periodo con un índice de 1,166 UF/m².

FIGURA 17

Pipeline Proyectos en Construcción y Permisos de Edificación (m²)



La oferta futura suma 406.562 m², los que actualmente se encuentran en construcción y que ingresarían al mercado dentro del periodo 2022-2024 en distintas etapas. A esto se podría sumar un total de 436.623 m², correspondientes a proyectos que ya cuentan con permiso de edificación aprobado pero que aún no inician sus obras de construcción. La mayor concentración se ubica en el submercado Poniente, con un 31% del total, equivalentes a 260.731 m², seguido por el submercado Nor-Poniente, con un 27% y un total de 223.699 m².

3.3

Placas Comerciales 1S 2022

Renovación de la oferta y mejoras de perspectivas para la actividad comercial

De forma semestral, como complemento al análisis del mercado de oficinas, CBRE monitorea el rendimiento de las placas comerciales situadas en edificios de oficinas Clase A y Clase B. Para el análisis, se elabora una muestra representativa de 144 edificios que, en su conjunto, suman un stock de 242.160 m² en las comunas de Las Condes, Providencia y Santiago Centro.

Cabe mencionar que el enfoque del análisis es en proyectos Clase A y que, además, incluye un porcentaje menor de proyectos Clase B, correspondiente a aquellos que se consideran competencia directa de activos premium. En ese contexto, la tasa de vacancia informada para el submercado de Santiago Centro no es necesariamente representativa de la actual condición del retail de la zona, sino que es específica al nicho de mercado analizado.

FIGURA 18

Principales Indicadores Mercado de Placas Comerciales

Submercado	Nº Edificios (Clase A y B)	GLA (m ²)	Vacancia (m2)	Vacancia (%)	Variación Semestral Vacancia (pp)	Variación Anual Vacancia (pp)
Eje Apoquindo	19	37.695	4.182	11,1%	-5,27	-2,41
El Golf	58	97.107	12.553	12,9%	1,88	0,61
Nueva Las Condes	19	33.670	3.205	9,5%	-0,20	2,48
Providencia	28	30.115	3.674	12,2%	1,27	6,59
Santiago	20	43.573	3.358	7,7%	5,01	5,01
Total	144	242.160	26.972	11,1%	0,94	1,96



Durante el primer semestre, ingresaron al mercado cuatro nuevos proyectos, dos en la comuna de Providencia, uno en el Barrio El Golf en Las Condes y uno en Santiago Centro. Su ingreso al mercado estuvo marcado por un alto porcentaje de pre-arriendos, lo que aporta a mantener estabilidad en la tasa de vacancia, cifra que cerró el semestre con una disponibilidad del 11,1%, solo 94 puntos base por sobre el semestre anterior.

La mayor incidencia se da en el submercado Eje Apoquindo, que retrocede en su tasa de vacancia en 5,27 puntos porcentuales, registrando una disponibilidad del 11,1%, producto del cierre de contrato en nueve locales comerciales que se encontraban disponibles hace más de un año.

Los precios de lista promedio muestran estabilidad y registran una disminución de solo un 1,5% semestral.

Las tasas de vacancia observadas en los submercados se han visto influenciadas por la alta actividad peatonal, debido al retorno a los lugares de trabajo por parte de los usuarios. En ese contexto, los locales con mejor desempeño en arriendo se encuentran en polos consolidados de oficinas, cuya variación de vacancia semestral se ha mantenido cercana al 0 y han registrado una saludable renovación y rotación de arrendatarios.

En Construcción (m²)	Arriendo Promedio 1º Piso UF/m²/Mes	Variación Semestral Precios (%)	Variación Semestral Precios (%)
8.621	0,78	-7,5%	-10,9%
1.307	0,78	6,9%	-6,4%
1.960	0,80	-10,8%	-6,3%
2.090	0,74	4,1%	-25,2%
-	0,70	-7,7%	-12,7%
13.978	0,76	-1,5%	-10,4%





04

Tendencias

4.0

Los 10 criterios ESG que los inversionistas inmobiliarios deben considerar

Los factores sociales, medioambientales y de gobernanza atraviesan también la industria de activos inmobiliarios comerciales. Como muestra, son los responsables del 30% del total mundial de las emisiones de gases invernadero, y por eso los actores del mercado buscan unidad para abordar los desafíos de la transición hacia el cero neto.

En los últimos años, los criterios relacionados con lo ambiental, social y de gobernanza (ESG por sus siglas en inglés) han sido claves en la industria inmobiliaria. La pandemia, el riesgo climático y la creciente desigualdad social impulsaron a los inversionistas a pensar en cómo sus carteras pueden responder a los retos relacionados con estos problemas, buscando retornos que vayan más allá de la rentabilidad.

De hecho, según la Encuesta de Intención a Inversionistas 2021, desarrollada por CBRE, el 60% afirma que ya han adoptado los criterios ESG como parte de sus estrategias de inversión.

Estas consideraciones se están incluyendo en cada etapa del ciclo de vida de la propiedad, desde la debida diligencia hasta las adquisiciones, el arrendamiento y la gestión del activo.

La debida aplicación de los criterios ESG tiene impacto tanto en el planeta como en la flexibilidad del activo. Al generar propiedades más adaptables a los fenómenos climáticos, estas son capaces de mantener su funcionamiento en situaciones de crisis o cambio, como las vividas estos últimos años.

En el siguiente capítulo se destacan 10 realidades que los inversionistas inmobiliarios debiesen considerar en su estrategia y análisis de cartera.



MEDIO AMBIENTE

Los fenómenos meteorológicos relacionados con el cambio climático han sido una característica casi constante de los dos últimos años. Los inversionistas inmobiliarios están pensando más seriamente sobre la manera de asegurar sus carteras para afrontar futuras crisis.

01

EL AHORRO DE ENERGÍA Y LA REDUCCIÓN A NET-ZERO SON LA NUEVA NORMALIDAD

Los propietarios y operadores pueden impulsar cambios positivos significativos con arriendos y tecnología verdes.

Si bien los esfuerzos de reducción no necesariamente generarán mayores retornos de inversión en un inicio, sí desempeñarán un papel destacado en la preservación del valor de los activos, sobre todo frente a las nuevas tendencias de los arrendatarios, quienes están dejando de elegir propiedades con un desempeño ambiental deficiente. Por lo tanto, a medida que los usuarios y los inversionistas se sientan atraídos por propiedades más sostenibles, estos activos valdrán más.

Las certificaciones como LEED, BREAM y NABERS seguirán siendo importantes, pero se espera que la gran mayoría se sume a iniciativas como “World Green Buildings Council’s (WGBC)” o “Race to Zero”, que buscan llegar a la carbononeutralidad para el 2050.

De la misma forma, han aparecido herramientas como los “arriendos verdes” entre propietario-usuario, que incluyen métricas de electricidad por ocupante, agua utilizada por superficie o volumen de residuos, entre otras.

02

LA BRECHA ENTRE EL PRECIO DE “ARRIENDO VERDE” Y EL DESCUENTO DE “ARRIENDO MARRÓN” SE ESTÁ AMPLIANDO

Dado que los edificios con un sólido desempeño ambiental tienden a ser activos premium más nuevos, puede implicar un desafío identificar la prima de sostenibilidad. Sin embargo, existe evidencia considerable de que los edificios ecológicos obtienen rentas más altas que las propiedades no ecológicas comparables, lo que indica un potencial para un "descuento marrón" en propiedades con un desempeño ambiental relativamente más débil. Es decir, existe un crecimiento adicional esperado del precio de arriendo de oficinas, según el nivel de certificación. Un claro ejemplo son los arriendos de oficinas en EE. UU., donde los precios de edificios con certificación LEED son un 5,6% más altos que los de edificios sin certificación.

Los edificios ecológicos exigirán rentas más altas y valores de capital más altos, al mismo tiempo que incurrirán en costos operativos y de mantenimiento mensuales más bajos .



Siguiendo con el ejemplo de EE. UU., los edificios con certificación Energy Star consumen un 35% menos de energía que las propiedades sin certificación. Por otro lado, en Europa, el edificio Bloomberg London es el edificio de oficinas con la calificación BREEAM más alta del mundo, y ofrece ahorros de agua del 73% y ahorros de energía del 35% en comparación con un edificio sin calificación.

Actualmente, las primas de arriendo de edificios con certificación ambiental solo se perciben en el sector de oficinas. Sin embargo, otros tipos de propiedades, como multifamily, minoristas, hoteles e industriales, verán la misma tendencia una vez que los inquilinos y los usuarios finales comiencen a demandar activos con altos niveles de desempeño ambiental.



03

LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN ECOLÓGICOS ESTÁN DISPONIBLES Y SON VIABLES

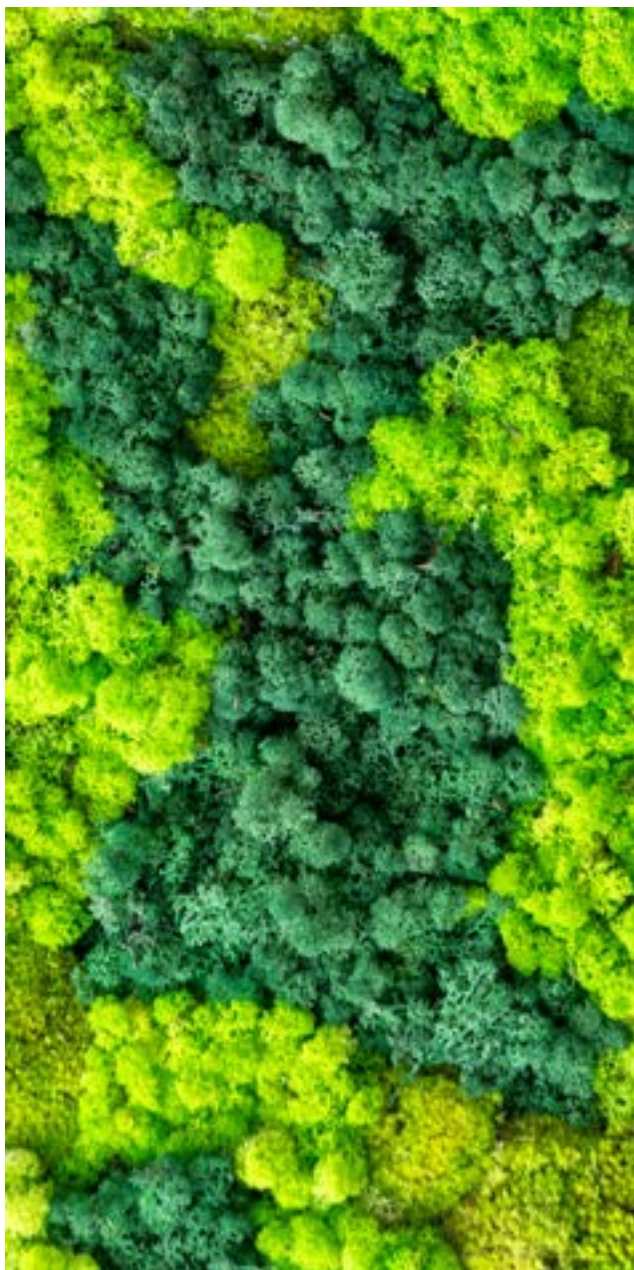
Además de las industrias de la edificación y la construcción, que representan casi el 40% de las emisiones globales anuales de carbono, la fabricación de hormigón y acero representan alrededor del 5%, cada uno.

Por su lado, la madera se presenta como una opción mucho más respetuosa con el medio ambiente, ya que al ser un material que por su condición natural es capaz de retener CO₂ durante todo su ciclo de vida. Construir un edificio promedio de acero y hormigón emite entre 1.000 a 2.000 toneladas métricas de dióxido de carbono, mientras que un edificio de madera almacena de 2.000 a 4.000 toneladas del mismo.

En términos de seguridad y costos no se queda atrás. La madera tratada químicamente tiene cualidades resistentes a prueba de fuego y se desempeña bien en las pruebas de resistencia a terremotos. Por su parte, los costos de construcción pueden igualar o reducir los costos en relación con los materiales convencionales. Además, su uso disminuye significativamente el tiempo de construcción debido a la prefabricación.

Si bien la construcción de edificios de oficinas con madera puede costar entre un 5% y un 10% más que con hormigón/acero, la reducción del tiempo de construcción hace que los costos netos sean equivalentes.

Algunos ejemplos de construcción reciente con madera son Stadthaus en Londres, una propiedad residencial de nueve pisos construida en 2009. El uso de madera redujo los costos de construcción en aproximadamente un 15% y acortó el tiempo de construcción en seis meses. En 2012, la construcción de LifeCycle Tower ONE, un edificio de apartamentos de ocho pisos en Dornbirn, Austria, se completó en apenas ocho días y a un costo solo un 2% más alto que los proyectos comparables de hormigón/acero. En 2019, Lendlease completó el desarrollo de International House, un edificio de oficinas de madera de seis pisos en Sydney, ahora anclado por Accenture.



04

LOS REQUISITOS NORMATIVOS SEGUIRÁN ENDURECIÉNDOSE

Dado que los edificios con un sólido desempeño ambiental tienden a ser activos premium más nuevos, puede implicar un desafío identificar la prima de sostenibilidad. Sin embargo, existe evidencia considerable de que los edificios ecológicos obtienen rentas más altas que las propiedades no ecológicas comparables, lo que indica un potencial para un "descuento marrón" en propiedades con un desempeño ambiental relativamente más débil. Es decir, existe un crecimiento adicional esperado del precio de arriendo de oficinas, según el nivel de certificación. Un claro ejemplo son los arriendos de oficinas en EE. UU., donde los precios de edificios con certificación LEED son un 5,6% más altos que los de edificios sin certificación.

A medida que se acelera la tendencia hacia un cumplimiento más estricto, los inversionistas deben asegurarse de tener la experiencia para mantenerse al tanto de un entorno regulatorio que cambia rápidamente. Al igual que en otras áreas, como salarios y condiciones de trabajo, muchas de estas regulaciones establecerán estándares básicos.

Se recomienda a los inversores y desarrolladores de mercados en los que el entorno normativo se encuentra aún en una etapa incipiente, y que deseen convertirse en líderes en sostenibilidad, que monitoreen e imiten las buenas prácticas de los mercados avanzados.



05

LA GESTIÓN EFICAZ DE LOS RIESGOS Y LOS COSTES PUEDE MEJORAR LA RESILIENCIA

La resiliencia en el Real Estate hace referencia a la gestión de riesgos y costos que garantiza que los edificios continúen operando en situaciones disruptivas, como la pandemia y los fenómenos meteorológicos extremos.

A medida que aumentan los riesgos del cambio climático, los costos aumentan. Las primas globales de seguros de propiedad han crecido en un porcentaje de dos dígitos en los últimos siete trimestres, a medida que las carteras de bienes raíces sufren daños físicos por desastres naturales.

El cambio climático también está contribuyendo a mayores costos de servicios públicos, debido a una producción de energía más costosa. Por ejemplo, el calor extremo en muchos países está impulsando la demanda de aire acondicionado y aumentando los costos operativos de bienes raíces.

Las consecuencias a largo plazo de los riesgos relacionados con el clima incluyen cambios políticos y tecnológicos que pueden reducir el atractivo de inversión de un determinado tipo de activo o sector. Las propiedades más antiguas son particularmente vulnerables, con una eficiencia energética deficiente que conduce a un "descuento marrón" en los valores de las propiedades.

Los inversionistas que buscan mejorar la gestión de riesgos y costos, y fortalecer la resiliencia, deben identificar la exposición de su cartera a los riesgos relacionados con el clima y tomar medidas para abordar las vulnerabilidades en cada activo.

Además de la resiliencia ante eventos catastróficos, las consideraciones ambientales también incluyen la huella de carbono de un edificio y sus prácticas de gestión de agua y desechos.

El índice de valor en riesgo climático de MSCI es una sólida herramienta de medición para que los inversores cuantifiquen el impacto potencial del cambio climático.



SOCIAL

06

LA VIVIENDA SOCIAL OFRECE ATRACTIVAS OPORTUNIDADES DE "INVERSIÓN DE IMPACTO"

CBRE define las “inversiones de impacto” como aquellas que generan importantes beneficios sociales y medioambientales, a la vez que proporcionan una rentabilidad financiera.

A pesar de la creencia de que existe una compensación entre crear impactos sociales positivos y la obtención de rendimientos de inversión atractivos, muchos inversores están observando rendimientos favorables en sus “carteras de impacto”.



Entre algunos ejemplos que están marcando tendencia a nivel global encontramos:

- Value Partners Fund VI de PGIM Real Estate Impact, que se enfoca en el desarrollo transformador de bienes raíces sostenibles y viviendas de ingresos bajos a moderados en los principales mercados de EE. UU. con población y crecimiento económico anticipados. El fondo ha recaudado US\$363 millones y tiene como objetivo lograr tasas internas brutas de retorno del 12% al 14%.
- Turner Multifamily Impact Fund II (“TMIF II”) de Turner Impact Capital, que ha recaudado US\$357 millones y apunta a un rendimiento neto del 10%, y que se enfoca en desarrollar infraestructura de servicio comunitario, instalaciones de atención médica y viviendas de alquiler asequibles.
- J.P. Morgan Asset Management Urban Renaissance Property Fund, que ha recaudado US\$175 millones y tiene como objetivo un rendimiento anual neto de tarifas del 15%, se dedica a invertir en proyectos de renovación urbana que incluyen viviendas asequibles.

Las inversionistas de activos multifamily o proyectos que implican mejoras significativas en la propiedad generalmente obtienen rendimientos en el mediano plazo, ofrecen ingresos estables y mantienen su valor, a menudo superando a otros sectores inmobiliarios durante períodos de volatilidad económica.



07

LA SALUD Y EL BIENESTAR ESTÁN INFLUYENDO EL DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

La pandemia COVID ha llevado a una mayor demanda de características de bienestar en múltiples ámbitos. Especialmente, el lugar de trabajo ha sido un tema importante para inversionistas y propietarios, tanto por su rol en la atracción de arrendatarios como en el diseño de las oficinas, con foco en los usuarios. Y ahora, más que nunca, está impactando en el desarrollo del activo mismo, y en la salud y seguridad de los trabajadores de la construcción.

La ventilación y filtración de aire adecuadas están emergiendo como un enfoque clave, no solo para prevenir la propagación de enfermedades, sino también para aumentar los niveles de energía y la salud mental general de los empleados.

¿Sabías que una forma de mejorar el flujo de aire es diseñando techos más altos? Además de la estética, genera una mejor circulación del aire. Se recomienda considerar alrededor de 5 m² de espacio por persona.



También ha aumentado la conciencia sobre la higiene -especialmente en espacios comunes que deben considerar la administración del activo-, el beneficio que significa contar con luz natural, el acceso a opciones de alimentos saludables, oportunidades de ejercicio, sesiones de asesoramiento, entre otros aspectos que valoran los usuarios.

Estas tendencias también podrían acelerar el desarrollo de más edificios con certificación WELL.

De esta forma, a medida que los ocupantes pongan más énfasis en la construcción de servicios que mejoren la salud y el bienestar de los empleados, atraerán una mayor demanda a largo plazo.

GOBERNANZA

La gobernanza hace referencia a temas como la remuneración de los ejecutivos, la diversidad y la estructura de la gestión, las políticas y prácticas relacionadas con la prevención de la corrupción, el pago de impuestos y las donaciones políticas. También está relacionada con los valores de la empresa, su ética y el "hacer lo correcto".

A medida que los gobiernos y los accionistas exijan una mayor transparencia e información sobre estos problemas, los inversionistas inmobiliarios deberán asegurarse de que su gobernanza vaya más allá del cumplimiento mínimo de las reglamentaciones pertinentes.

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC) ES CLAVE PARA EL BUEN GOBIERNO

08

Es fundamental crear una cultura corporativa con un conjunto de valores compartidos para que una empresa ayude a sus empleados y las comunidades en las que opera.

La equidad, la diversidad y la inclusión son componentes clave de la gobernanza, al igual que la mejora de la transparencia de los procedimientos y la toma de decisiones, en particular en lo referido al progreso hacia los objetivos ESG. Las políticas como el cuidado de hijos de empleados, la selección y relación con los proveedores, y la participación e interacción con los usuarios también se incluyen en esta subcategoría de gobernanza.

Al crear una plataforma ética y social sólida, las empresas pueden fortalecer la resiliencia operativa y estar mejor posicionadas para resistir ante cualquier crisis, como períodos de volatilidad económica, riesgos relacionados con el clima y la salud, y competencia disruptiva.

Muchas empresas y entidades de inversión inmobiliaria ya están adoptando políticas de RSC.

"Los reglamentos y su relación con la empresa se analizan de forma particular para cada una, y se establecen planes de acción adecuados a la realidad que enfrentan según su rubro, tamaño, tipo de empresa y variadas características que las definen. Pero lo fundamental es identificar la aplicación de estos criterios y que las acciones que se establezcan generen un impacto real en la sociedad".

CARLOS BOZZINO
Asset & Property Managing Director

09

GENERAR EVALUACIONES DE COMPARACIÓN E INFORMES ES ESENCIAL

A medida que los inversionistas intentan monitorear y evaluar el desempeño ESG a nivel de activos, el uso de herramientas de “benchmarking” será cada vez más prominente.

Una clasificación reconocida y que ayuda a las empresas a mantener un seguimiento de sus avances es la GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Otras incluyen los Principios para la Inversión Responsable (PRI), que requieren que los signatarios incorporen criterios ESG en sus procesos de inversión y que cubran un mínimo del 50% del AUM total de la compañía.

En el caso de la industria de fondos de inversión, el 61,8% de los activos administrados son manejados por una administradora signataria de PRI.

Como parte del cambio hacia la evaluación comparativa y los informes, se espera cada vez más que los propietarios, administradores e inversores proporcionen datos granulares sobre los aspectos ESG del rendimiento de los edificios, como la calidad del aire interior, el consumo de energía, el uso del agua y la gestión de residuos para ayudar a los inquilinos a identificar oportunidades que impulsen un rendimiento sostenible.

Los datos ESG serán el pasaporte del futuro para los edificios, lo que permitirá a los inversores tomar decisiones informadas sobre el rendimiento de los activos, en función de los puntos de referencia y los marcos que son fundamentales para su negocio. Las calificaciones o certificaciones ESG también serán un criterio importante para la toma de decisiones por parte de los administradores de fondos de inversión. Esto requerirá que los administradores de propiedades y los inversionistas mejoren el monitoreo y el análisis en sus carteras y fortalezcan la participación de los inquilinos, para obtener datos sobre el desempeño del edificio e identificar oportunidades de mejora.

¿Sabías que, según los datos de la firma de asesoría de accionistas Square Well Partners, 96% de los 50 principales administradores de activos inmobiliarios del mundo ya han adoptado PRI?



LA TECNOLOGÍA ES FUNDAMENTAL PARA ALCANZAR LOS OBJETIVOS ESG

10

A medida que se fortalece el enfoque ESG, la tecnología desempeñará un papel clave en los cambios significativos y duraderos que experimentarán las prácticas y carteras de los inversores al mejorar la recopilación y el informe de datos ESG.

Estas tecnologías incluyen plataformas de administración de datos para almacenar y procesar datos ESG, plataformas de monitoreo para optimizar los procesos de revisión y entrega de los aspectos ESG, y plataformas basadas en Prop Tech para mejorar la experiencia del inquilino, entre otros.

Las tecnologías de habilitación para monitorear y mejorar el rendimiento energético de los edificios también serán cada vez más incluidas. Existe tecnología que se puede conectar al sistema de gestión de edificios (BMS) de una propiedad, recuperar datos de energía en tiempo real, organizarlos y analizarlos para determinar la estrategia óptima para mejorar la eficiencia energética y reducir los costos.

Las plataformas que pueden medir y mejorar el desempeño social se enfocan principalmente en el bienestar de los usuarios e incluyen calificaciones a nivel de edificio -como Fitwel-, que proporciona una calificación general basada en determinadas características como espacios al aire libre, áreas de trabajo, abastecimiento de agua y servicios de alimentación, entre otros aspectos enfocados en la salud.

La evaluación de bienes raíces de la certificación GRESB también incluye un componente de gestión que mide la estrategia y la gestión del liderazgo, los procesos y las políticas, las prácticas de gestión de riesgos y el enfoque de la participación de las partes interesadas de una entidad.



Conclusión

Si bien el escenario actual y la implementación de los criterios ESG presentan un desafío inicial a los inversionistas, con la correcta asesoría, herramientas y ejecución, es posible adoptar estrategias de inversión flexibles, capaces de enfrentar y anticiparse positivamente a los factores externos y evolución constante del entorno.

Los inversionistas están impulsando el cumplimiento ESG en este momento, y se espera que este tipo de impulso global unificado triplique la cantidad de activos globales con mandatos ESG durante la próxima década.

Estas son medidas de mitigación reales y medibles que sirven para abordar el cambio climático y representan una gran oportunidad comercial para la industria. Además, al conseguir mayor colaboración entre inversionistas, reguladores, aseguradores, ocupantes y otros agentes dentro de los bienes raíces comerciales, se conseguirán impactos a mayor escala, como podría ser la reducción en la emisión de gases de efecto invernadero.

Así también, una mayor disponibilidad y transparencia de los datos conducirá a decisiones mejor informadas. El avance hacia el cero-neto, el impacto del activo en la sociedad y su correcta relación con las leyes y regulaciones son tres aspectos que bien integrados lograrán maximizar el valor del activo.





05

Encuesta de Percepción a Ejecutivos de la Industria

5.0

Encuesta de percepción a ejecutivos de la industria

En Marzo 2022 se realiza la quinta versión de la Encuesta Anual de Percepción a ejecutivos de la industria que busca rescatar cuales son las expectativas y opiniones de las AGF asociadas a ACAFI con inversiones en activos inmobiliarios.

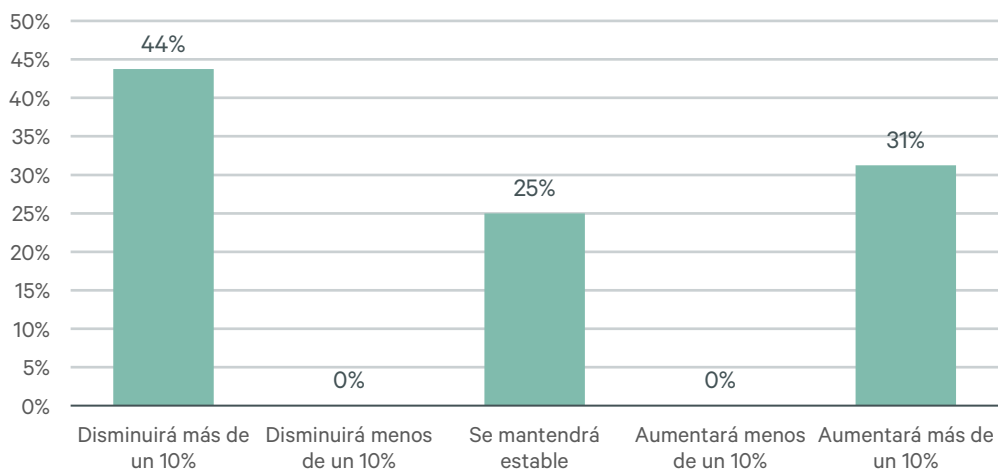
Para esta edición se recibieron respuestas de 16 administradoras de fondos, y la encuesta consta de 17 preguntas en formato de respuesta excluyente, preguntas de selección múltiple y preguntas abiertas para recibir la opinión de los inversionistas sobre cuáles son los principales desafíos y restricciones que enfrenta la industria inmobiliaria.



A. ACTIVIDAD DE INVERSIÓN

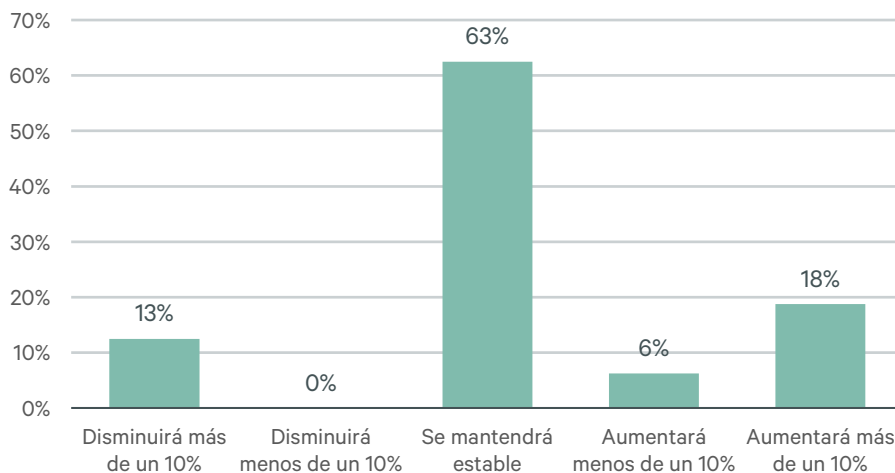
A diferencia de las versiones anteriores, la actual encuesta muestra opiniones contrapuestas con relación a la intención de compra de las AGF encuestadas, y las respuestas se distribuyen de forma homogénea en las distintas alternativas, un 44% de los encuestados espera disminuir en más de un 10% su actividad de compra y un 31% espera aumentarla. Al cotejar este resultado con el año anterior, en el que un 74% esperaba aumentar su actividad de compra en alguna medida, se observa como la intención del inversionista se encuentra cada vez más correlacionada con el actual escenario de volatilidad.

1. Comparado al 2021? ¿Qué espera que ocurra con su actividad de compra durante el 2021?



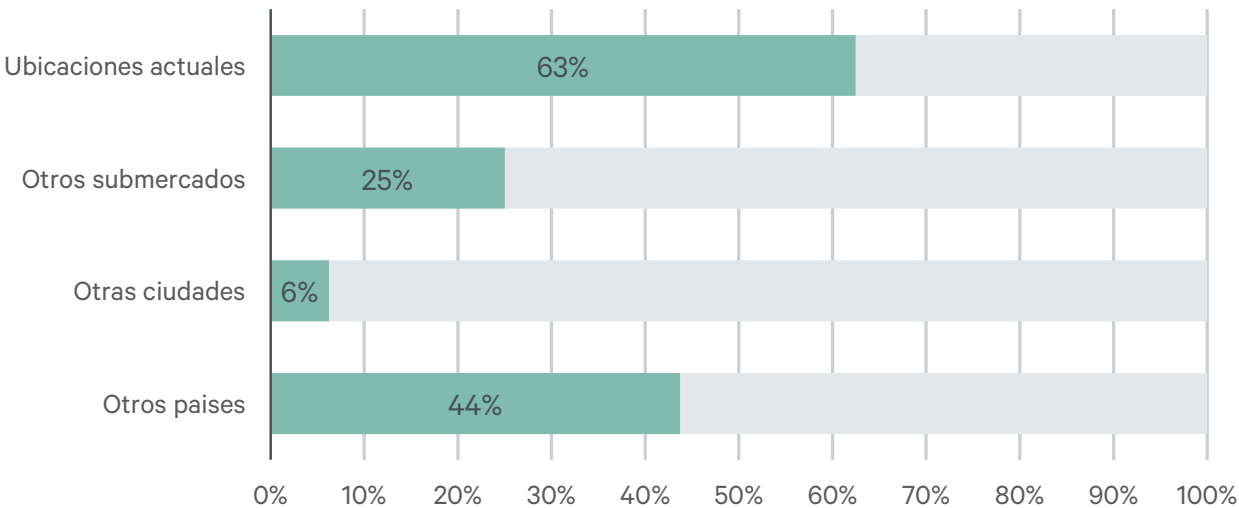
Por otro lado, la actividad de venta se mantiene en una tendencia similar al año anterior, y un 63% de los encuestados espera mantener estabilidad, seguido por un 19% que espera aumentar en más de un 10%.

2. Comparado al 2021 ¿Qué espera que ocurra con su actividad de venta/enajenación de activos durante el 2022?



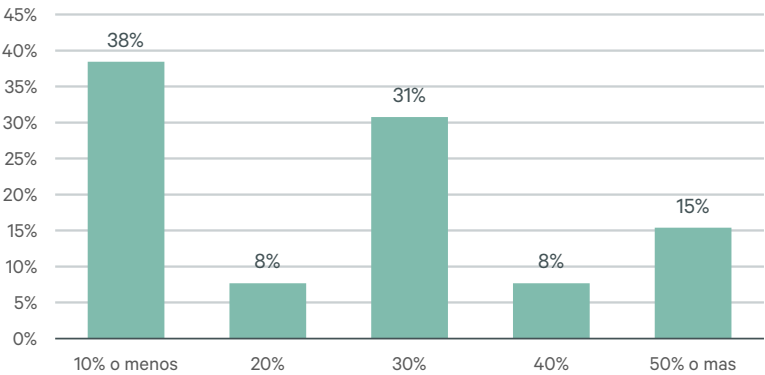
En relación con la ubicación de nuevas inversiones, se observa como el aumento en la aversión al riesgo lleva a trasladar las preferencias del inversionista desde las ubicaciones actuales hacia las inversiones fuera del país. En esta encuesta, un 63% del total de encuestados planifica invertir en las ubicaciones actuales, 19 puntos porcentuales por debajo del año anterior. En esa misma línea, sigue retrocediendo la intención de invertir en submercados no tradicionales y regiones, que contabilizan un 25% y un 6% de los encuestados.

3. En relación con su intención de inversiones 2022 ¿En qué ubicaciones planea invertir?



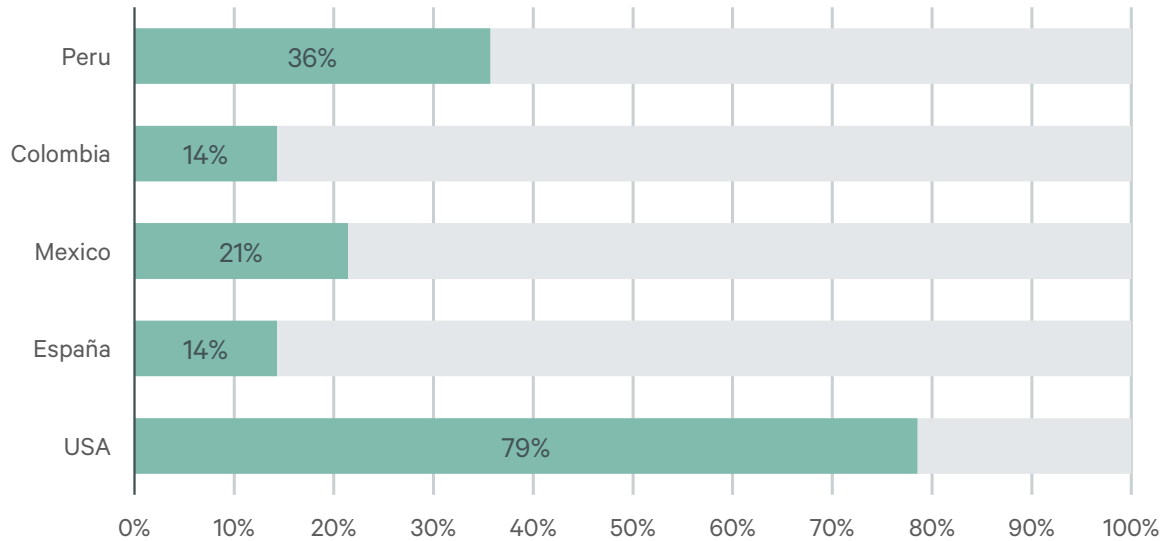
El crecimiento de la tendencia de inversiones fuera del país lleva a consultar por primera vez a los encuestados sobre aspectos cuantitativos y cualitativos sobre sus volúmenes de inversión. En ese contexto un 38% de los ejecutivos revela que sus inversiones en el exterior corresponden a un porcentaje igual o menor 10% dentro de su portafolio, un 31% corresponde al 30% y 15% al 50% o más.

3.1. ¿Qué porcentaje de sus inversiones inmobiliarias corresponden a fondos en el exterior?



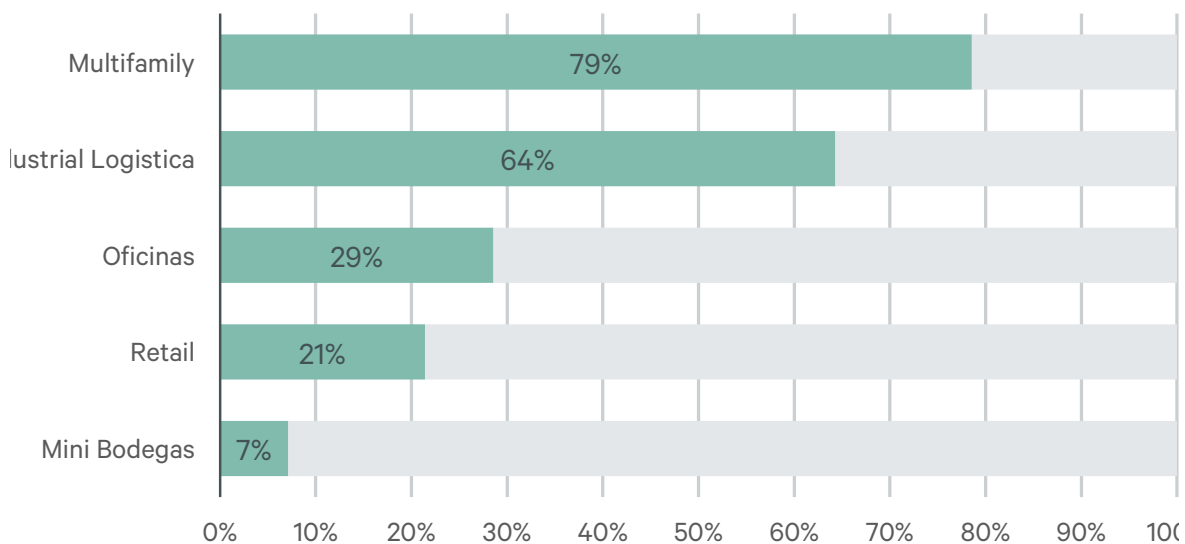
Un 79% de los encuestados muestra preferencia por Estados Unidos como destino de inversión, le sigue Perú con un 36% y México con un 21%.

3.2. ¿Que países son su destino de inversión?



En relación con el segmento de sus inversiones inmobiliarias, el mercado Multifamily acapara la atención de un 79% de los encuestados, seguido por el mercado Industrial/Logística con un 64%.

3.3. ¿En qué tipo de activos inmobiliarios ha invertido o espera invertir?

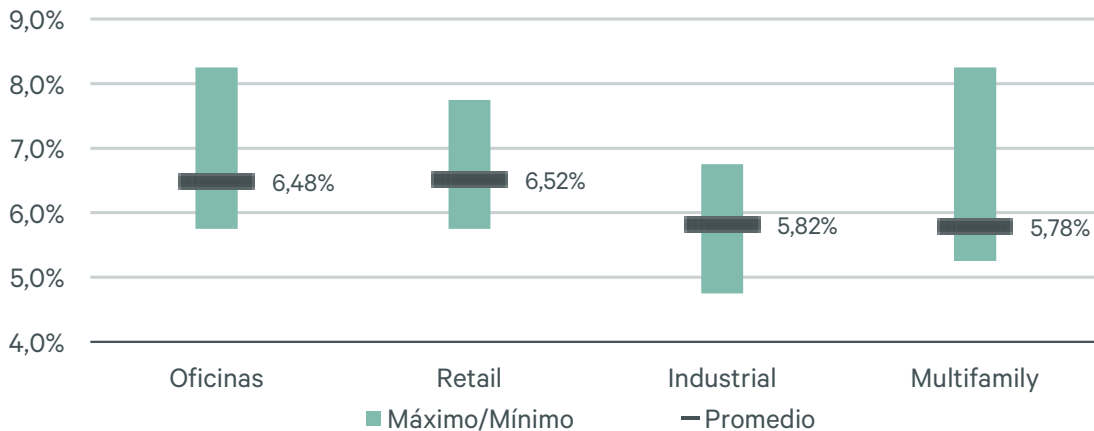


La variación en la percepción de cap rate promedio con que los ejecutivos esperan se transen activos estabilizados revela el aumento en la percepción de riesgo del mercado de oficinas, el que por una parte alarga la brecha entre mínimo y máximo, variando desde un 5,75% a un 8,25%, y a la vez que eleva el promedio en 61 puntos base en relación con la encuesta anterior, promediando 6,84% para oficinas Clase A.

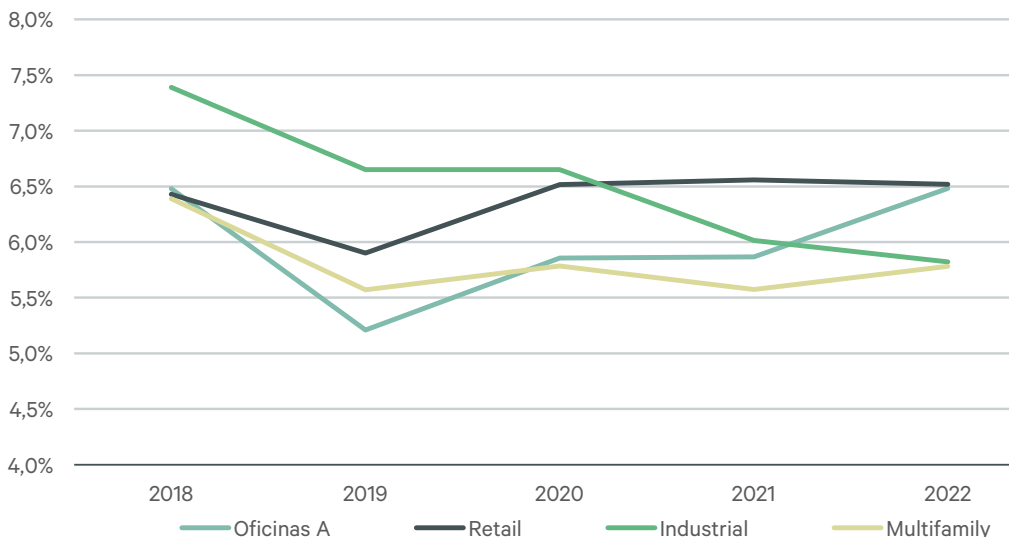
En otro escenario, se sitúa el segmento Industrial, que por segundo año consecutivo retrocede en la percepción de cap rate, promediando 5,82%, 19 pb por debajo del año anterior, con valores que fluctúan entre 4,75% y 6,75%

Los mercados de Retail y Multifamily muestran mayor estabilidad, promediando 6,52% y 5,78% respectivamente, levemente por debajo de la medición anterior.

4. ¿Cuál es su percepción de cap rate promedio con el que se transarán activos estabilizados con flujos a largo plazo durante el 2022?



5. Evolución Percepción de Cap Rate Promedio

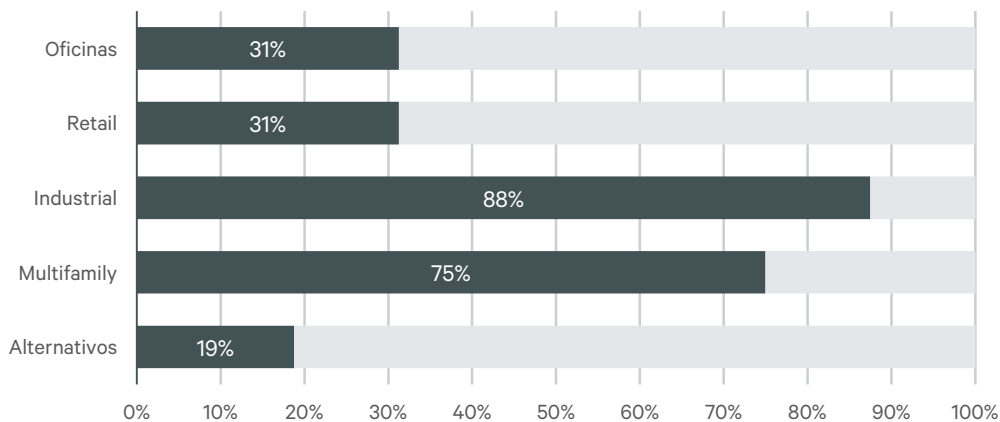


B. DESEMPEÑO DEL MERCADO

De la mano con el retorno a la presencialidad en las oficinas, se observa una mejora en la expectativa del rendimiento del mercado de oficinas. Al 2021, solo un 18% de los encuestados esperaba un buen rendimiento de dicho mercado pasando a un 31% en el 2022. Destaca el segmento Industrial, con un 88% de los encuestados proyectando un buen desempeño, 29 puntos porcentuales por sobre el año anterior.

Por otro lado, los activos inmobiliarios alternativos retroceden en la percepción de desempeño de los ejecutivos, pasando de un 47% en el 2021 a un 19% de ellos esperando mejoras durante el 2022.

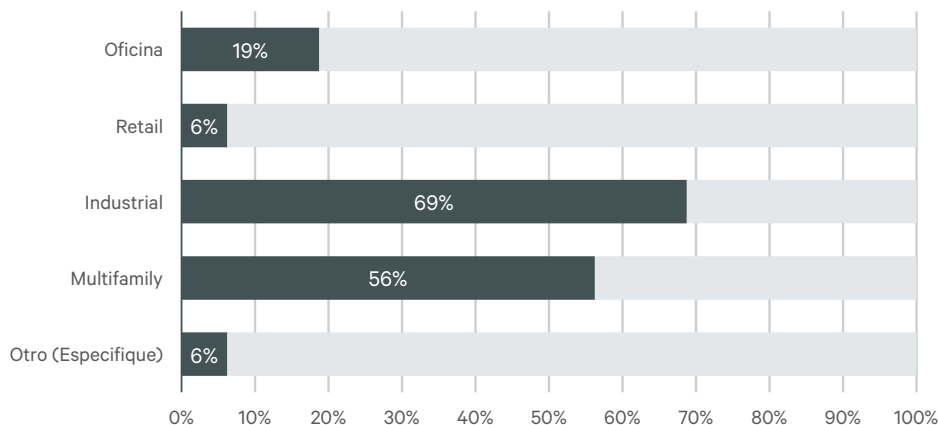
6. ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un mejor desempeño en el año 2022 v/s el 2021?



Con relación al tipo de activo a invertir durante el 2022, el segmento Oficinas pasa de un 35% al 2021 a un 19% en el 2022, disminución en mayor medida atribuible a la baja disposición de inversión en este tipo de activo, que en los periodos anteriores crecía con la expectativa atraída por un enfoque oportunísimo en las compras.

El segmento Industrial nuevamente acapara en interés del inversionista, con un 69% de los encuestados con planes de invertir en este nicho, el cual al igual que el segmento Multifamily se enfrenta con la baja disponibilidad de producto en operación.

7. ¿Piensa invertir en alguno de estos tipos de activos?

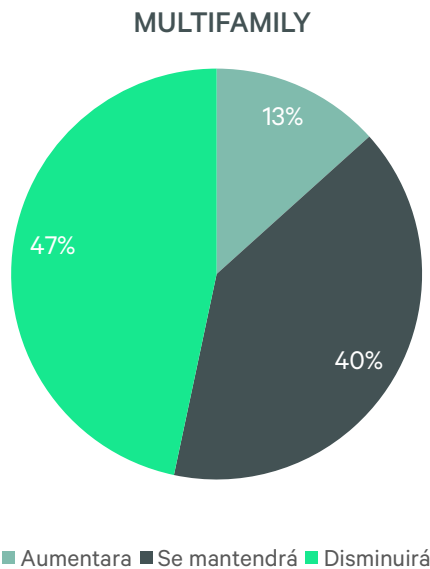
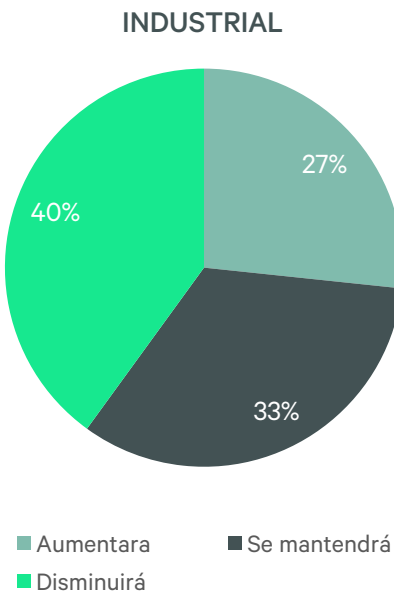
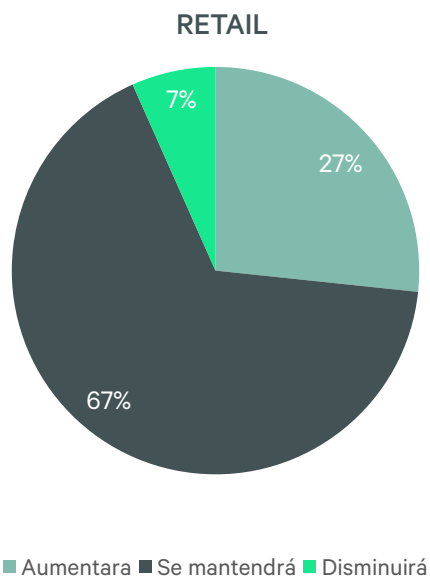
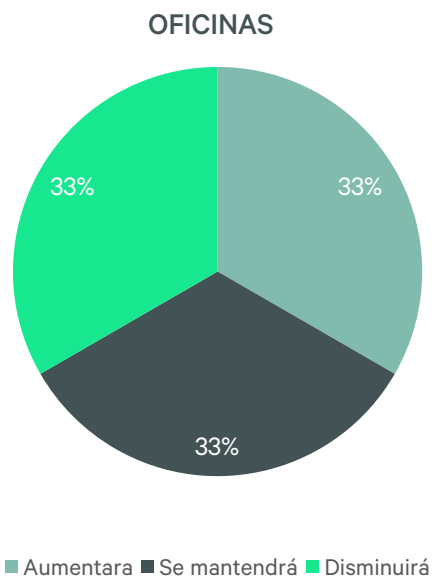


8. ¿Cómo espera que se mueva la tasa de vacancia para los distintos sectores inmobiliarios en el 2022?

Se observan opiniones diversas en la percepción de los movimientos de la tasa de vacancia para el mercado de oficinas. Si bien, el retorno a la presencialidad se ha ido aumentando de forma constante en el tiempo, los profundos cambios en la forma de trabajar que trajo consigo la pandemia suponen un reajuste en las nuevas necesidades inmobiliarias de las compañías, de las que aún no hay certezas de si los cambios serán permanentes en el largo plazo. En ese contexto, los

encuestados se dividen en tercios entre las opciones “Aumentará”, “Se mantendrá” o “Disminuirá”.

Por su parte, el buen comportamiento del segmento Retail durante el último año hace cambiar drásticamente la percepción de los inversionistas. Al 2021 un 65% de los encuestados esperaba que la tasa de vacancia aumentaría, y baja a un 27% para el 2022.



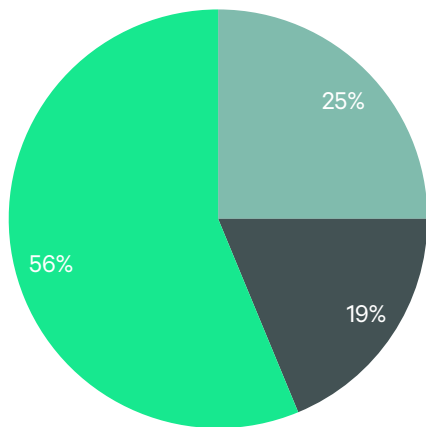
9. ¿Cómo espera que se muevan las rentas para los distintos sectores inmobiliarios en el 2022?

En el mercado de oficinas, los encuestados vuelven a pronosticar caídas en los precios de renta, aunque en menor medida. En esta edición un 56% de los encuestados esperan disminuciones en las rentas, 15 pp por debajo del año anterior, puntos que se trasladan hacia una expectativa de aumento en las rentas, con un 25% de los encuestados en dicha posición. Esta relativa mejora en la percepción se basa en el mayor conocimiento de los cambios en el tipo de espacios que requiere la demanda actual, que continúa teniendo

un flujo constante de nuevos arriendos concentrados en los tramos bajos de superficie.

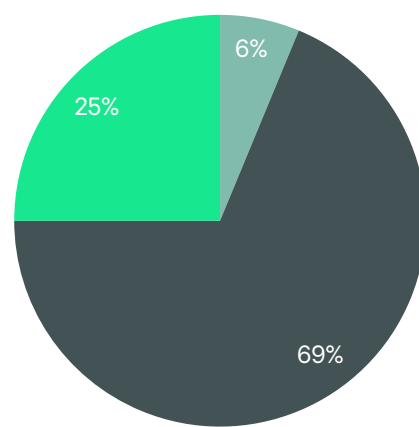
Para el segmento Retail, los ejecutivos esperan mayor estabilidad en las rentas, con un 69% esperando que las rentas se mantengan, en cambio los segmentos Industrial y Multifamily muestran mayor preferencia en la alternativa de aumento en las rentas, con ningún encuestado esperando disminuciones.

OFICINAS



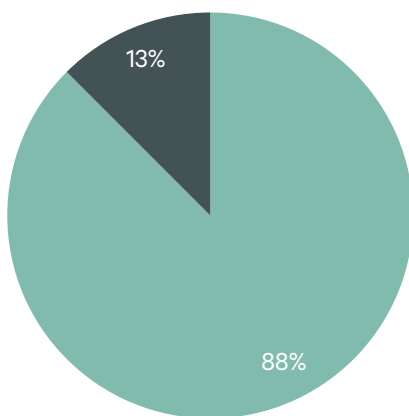
■ Aumentará ■ Se mantendrá ■ Disminuirá

RETAIL



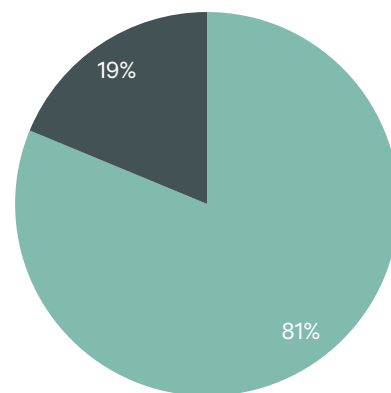
■ Aumentará ■ Se mantendrá ■ Disminuirá

INDUSTRIAL



■ Aumentará ■ Se mantendrá ■ Disminuirá

MULTIFAMILY

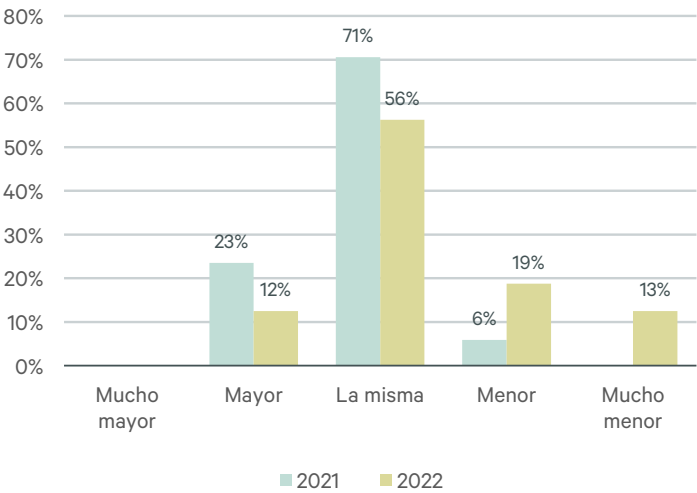


■ Aumentará ■ Se mantendrá ■ Disminuirá

C. DRIVERS DE INVERSIÓN

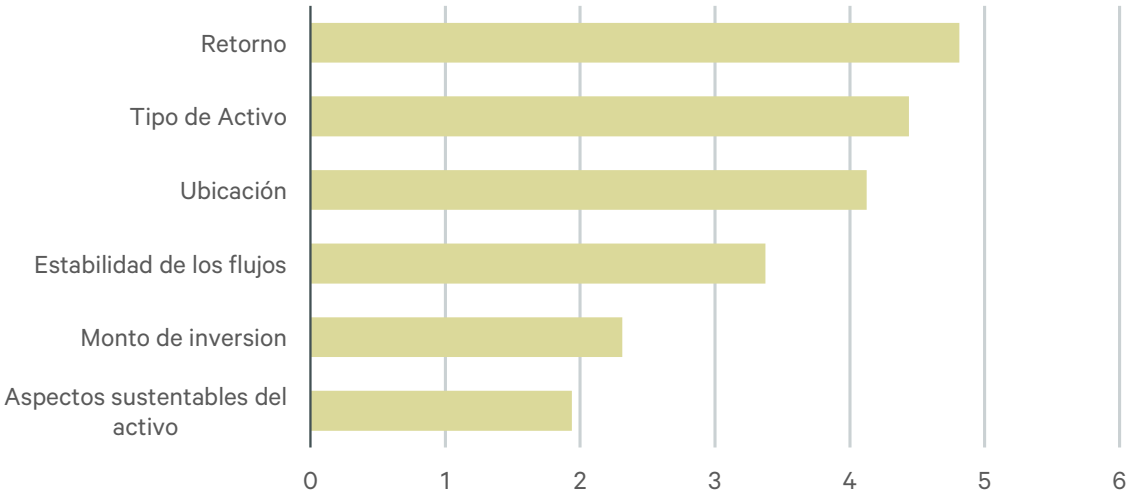
Como síntoma del escenario de alta incertidumbre que acarrearán los cambios políticos y económicos de los últimos años, se observan cambios con relación a la percepción de la tolerancia al riesgo por parte de los inversionistas. Un 56% de los encuestados declara que su tolerancia es la misma, 15 pp por debajo del año anterior, diferencia que se traslada hacia las opciones Menor y Mucho menor, que entre ambas suman un 32% de las preferencias.

10. ¿Cuál es su tolerancia al riesgo en comparación al 2022?



En ese contexto, el ranking de criterios de decisión más importantes hace subir a la opción Tipo de Activo desde el 4° lugar en el 2021 al 2° lugar en el 2022, desplazando al 3° lugar al factor Ubicación, que históricamente se ha situado como uno de los más relevantes.

11. ¿Cuáles son los criterios de decisión más importantes para evaluar las oportunidades que se le presenten?

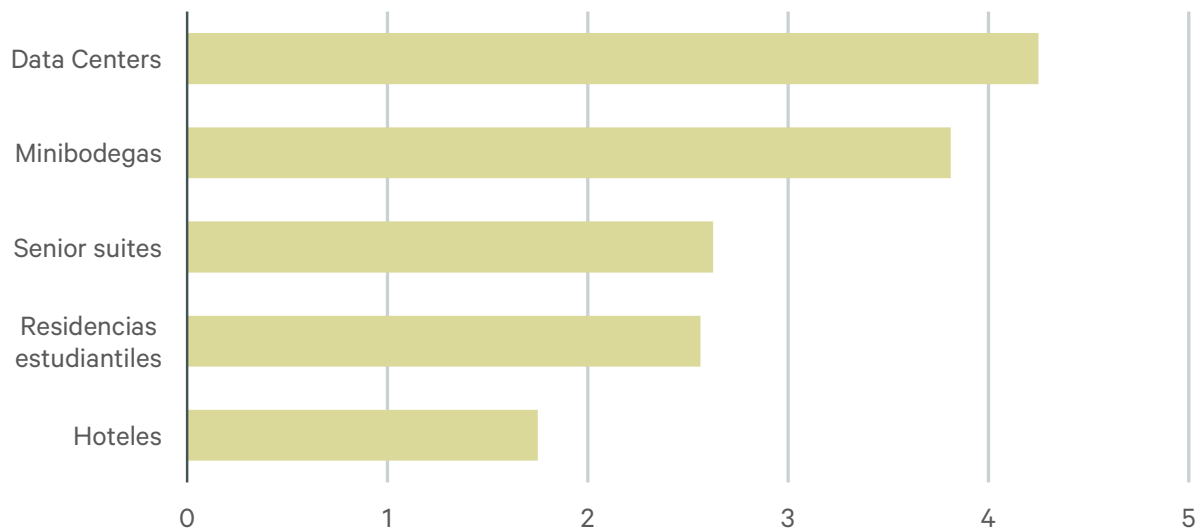




No se observan cambios en las preferencias de potenciales inversiones en activos inmobiliarios alternativos y la opción Data Centers nuevamente acapara la atención de los ejecutivos con la primera posición. Sin embargo, se observan mayores restricciones para poder acceder al producto dada la fuerte presencia de actores internacionales y la baja disponibilidad de terrenos aptos para su desarrollo.

Le sigue en importancia el nicho Minibodegas, que registra interesante crecimiento de stock y transacciones, en contraposición al estancamiento en el crecimiento de Senior Suites, Residencias Estudiantiles y Hoteles.

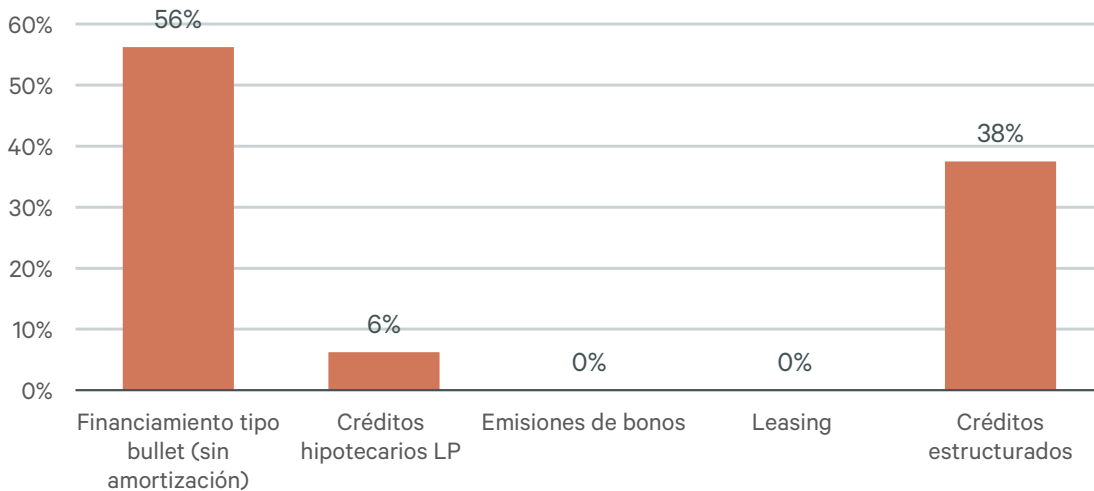
12. ¿Cuáles de estos activos inmobiliarios alternativos le parecen más atractivos para el 2022?



D. FINANCIAMIENTO

En un escenario de incertidumbre que acarrea el debilitamiento del mercado de capitales, se mantiene la tendencia en la preferencia por los instrumentos que entreguen mayor flexibilidad en el manejo de la deuda. En ese contexto, en la búsqueda de una mejor posición financiera y adaptabilidad de la deuda a los distintos hitos en su ciclo de vida, un 56% de los encuestados financiaría su deuda inmobiliaria a través de Financiamiento tipo Bullet (sin amortización) y un 38% con Créditos estructurados.

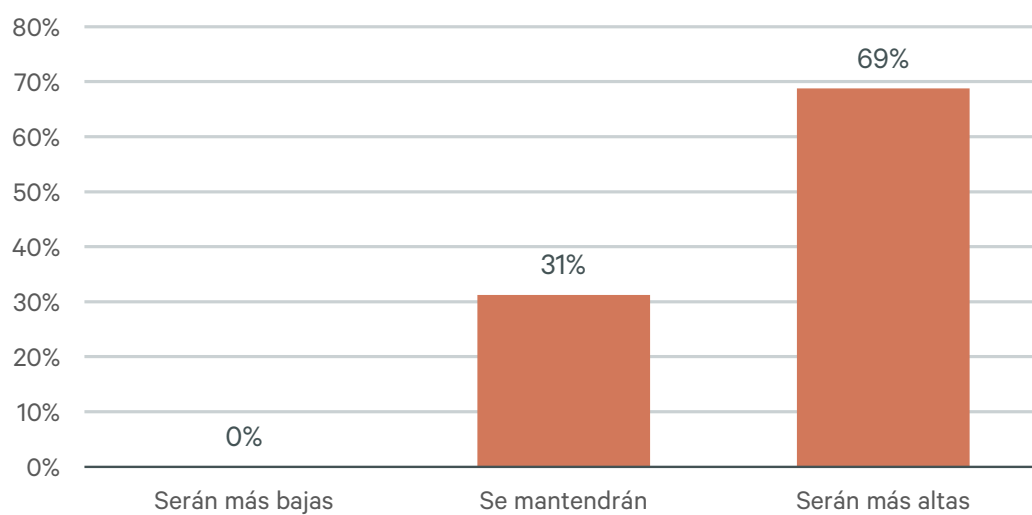
14. ¿Cuál cree usted que será el principal instrumento de financiamiento en su inversión durante el 2021?



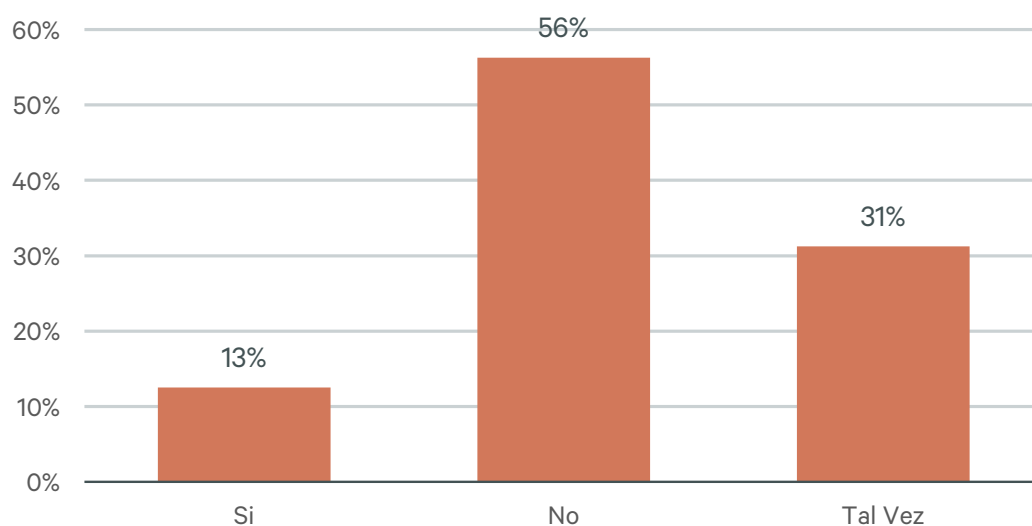
Las perspectivas del escenario global se continúan deteriorando de la mano del avance de los conflictos geopolíticos en Europa, la mayor certeza de una recesión en Estados Unidos, y los aun presentes efectos de la pandemia que, desde Oriente siguen dejando efectos visibles en el mercado de las materias primas y cadenas de suministro. En una economía abierta como la chilena, dichos factores se suman a los efectos que los cambios regulatorios locales tienen sobre el mercado de capitales. Es así como un 69% de los encuestados esperan que las tasas de financiamiento subirán.

En línea con ese contexto, un 56% de los encuestados muestran preferencia por No refinanciar su financiamiento inmobiliario durante el 2022, 21 pp por sobre el 2021.

15. Comparado con 2021 ¿Qué piensa usted que ocurrirá con las tasas de financiamiento inmobiliario durante el 2022?



16. Comparado al 2021 ¿Tiene pensado refinanciar su actual financiamiento inmobiliario durante el 2022?

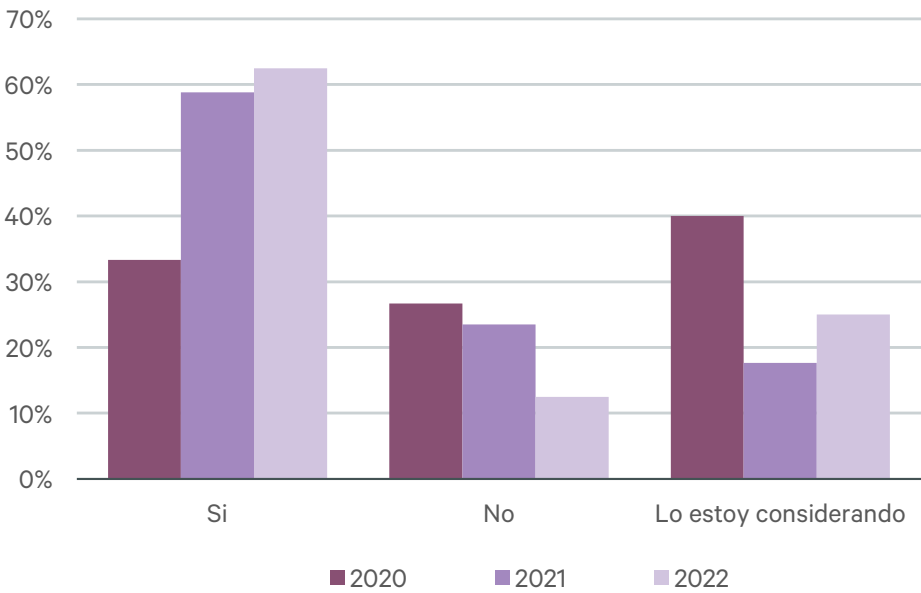


E. OTROS TEMAS DE INTERÉS

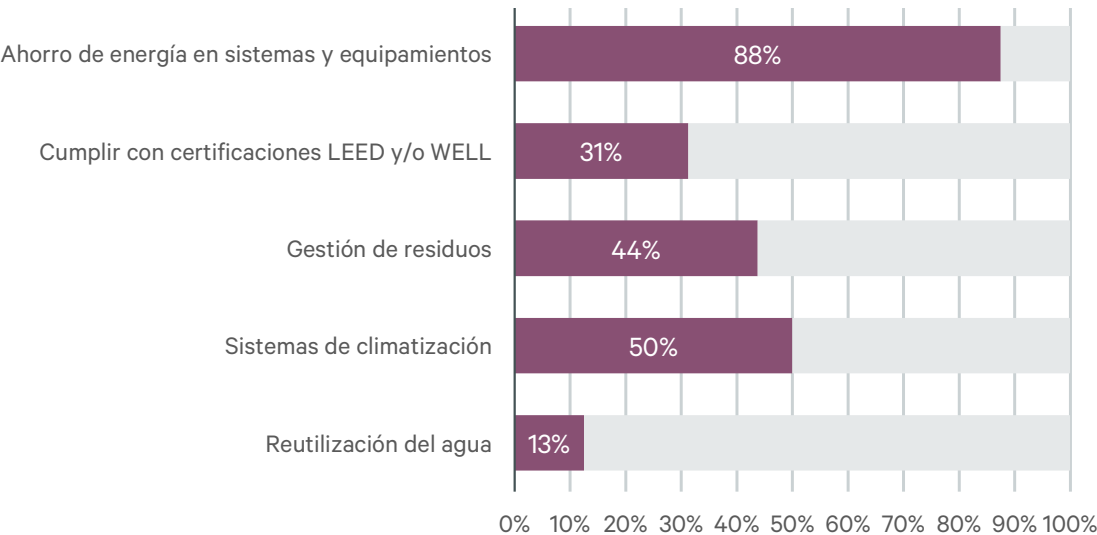
Se consulta a los ejecutivos sobre la importancia de los temas de sustentabilidad en sus activos al momento de gestionar y planificar sus inversiones inmobiliarias. Se observa un creciente interés con un 63% de los encuestados responde que, Si está realizando acciones de sustentabilidad, 4 pp por sobre la medición anterior.

El foco de las acciones de interés se concentra en mayor medida hacia la gestión y consumo de energía y en consecuencia los sistemas de climatización, con un 88% y 50% respectivamente.

17. En su portafolio de activos inmobiliarios, ¿Está realizando alguna acción de sustentabilidad?



18. ¿A qué aspectos le da mayor importancia a la hora de considerar factores sustentables en sus activos?



19. En su opinión, ¿Cuáles son hoy los principales desafíos/riesgos/restricciones al negocio inmobiliario y el modelo de negocio actual?

Similar al año anterior, los ejecutivos plantean una gran preocupación sobre como la incerteza jurídica y los cambios anunciados en algunas regulaciones generan una disminución de la percepción positiva sobre el activo inmobiliario como instrumento de inversión, el cual si bien, no ha variado en sus aspectos positivos en términos de aportar equilibrio y proporcionar activos reales a los portafolios de inversión, presenta mayores dificultades en su análisis al tener menor certeza de como proyectar el activo en el futuro en una inversión que, en la gran mayoría de los casos, es de largo plazo.

Esto se ha traducido en menores volúmenes de inversión en el rubro, tanto en desarrollo como en adquisiciones, y toda nueva inversión es cautelosamente analizada, análisis además desafiado por lo complejo de asimilar la volatilidad presentada por las condiciones de financiamiento, el menor acceso a capital y la baja certeza de en qué extensión de tiempo se mantendrán dichas condiciones.

En ese contexto, los inversionistas apelan a la importancia de la modernización del estado, la mayor agilidad en los procesos y la provisión de un marco de certidumbre regulatoria para que la ejecución de proyectos se realice con normalidad.

Por lo pronto, los inversionistas han optado por una sobreponderación en activos más seguros para disminuir la volatilidad del revenue y al seguir valorando el aporte del activo inmobiliario a la sociedad y al inversionista, se plantean nuevos desafíos como la reconversión de activos hacia sectores que hoy aparecen más seguros, como Industrial y Multifamily, los que han mostrado una mayor resiliencia frente a las condiciones descritas anteriormente







06

Anexos

6.0

Anexo 1: El Marco Legal en la Industria de Fondos

El inicio de la industria de fondos se remonta a 1989, con la promulgación de la Ley 18.815, que permite la creación de fondos públicos. Luego, vinieron varias reformas entre las que se destaca la Reforma del Mercado de Capitales I en 2002 con la creación de los fondos privados.

En mayo de 2014 se promulgó la ley 20.712, conocida como la Ley Única de Fondos (LUF), que permitió el impulso de la industria, eliminando trabas y rigideces de la regulación anterior, e incorporó ciertos beneficios para la inversión extranjera.

A continuación, las leyes y regulaciones que han influido sobre la industria:





Los fondos de inversión públicos en Chile son fiscalizados por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y las principales normas que los rigen son:

- Ley 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.
- Decreto Supremo 129 de Reglamento sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales.
- Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.
- Decreto Supremo 702, Reglamento sobre Sociedades Anónimas.
- Norma de Carácter General 30 de la Comisión para el Mercado Financiero
- Norma de Carácter General 365 de la Comisión para el Mercado Financiero, la cual establece contenidos mínimos de reglamentos y textos de contratos de fondos, regula procedimiento de depósito e imparte instrucciones respecto a las modificaciones introducidas a los antecedentes depositados.
- Oficio Circular 1997 y 1998, y la Norma de Carácter General 431, todos de la Comisión para el Mercado Financiero, los cuales imparten instrucciones sobre la presentación de información financiera bajo IFRS, para Fondos Mutuos y Fondos de Inversión, respectivamente.

Los Fondos de Inversión Privado se regirán exclusivamente por las disposiciones contenidas en sus reglamentos internos y por las normas del capítulo V de la Ley 20.712 sobre Administración de Fondos de Terceros y Carteras Individuales, y los artículos 57 y 80 de esta misma.

Además, existe un reglamento interno de los Fondos de Inversión, que establece los lineamientos generales y específicos mediante los cuales se regirá cada fondo de inversión, fijando los elementos de resguardo que garantizan que la administradora gestionará cada fondo atendiendo exclusivamente a la mejor conveniencia de sus aportantes.

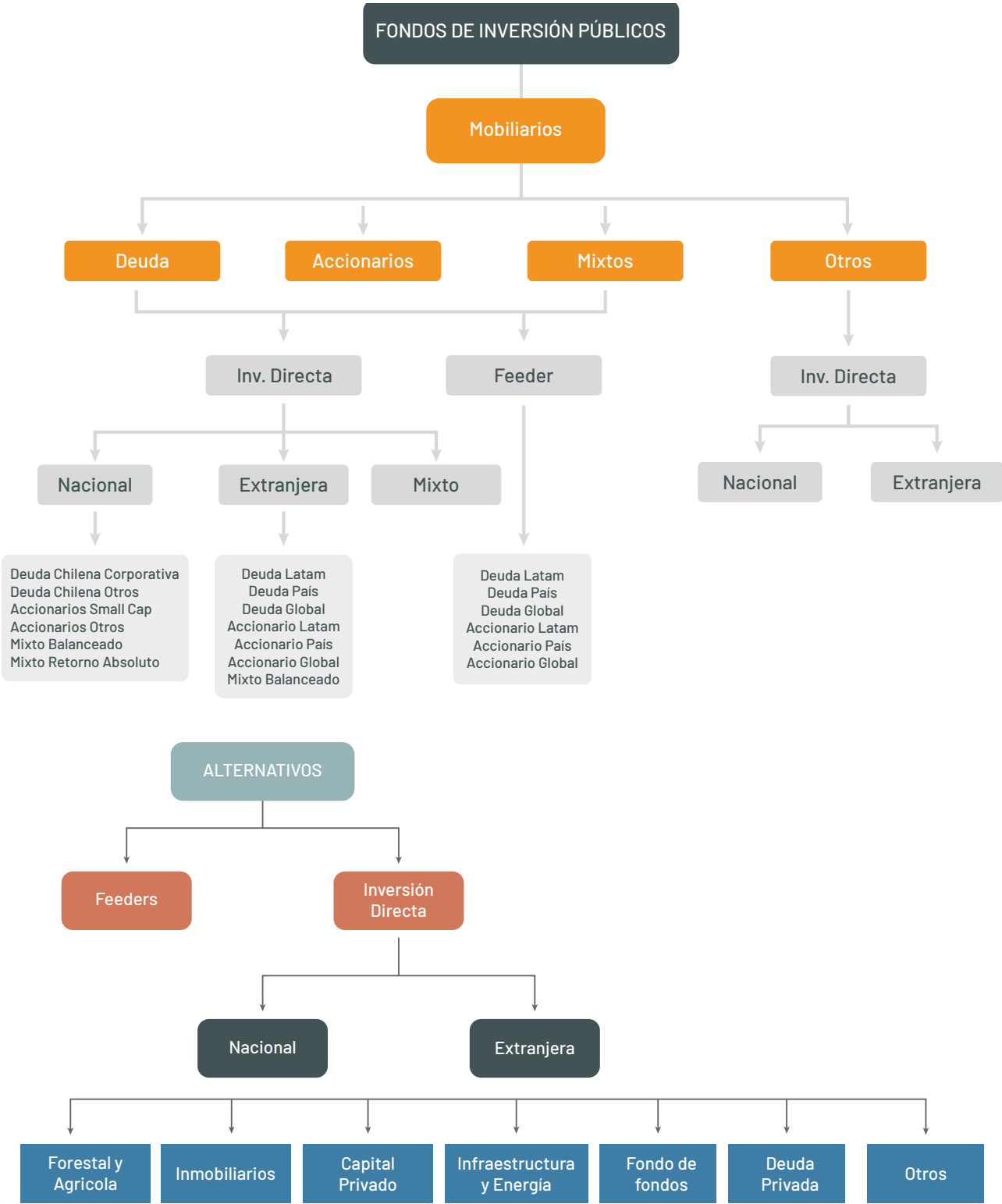
Anexo 2: Fondos Participantes del Levantamiento de Información

FONDO	ALIAS	AGF	AUM (US\$ MILLONES)
AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	Ameris RR	Ameris Capital	46
AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN	PARAUCO Ameris	Ameris Capital	153
FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES	Asset RR	Asset	212
FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	Banchile Rentas	Banchile	181
FONDO DE INVERSIÓN BCI RENTAS III	BCI Rentas III	BCI Asset Mgmt.	7
FONDO DE INVERSIÓN BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS	BCI Invinsa Rentas	BCI Asset Mgmt.	46
BICE RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN	Bice Rentas	Bice	4
BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FONDO DE INVERSIÓN	BTG RC	BTG Pactual	657
BTG PACTUAL RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	BTG RC	BTG Pactual	143
FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION	Cimenta	Cimenta	475
COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSIÓN	Compass DR I	Compass	24
COMPASS DESARROLLO Y RENTAS II FONDO DE INVERSIÓN	Compass DR II	Compass	9
CCLA DESARROLLO Y RENTAS IMU FONDO DE INVERSIÓN	Compass DR IMU	Compass	31
FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAÍCES	Credicorp Raíces	Credicorp Capital	76
FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	Credicorp RI II	Credicorp Capital	33
FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL PATIO RENTA INDUSTRIAL I	Credicorp Patio	Credicorp Capital	35

FONDO	ALIAS	AGF	AUM (US\$ MILLONES)
FONDO DE INVERSIÓN FYNsa RENTA INMOBILIARIA I	Fynsa RI I	Fynsa	16
FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	Independencia RI	Independencia	868
FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I	LV Patio I	LarrainVial Activos	270
FONDO DE INVERSIÓN LV - PATIO II STRIP CENTERS	LV Patio II	LarrainVial Activos	58
FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I	LV Patio Oficinas	LarrainVial Activos	19
FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS II	LV Patio Oficinas II	LarrainVial Activos	15
FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL RENTAS RESIDENCIALES	LV RR	LarrainVial Activos Asset Mgmt.	52
FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO PARA RENTA RESIDENCIAL LARRAINVIAL - INGEVEC	LV RR Ingevec	LarrainVial Activos Asset Mgmt.	42
FONDO DE INVERSIÓN SURa RENTA INMOBILIARIA	Sura RI I	Sura	50
FONDO DE INVERSIÓN SURa RENTA INMOBILIARIA II	Sura RI II	Sura	56
FONDO DE INVERSIÓN SURa RENTA INMOBILIARIA III	Sura RI III	Sura	91
FONDO DE INVERSIÓN SURa RENTA RESIDENCIAL CHILE	Sura RR	Sura	8
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION	Toesca RI	Toesca	107
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION	Toesca Rentas PT	Toesca	60
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN	Toesca R Apoquindo	Toesca	57
TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	Toesca RR	Toesca	12

Anexo 3: Clasificación de Fondos

La siguiente estructura responde a la implementación de una nueva clasificación de los fondos existentes:



1. FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIOS (10000)

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea en valores públicos. Es decir, que sus activos subyacentes se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

1.1. FONDOS DE INVERSIÓN DE DEUDA (11000):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean instrumentos de deuda transados en bolsa.

1.1.1. Nacional: (11100): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean instrumentos de deuda de emisores nacionales transados en bolsa.

1.1.1.1. Fondos de Inversión de Deuda Chilena Corporativa (11110): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean instrumentos de deuda de emisores nacionales corporativos.

1.1.1.2. Fondos de Inversión de Deuda Chilena Otros (11120): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean instrumentos de deuda de emisores nacionales distintos a bonos corporativos.

1.1.2. Extranjera: (11200): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión (al menos un 70%) del fondo sean instrumentos de deuda transados en bolsa de emisores extranjeros.

1.1.2.1. Fondos de Inversión de Deuda Latam (11210): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión (al menos un 70%) del fondo sean instrumentos de deuda de emisores latinoamericanos.

1.1.2.2. Fondos de Inversión de Deuda Global (11230): Fondos cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión (al menos un 70%) del fondo sean instrumentos de deuda emitidos fuera de Latinoamérica.

1.2. FONDOS DE INVERSIÓN ACCIONARIOS (12000):

Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones de sociedades anónimas abiertas, de emisores nacionales o extranjeros.

1.2.1. Fondos de Inversión de Acciones Chilenas (12100): Fondos de Inversión cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones de sociedades anónimas abiertas nacionales.

1.2.2. Fondos de Inversión de Acciones Extranjeras (12200): Fondos de Inversión cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones de sociedades anónimas abiertas extranjeras.

1.2.2.1. Fondos de Inversión de Acciones Latam (12210): Fondos de Inversión cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones de emisores latinoamericanos (sin un país específico).

1.2.2.2. Fondos de Inversión de Acciones País (12220): Fondos de Inversión cuya política de inversiones estipule en su reglamento interno que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones emitidas en un único país, distinto de Chile (puede incluir otros países Latam).

1.2.2.3. Fondos de Inversión de Acciones Global (12230): Fondos de inversión cuya política de inversiones del fondo (al menos 70%) sea invertir en acciones extranjeras diferentes a las señaladas en los párrafos anteriores

1.3. FONDOS DE INVERSIÓN MIXTO (13000):

Combinan inversiones en instrumentos de deuda públicos (menos del 70%) e inversiones en acciones sociedades anónimas abiertas (menos del 70%).

1.3.1. Fondos de Inversión Mixtos Nacionales (13100)

1.3.1.1. Fondos de Inversión Mixto Balanceado (13110): Fondos que combinan inversiones en instrumentos de deuda pública nacionales e inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas nacionales, con el propósito de equilibrar dos objetivos: la preservación de capital y la capitalización.

1.3.1.2. Fondos de Inversión Mixto Retorno Absoluto (13120): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea obtener una rentabilidad objetivo poco correlacionada con los mercados y dentro de un rango de volatilidad esperada, a través de la inversión en instrumentos públicos de renta fija, acciones de sociedades anónimas abiertas y derivados, todos nacionales (al menos 70%).

1.3.2. Fondos de Inversión Mixtos Extranjeros (13200)

1.3.2.1. Fondos de Inversión Mixto Balanceado (13210): Combinan inversiones en instrumentos de deuda pública extranjera e inversiones en acciones de sociedades anónimas abiertas extranjeras.

1.3.2.2. Fondos de Inversión Mixto Retorno Absoluto (13220): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea obtener una rentabilidad objetivo poco correlacionada con los mercados y dentro de un rango de volatilidad esperada, a través de la inversión en instrumentos públicos de renta fija, acciones de sociedades anónimas abiertas y derivados, todos extranjeros.

1.4. FONDOS DE INVERSIÓN OTROS (14000):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, consiste en invertir en valores públicos que no cumplen con las definiciones de los puntos anteriores, por ejemplo, los ETFs.

1.4.1. Fondos de Inversión Otros Nacionales (14100)

1.4.2. Fondos de Inversión Otros Extranjeros (14200)

2. FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS (20000)

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea en instrumentos privados. Es decir, que sus activos subyacentes no se transen en alguna bolsa nacional o internacional. Esta inversión en activos alternativos la pueden realizar, en forma directa o indirecta, a través de otro (feeders) u otros fondos de inversión (Fondo de Fondos).

2.1. FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS – INVERSIÓN DIRECTA (21000):

2.1.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa en Instrumentos Nacionales (21100):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en instrumentos privados nacionales. Es decir, que los activos subyacentes en que se invierta no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.1.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Inmobiliarios (21110):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo esté orientado al sector inmobiliario, sea a través de acciones y/o títulos, u otros instrumentos privados de deuda de sociedades que inviertan en el sector inmobiliario nacional

2.1.1.1.1. Fondos de Inversión Inmobiliario – Rentas (21111):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o en desarrollos por construir con el objeto principal para la renta.

2.1.1.1.2. Fondos de Inversión Inmobiliario – Desarrollo (21112):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de

inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.

2.1.1.1.3. Fondos de Inversión Inmobiliario – Mixto (21113):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en alguna combinación de las anteriores.

2.1.1.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Capital Privado (21120):

Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión sea tomar participaciones accionarias directamente en empresas cerradas nacionales.

2.1.1.2.1. Inversión Directa – Capital Privado – Venture Capital (21121):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en participaciones accionarias de empresas cerradas desde su creación o etapas tempranas.

2.1.1.2.2. Inversión Directa – Capital Privado – Private Equity (21122):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en acciones de empresas cerradas ya lanzadas.

2.1.1.3. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Fondo de Fondos (21130):

Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa a través de otros fondos (varios) en instrumentos privados nacionales. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo, no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.1.4. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Deuda Privada (21140):

Los fondos de deuda privada están enfocados en financiar (al menos 70%) a empresas de mediana capitalización y de rápido crecimiento, o bien personas en base a sus bienes (vivienda, consumo, vehículos, entre otros.) o situaciones de financiamiento que sean complementarias al mercado de capitales más tradicional. Estas empresas generalmente no tienen acceso a financiamiento a través de una oferta pública, como aumentos de capital o emisión de bonos.

Los inversionistas de fondos de deuda privada se benefician de diferentes componentes de retorno, que pueden incluir elementos de renta variable, además de una atractiva tasa de interés.

2.1.1.4.1. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Habitacional (21141): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en mutuos hipotecarios endosables, leaseback habitacional, leasing habitacional, o cualquier otro tipo de deuda que financie activos habitacionales.

2.1.1.4.2. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Inmobiliaria (21142): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en capitales preferentes, bodegaje de terrenos, o leasebacks y leasings inmobiliarios.

2.1.1.4.3. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Automotriz y Maquinaria (21143): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en pagarés y leasing automotriz o de maquinaria.

2.1.1.4.4. Inversión Directa – Deuda Privada – Facturas y Deuda Corto Plazo (21144): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa principalmente en facturas y tarjetas de crédito.

2.1.1.4.5. Inversión Directa – Deuda Privada – Otros (21145): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en forma directa, principalmente en créditos con garantía SGR / Compañía de Seguro, créditos con garantía real, créditos estructurados y pagarés que no caigan en las categorías anteriormente mencionadas. También se incluyen los fondos mixtos.

2.1.1.5. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Infraestructura y Energía (21150): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en el desarrollo de infraestructuras camineras, portuarias, aeroportuarias, carcelarias y/o proyectos de energía, etc. Puede ser a través de acciones o títulos de deuda de sociedades, ambos nacionales, que realicen dichas inversiones.

2.1.1.6. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Forestal y Agrícola (21160): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea la adquisición, desarrollo y/o venta de activos forestales y agrícolas.

2.1.1.7. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Otros Fondos (21170): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo no califica en alguna de las categorías anteriores, sin embargo, sigue siendo una inversión directa nacional del fondo y no se trata de valores públicos.

2.1.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjeros (21200):

Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en instrumentos privados extranjeros. Es decir, que los activos subyacentes en que se invierta no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.2.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Inmobiliarios (21210):

Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo esté orientado al sector inmobiliario, sea a través de acciones y/o títulos u otros instrumentos privados de deuda de sociedades que inviertan en el sector inmobiliario extranjero.

2.1.2.1.1. Fondos de Inversión Inmobiliario – Rentas (21211):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o en desarrollos por construir con el objeto principal (al menos 70%) para la renta.

2.1.2.1.2. Fondos de Inversión Inmobiliario – Desarrollo (21212):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.

2.1.2.1.3. Fondos de Inversión Inmobiliario – Mixto (21213):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en alguna combinación de las anteriores.

2.1.2.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Capital Privado (21220):

Fondos cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea tomar participaciones accionarias directamente en empresas cerradas extranjeras.

2.1.2.2.1. Inversión Directa – Capital Privado – Venture Capital (21221):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en participaciones accionarias de empresas cerradas desde su creación o etapas tempranas. Complementar con Reporte VC&PE.

2.1.2.2.2. Inversión Directa – Capital Privado – Private Equity (21222):

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en acciones de empresas cerradas ya lanzadas.

2.1.2.3. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Fondo de Fondos (21230):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa a través de otros fondos (varios) en instrumentos privados extranjeros. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.2.4. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Deuda Privada (21240):

Los fondos de deuda privada están enfocados en financiar (al menos 70%) a empresas de mediana capitalización y de rápido crecimiento, o bien personas en base a sus bienes (vivienda, consumo, vehículos, entre otros) o situaciones de financiamiento que sean complementarias al mercado de capitales más tradicional. Estas empresas, generalmente, no tienen acceso a financiamiento a través de una oferta pública, como aumentos de capital o emisión de bonos.

La deuda privada comprende varias formas de financiamiento como títulos de deuda privados, facturas, leasing, deudas automotrices, etc. que no se transan en los mercados públicos ni son financiadas por bancos y son, generalmente, ilíquidos (tiene baja liquidez o son poco líquidos).

2.1.2.4.1. Inversión Directa – Deuda Privada – Extranjero – Deuda Habitacional (21241): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en mutuos hipotecarios endosables, leaseback habitacional, leasing habitacional, o cualquier otro tipo de deuda que financie activos habitacionales en el extranjero.

2.1.2.4.2. Inversión Directa – Deuda Privada – Extranjero – Deuda Inmobiliaria (21242): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en capitales preferentes, bodegaje de terrenos, y leasebacks y leasings inmobiliarios en el extranjero.

2.1.2.4.3. Inversión Directa – Deuda Privada – Extranjero – Deuda Automotriz y Maquinaria (21243): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en pagarés y leasing automotriz o de maquinaria en el extranjero.

2.1.2.4.4. Inversión Directa – Deuda Privada – Extranjero – Facturas y Deuda Corto Plazo (21244): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa, principalmente en facturas y tarjetas de crédito en el extranjero.

2.1.2.4.5. Inversión Directa – Deuda Privada – Extranjero – Otros (21245): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en forma directa en el extranjero, principalmente en créditos con garantía SGR / Compañía de Seguro, créditos con garantía real, créditos estructurados y pagarés que no caigan en las categorías anteriormente mencionadas. También se incluyen los fondos mixtos en el extranjero.

2.1.2.5. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Infraestructura y Energía (21250): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en el desarrollo de infraestructuras camineras, portuarias, aeroportuarias, carcelarias y/o proyectos de energía, etc. Puede ser a través de acciones o títulos de deuda de sociedades, que realicen dichas inversiones.

2.1.2.6. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjera – Forestal y Agrícola (21160): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea la adquisición, desarrollo y/o venta de activos forestales y agrícolas en el extranjero, a través de inversión directa.

2.1.2.7. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjera – Otros Fondos (21170): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo no califica en alguna de las categorías anteriores, sin embargo, sigue siendo una inversión directa en el extranjero y no se trata de valores públicos.

2.2. FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS – FEEDER (22000):

Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir a través de otro fondo (uno y, en general, extranjero) en instrumentos privados. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

Los Feeder Funds los podemos identificar como fondos que, en su naturaleza, buscan la selectividad, es decir, se constituyen con el objeto de invertir en forma principal en un fondo específico. Es así como estos fondos han tenido un gran desarrollo y tienen por objetivo invertir en fondos de importantes administradoras internacionales.

2.2.1.1 Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Inmobiliario (22010): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) esté orientado al sector inmobiliario, sea a través de acciones y/o títulos u otros instrumentos privados de deuda de sociedades que inviertan en el sector inmobiliario.

2.2.1.1.1. Fondos de Inversión Alternativo – Feeder – Inmobiliario – Rentas (22011): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) sean bienes raíces construidos o en desarrollo que tengan por objeto la renta.

2.2.1.1.2. Fondos de Inversión Alternativo – Feeder – Inmobiliario – Desarrollo (22012): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%), sean subyacentes relacionados con el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.

2.2.1.1.3. Fondos de Inversión Alternativo – Feeder – Inmobiliario – Mixto (22013): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto

principal de inversión del fondo en el que se invierte, contenga subyacentes que combinen instrumentos inmobiliarios para la renta y para el desarrollo.

2.2.1.2. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Capital Privado (22020): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión sea invertir en un fondo que cuyo subyacente sea, al menos, un 70% de participaciones accionarias en empresas cerradas.

2.2.1.2.1. Fondos de Inversión Alternativo – Feeder – Capital Privado – Venture Capital (22021): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en un fondo cuyos subyacentes sean al menos 70% en participaciones accionarias de empresas desde su creación.

2.2.1.2.2. Fondos de Inversión Alternativo – Feeder – Capital Privado – Private Equity (22022): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal inversión del fondo sea invertir en un fondo cuyos activos subyacentes (al menos 70%) sean acciones de empresas cerradas ya lanzadas.

2.2.1.3. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Fondo de Fondos (22030): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma indirecta a través de otros fondos (varios) en instrumentos privados. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

Los fondos de inversión nacionales pueden invertir directamente en estos activos o hacerlo mediante la inversión en otro fondo, en cuyo caso el fondo nacional se denomina “Feeder”. Si lo hace a través de varios fondos, se llama Fondo de Fondos.

2.2.1.4. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Deuda Privada (22040).

2.2.1.4.1. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Habitacional (22041): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) sea en mutuos hipotecarios endosables, leaseback habitacional, leasing habitacional, o cualquier otro tipo de deuda que financie activos habitacionales.

2.2.1.4.2. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Inmobiliaria (22042): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) sea en capitales preferentes, bodegaje de terrenos y leasebacks y leasings inmobiliarios.

2.2.1.4.3. Inversión Directa – Deuda Privada – Deuda Automotriz y Maquinaria (22043): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) sea en pagarés y leasing automotriz o de maquinaria.

2.2.1.4.4. Inversión Directa – Deuda Privada – Facturas y Deuda Corto Plazo (22044): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte (al menos 70%) sea principalmente en facturas y tarjetas de crédito.

2.2.1.4.5. Inversión Directa – Deuda Privada – Otros (22045): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte sea principalmente en créditos con garantía SGR / Compañía de Seguro, créditos con garantía real, créditos estructurados y pagarés que no caigan en las categorías anteriormente mencionadas. También se incluyen los fondos mixtos.

2.2.1.5. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Infraestructura y Energía (22050): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte sea invertir en un fondo cuyos subyacentes se compongan de desarrollo de infraestructuras camineras, portuarias, aeroportuarias, carcelarias, entre otras, y en el sector energía. Puede ser a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que realicen dichas inversiones.

2.2.1.6. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Forestal y Agrícola (22060): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte sea invertir en un fondo cuyos subyacentes se compongan de la adquisición, desarrollo y/o venta de activos forestales y agrícolas.

2.2.1.7. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Otros (22070): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte sea invertir en un fondo que invierte en sectores no incluidos en las categorías anteriores como, por ejemplo, recursos naturales.

Anexo 4: Listado Fondos Inmobiliarios (marzo 2022)"

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
Alza	10213	FONDO DE INVERSIÓN ALZA MULTIFAMILY	21111	11
Ameris Capital	9338	AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSION	21112	7
Ameris Capital	9413	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN	21212	0
Ameris Capital	9472	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO VI FONDO DE INVERSIÓN	21111	41
Ameris Capital	9613	AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	46
Ameris Capital	9689	AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN	21111	153
Ameris Capital	9825	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ 2 FONDO DE INVERSIÓN	21212	3
Ameris Capital	9957	FONDO DE INVERSIÓN MEGACENTRO BUENAVENTURA	21112	38
Ameris Capital	9968	AMERIS MC RENTA INDUSTRIAL FONDO DE INVERSIÓN	21112	16
Ameris Capital	10006	AMERIS SEATTLE FONDO DE INVERSIÓN	22011	30
Ameris Capital	10097	AMERIS VIVIENDA CON SUBSIDIO ESG FONDO DE INVERSIÓN	21112	2
Ameris Capital	10157	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO VIII FONDO DE INVERSIÓN	21112	0
Ameris Capital	10158	AMERIS RENTA INDUSTRIAL II FONDO DE INVERSIÓN	21113	3
Asset	9069	FONDO DE INVERSION ASSET RENTAS RESIDENCIALES	21111	212
Avante	10185	AVANTE RENTA INMOBILIARIA RAM II FONDO DE INVERSIÓN	21111	15
Banchile	7205	FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE	21113	15
Banchile	7234	FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	21111	181
Banchile	9188	FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES	21111	5
Banchile	9325	FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VIII	21112	2
Banchile	9566	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO Y RENTAS RESIDENCIALES	21113	14
Banchile	9589	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX	21112	21
Banchile	9616	FONDO DE INVERSIÓN UNITED STATES PROPERTY FUND VI	22012	6
Banchile	9665	FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO PERU - COLOMBIA	21212	34
Banchile	9682	FONDO DE INVERSION EUROPEAN VALUE PARTNERS II	22013	5
Banchile	9749	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO X	21112	64
Banchile	9787	FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA JDA700 PERÚ	21211	14
Banchile	9943	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI	21112	43

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
Banchile	10086	FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE REAL ESTATE USA I	21211	94
BCI Asset Mgmt.	9136	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO X	21112	12
BCI Asset Mgmt.	9138	FONDO DE INVERSIÓN BCI RENTAS III	21113	7
BCI Asset Mgmt.	9141	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX	21112	5
BCI Asset Mgmt.	9555	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI	21112	40
BCI Asset Mgmt.	9662	BCI LMV II-B FONDO DE INVERSION	22013	18
BCI Asset Mgmt.	9684	FONDO DE INVERSIÓN BCI LMV II.	22013	63
BCI Asset Mgmt.	9736	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XII	21112	12
BCI Asset Mgmt.	9866	FONDO DE INVERSIÓN BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS	21111	46
BCI Asset Mgmt.	10040	FONDO DE INVERSIÓN BCI CDC	21111	10
Bice	7236	BICE INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION	21112	4
Bice	7253	BICE INMOBILIARIO III FONDO DE INVERSION	21112	3
Bice	9615	BICE RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN	21111	4
Bice	9721	BICE INMOBILIARIO IV FONDO DE INVERSION	21112	12
Bice	10023	BICE INMOBILIARIO V FONDO DE INVERSION	21112	4
BTG Pactual	7224	BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FONDO DE INVERSION	21111	657
BTG Pactual	7254	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO I FONDO DE INVERSION	21112	35
BTG Pactual	7259	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION	21112	13
BTG Pactual	9631	BTG PACTUAL RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	143
BTG Pactual	9640	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO III FONDO DE INVERSIÓN	21112	19
BTG Pactual	10140	BTG PACTUAL PATIO RE USA I FONDO DE INVERSIÓN	21211	25
Capital Advisors	9168	FONDO DE INVERSIÓN CAPITAL ADVISORS REAL ESTATE OFFICE US II	21213	49
Capital Advisors	10015	FONDO DE INVERSIÓN CAPITAL ADVISORS REAL ESTATE MULTIFAMILY US I	21211	2
Cimenta	7002	FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION	21113	475
Compass	9175	COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSION	22013	1
Compass	9288	COMPASS PRIVATE EQUITY XIV FONDO DE INVERSION	22013	73
Compass	9290	COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION	21113	24
Compass	9502	COMPASS DESARROLLO Y RENTAS II FONDO DE INVERSIÓN	21113	9
Compass	9605	COMPASS FRO III PRIVATE EQUITY FONDO DE INVERSION	22013	19
Compass	9696	COMPASS BREP IX REAL ESTATE FONDO DE INVERSION	22013	40

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
Compass	9794	COMPASS BREP EUROPE VI REAL ESTATE FONDO DE INVERSIÓN	22011	41
Compass	9802	CCLA DESARROLLO Y RENTAS IMU FONDO DE INVERSIÓN	21113	31
Compass	9803	CCLA DESARROLLO Y RENTAS III FONDO DE INVERSIÓN	22013	8
Credicorp Capital	7007	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAÍCES	21113	76
Credicorp Capital	7264	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL INMOBILIARIO - ACONCAGUA II	21112	4
Credicorp Capital	9377	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA RESIDENCIAL I	21111	13
Credicorp Capital	9468	FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL PLAZA EGAÑA	21112	5
Credicorp Capital	9542	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL INMOBILIARIO - ACONCAGUA III	21112	29
Credicorp Capital	9626	FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL RENTA RESIDENCIAL II	21111	24
Credicorp Capital	9956	FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL RETORNO PREFERENTE MAESTRA I	21112	27
Credicorp Capital	9999	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	21111	33
Credicorp Capital	10194	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL PATIO RENTA INDUSTRIAL I	21111	35
Econsult	9592	ECONSULT BSREP III FONDO DE INVERSION	22013	55
Finasset	10187	GREYSTAR FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CÓNDOR I	21111	11
Frontal Trust	9406	FRONTAL TRUST SURMONTE II FONDO DE INVERSIÓN	21112	2
Frontal Trust	9513	FRONTAL TRUST FUNDAMENTA DESARROLLO INMOBILIARIO XIII FONDO DE INVERSIÓN	21112	37
Frontal Trust	9515	FRONTAL TRUST REAL ESTATE USA I FONDO DE INVERSIÓN	21213	17
Frontal Trust	9516	FRONTAL TRUST REAL ESTATE USA II FONDO DE INVERSIÓN	21213	17
Frontal Trust	10092	FRONTAL TRUST FUNDAMENTA DESARROLLO INMOBILIARIO XV FONDO DE INVERSIÓN	21112	5
Frontal Trust	10146	FRONTAL TRUST DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL ESPAÑA FONDO DE INVERSIÓN	21213	14
Frontal Trust	10199	FRONTAL TRUST U.S. REAL ESTATE NNN MEDICAL FONDO DE INVERSIÓN	21211	2
Fynsa	9283	FONDO DE INVERSIÓN FYNSA RENTA INMOBILIARIA I	21111	16
Fynsa	9300	FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I	21112	18
Fynsa	9638	FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO II	21112	28
Fynsa	10093	FONDO DE INVERSIÓN FYNSA UPPER RESIDENCIAL US I	21211	15

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
HMC	9404	FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II	21213	8
HMC	9740	FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III	22012	22
HMC	9840	FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US	22012	28
HMC	10182	FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US III	21211	19
Independencia	7014	FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	21111	868
Independencia	7107	FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006	21112	1
Independencia Intl.	9563	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER	21211	0
Independencia Intl.	9565	FONDO DE INVERSIÓN - INDEPENDENCIA CORE US I	21211	105
Independencia Intl.	9796	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA TYSONS	21211	17
Independencia Intl.	10010	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA 299 ALHAMBRA	21211	6
Independencia Intl.	10011	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DENVER	21211	12
Independencia Intl.	10012	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DETROIT CBD	21211	13
Independencia Intl.	10013	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DORAL	21211	12
Independencia Intl.	10014	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA THE ROUND	21211	3
Independencia Intl.	10043	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA	21211	14
Itau	9347	CORP INMOBILIARIO V FONDO DE INVERSION	21112	2
Itau	9752	FONDO DE INVERSION ITAU HMC MEZZANINE	22012	10
LarrainVial Activos	7219	FONDO DE INVERSION LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I	21111	270
LarrainVial Activos	9458	FONDO DE INVERSIÓN DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND III	22011	50
LarrainVial Activos	9618	FONDO DE INVERSIÓN LARRAÍN VIAL TSEV VIII	22013	9
LarrainVial Activos	9670	FONDO DE INVERSIÓN LARRAÍN VIAL FIBRA III	22012	1
LarrainVial Activos	9806	FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO II STRIP CENTERS	21111	58
LarrainVial Activos	9904	FONDO DE INVERSIÓN DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND IV	22011	21
LarrainVial Activos	10016	FONDO DE INVERSIÓN MALL PIE ANDINO	21112	14

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
LarrainVial Activos	10017	FONDO DE INVERSIÓN PATIO INDUSTRIAL I	21111	1
LarrainVial Activos	10018	FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I	21111	19
LarrainVial Activos	10019	FONDO DE INVERSION PATIO OFICINAS II	21111	15
LarrainVial Asset Mgmt.	9602	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL DESARROLLO INMOBILIARIO I	21112	48
LarrainVial Asset Mgmt.	9698	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL RENTAS RESIDENCIALES	21111	52
LarrainVial Asset Mgmt.	9753	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL DESARROLLO INMOBILIARIO II	21112	19
LarrainVial Asset Mgmt.	9985	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO PARA RENTA RESIDENCIAL LAR-RAINVIAL - INGEVEC	21113	42
Link Capital Partners	10029	FONDO DE INVERSIÓN LINK - INMOBILIARIO I	21112	97
Link Capital Partners	10044	FONDO DE INVERSIÓN LINK - PARQUE CHICUREO	21111	1
Moneda	9186	MONEDA - CARLYLE III FONDO DE INVERSIÓN	22012	22
Moneda	9462	MONEDA-CARLYLE VII FONDO DE INVERSION	22012	50
Moneda	9782	MONEDA METROPOLITAN CO-INVESTMENTS II FONDO DE INVERSIÓN	22013	14
Moneda	9960	MONEDA GSI RENTAS LOGÍSTICAS I FONDO DE INVERSIÓN	21111	27
Neorentas	9179	NEORENTAS SEIS FONDO DE INVERSION	21111	7
Neorentas	9183	OFFICE SEIS FONDO DE INVERSION	21111	16
Neorentas	9220	NEORENTAS OCHO FONDO DE INVERSION	21112	0
Neorentas	9433	FONDO DE INVERSIÓN NEORENTAS NORTH COLONY DOS	21211	31
Neorentas	9588	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY CUATRO	21211	38
Neorentas	9620	NEORENTAS NUEVE FONDO DE INVERSION	21111	20
Neorentas	9695	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY CINCO	21211	23
Neorentas	9798	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY SEIS	21211	24
Neorentas	9830	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY SIETE	21211	25
Neorentas	9871	FONDO DE INVERSIÓN NEORENTAS NORTH COLONY OCHO	22011	4
Neorentas	9951	NEORENTAS NLC3 FONDO DE INVERSIÓN	21113	68
Neorentas	10075	NEORENTAS DIEZ FONDO DE INVERSIÓN	21113	8
Nevasa	10005	FONDO DE INVERSION NEVASA GESTION INMOBILIARIA VII	21113	12
Picton	9510	PICTON-SAVANNA IV FONDO DE INVERSION	22013	19

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
Principal	9229	PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION	22011	61
Principal	9942	FONDO DE INVERSION PRINCIPAL DIGITAL REAL ESTATE USA	22012	2
Principal	10035	FONDO DE INVERSION RENTA RESIDENCIAL PRINCIPAL AMPLO	21111	42
Quest	10183	QUEST OPERACIONES INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION	21113	7
Santander	9990	FONDO DE INVERSIÓN SANTANDER RENTAS RESIDENCIALES	21111	13
Sartor	9750	FONDO DE INVERSIÓN SARTOR MID MALL	21113	10
Sartor	9780	FONDO DE INVERSION SARTOR RENTA COMERCIAL	21111	5
Sartor	10123	FONDO DE INVERSIÓN SARTOR OPORTUNIDAD Y DESARROLLO INMOBILIARIO USA	21212	8
Security	9227	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII	22013	27
Security	9573	FONDO DE INVERSION SECURITY OAKTREE REAL ESTATE INCOME FUND	22013	29
Security	9729	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I	21111	35
Security	9896	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV	22012	5
Singular	9846	FONDO DE INVERSIÓN SINGULAR OAKTREE REAL ESTATE INCOME	22011	81
Singular	9954	FONDO DE INVERSIÓN SINGULAR OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VIII	22013	5
Sura	7270	FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA	21111	50
Sura	9425	FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE	21112	33
Sura	9528	FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II	21111	56
Sura	9697	FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA III	21111	91
Sura	9979	FONDO DE INVERSION SURA RENTAS MÉXICO	22011	25
Sura	10113	FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA RESIDENCIAL CHILE	21111	8
Sura	10165	FONDO DE INVERSIÓN SURA REAL ESTATE GLOBAL	22013	15
Tanner	10080	TAM TA REALTY CORE PROPERTY FONDO DE INVERSION	22011	11
Toesca	9387	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO	21212	6
Toesca	9452	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION	21111	107
Toesca	9488	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION	21111	60
Toesca	9686	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN	21111	57
Toesca	9770	TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	12
Vantrust Capital	10211	FONDO DE INVERSIÓN VANTRUST MULTIFAMILY VALUE ADD - I	22011	0

AGF	RUT	NOMBRE FONDP	CLASE	ACTIVOS (USD MM)
Volcomcapital	9407	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE I FONDO DE INVERSIÓN	22013	54
Volcomcapital	9536	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE II FONDO DE INVERSIÓN	22013	18
Volcomcapital	9857	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE IV FONDO DE INVERSIÓN	22013	7
Volcomcapital	9913	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE V FONDO DE INVERSIÓN	22013	2
Weg	9584	FONDO DE INVERSION WEG-3	22011	11
Zurich Chile	9512	FONDO DE INVERSIÓN ZURICH PROPERTY I	21211	32
Zurich Chile	9847	FONDO DE INVERSION ZURICH RENTA RESIDENCIAL I	21111	8

CONTACTOS AGF

AGF	SITIO WEB	CONTACTO
Ameris Capital	www.ameris.cl	Tomás Saieh
Asset	www.assetagf.cl	Iñaki Arrivillaga
Banchile	www.banchileinversiones.cl	Bernardo Dominichetti
BCI Asset Mgmt.	www.bci.cl/inversiones	Felipe Vergara
Bice	https://inversiones.bice.cl/	Javier Valenzuela
BTG Pactual	www.btgpactual.cl	Pedro Ariztía
Capital Advisors	www.capitaladvisors.cl	Raimundo Echeverría
Cimenta	www.cimenta.cl	Eduardo Palacios
Compass	www.cgcompass.com	Eduardo Aldunce
Credicorp Capital	www.credicorpcapital.cl	Francisco Ghisolfo
Frontal Trust	www.frontaltrust.cl	Carmen Vicuña
Fynsa	www.fynsa.cl	Cristian Donoso
HMC	www.hmccap.com	Ricardo Mogrovejo
Independencia	www.independencia-sa.cl	Cristóbal Gevert
Independencia Intl.	www.independencia-sa.cl	María Jesús Rabat
Itau	www.itau.cl	Wagner Guida
LarrainVial Activos	www.larrainvial.cl	Claudio Yáñez
LarrainVial Asset Mgmt.	www.lvasetmanagement.cl	Ladislao Larraín
Moneda	www.moneda.cl	Ezequiel Camus
Neorentas	www.neorentas.cl	María Ignacia Donoso
Nevasa	www.nevasa.cl	Eduardo Muñoz
Principal	www.principal.cl	Michelle Brautigam
Quest	www.questcapital.cl	Gustavo Avaria
Santander	www.santanderassetmanagement.cl	Juan Ignacio Carvallo
Sartor	www.sartor.cl	Alfredo Harz
Security	www.inversionessecurity.cl	Gabriela Chamorro
Sura	www.sura.cl	Héctor Urrutia
Toesca	www.toesca.cl	Augusto Rodríguez
Vantrust Capital	www.vantrustcapital.cl	Jorge Valenzuela
Zurich Chile	www.zurich.cl	José Luis Luarte
Alza	www.alzagroup.cl	
Avante	https://avantefg.com/	
Econsult	www.econsult.cl	
Finasset	www.finasset.cl	
Link Capital Partners	www.linkcapitalpartners.com	
Picton	www.picton.cl	
Singular	https://singularam.cl/	
Tanner	www.tanner.cl	
Volcomcapital	www.volcomcapital.cl	
Weg	www.wegcapital.cl	

MAIL	TELÉFONO	DIRECCIÓN
tsaieh@ameris.cl	224997600	El Golf 82, Piso 5, Las Condes
iarrivillaga@assetagf.com	227962730	Rosario Norte 615, Of 1801, Las Condes
bernardo.dominichetti@banchile.cl	226612171	Agustinas 975, Piso 2, Stgo.Centro
felipe.vergarar@bci.cl	226927900	Magdalena 140, Piso 6-9, Las Condes
jvalenzu@bice.cl	226922705	Apoquindo 3846, piso 13, Las Condes
pedro.aritzia@btgpactual.com	225875100	Av. Costanera Sur 2730, Piso 22, Vitacura
raimundo.echeverria@capitaladvisors.cl	222454100	Apoquindo 2929 Of 1401, Las Condes
francisco.galaz@cimenta.cl	229470600	Asturias 280, Piso 5, Las Condes
Eduardo.Aldunce@cgcompass.com	223644660	Rosario Norte 555, Piso 14, Las Condes
fghisolfo@credicorpcapital.com	224501600	Apoquindo 3271 Piso 9, Las Condes
carmen.vicuna@frontaltrust.cl	223748660	Presidente Riesco 5561, of 1601, Las Condes
cdonoso@fynsa.cl	224991500	Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes
rmogrovejo@hmccap.com	228701800	Av. Nueva Costanera 4040 Of 32, Vitacura
cgevert@independencia-sa.cl	226362000	Rosario Norte 100 Piso 15, Las Condes
mjrabat@indepasset.com	226362000	Rosario Norte 100 Piso 15, Las Condes
Wagner.guida@itau.cl	226860888	Presidente Riesco 5537, Piso 13, Las Condes
cyanez@larrainvial.com	223398500	El Bosque Norte 0177 Piso 3, Las Condes
mpollak@larrainvial.com	223398500	Isidora Goyenechea 2800 Piso 15, Las Condes
ecamus@moneda.com	223377900	Isidora Goyenechea 3621 Piso 8, Las Condes
mid@neorentas.cl	224643591	Alonso de Cordova 2700, Of.24, Vitacura
emunozm@nevasa.cl	224119800	Rosario Norte 555, piso 15, Las Condes
brautigam.michelle@principal.com	224137070	Av.Apoquindo 3600 Piso 10, Las Condes
gavaria@questcapital.cl	225999000	Av. Las Condes 11700, Torre A , Piso 10, Vitacura
juan.carvallo@santanderam.cl		Bandera 140, piso 3, Santiago
aharz@sartor.cl	225781400	Cerro el Plomo 5420 Oficina 1301, Las Condes
gabriela.chamorro@security.cl	225844700	Apoquindo 3150 Piso 7, Las Condes
Hector.Urrutia@sura.cl	229152021	Apoquindo 4820, Of 901, Las Condes
augusto.rodriguez@toesca.cl	223377900	Magdalena 140 piso 22, Las Condes
Jorge.Valenzuela@vantrust.cl		Vitacura 2808, Of 201 Norte, Las Condes
jose.luis.javier.luarte@zurich.com	223518910	Apoquindo 5550, Las Condes
	227256852	Juan de Valiente 3669, Vitacura
		Apoquindo 4001, Of 304, Las Condes
	224958800	El Golf 99, piso 12, Las Condes
		Rosario Norte 555, piso 19, Las Condes
		Alonso de Córdoba 4355, Oficina 703, Vitacura
	222416000	Apoquindo 2929, piso 22, Las Condes
	229293339	Isidora Goyenechea 3356 Of 60, Las Condes
		Alonso de Córdoba 3827, Of 301, Vitacura
	222491145	Alonso de Cordova 4355, Of 404, Vitacura
	229574749	Los Militares 5953 Of 1601, Las Condes

Reporte Inmobiliario 2022



CBRE