



ACAFI **CBRE**
REPORTE
INMOBILIARIO
2020·2021

Una mirada a los Fondos
de Inversión y el mercado
inmobiliario comercial

ÍNDICE

CONTENIDOS

Sobre ACAFI

Carta del Presidente de ACAFI

Sobre CBRE

Carta del Presidente Ejecutivo de CBRE Chile

1. Introducción

1. ¿Qué es un Fondo de Inversión?
2. ¿Cuáles son los beneficios de los Fondo de Inversión?
3. La Industria de Fondos de Inversión Públicos
4. La Industria de Fondos de Inversión Privados
5. ¿Cuál es la diferencia entre un Fondo de Inversión Rescatable y un Fondo de Inversión no Rescatable?
6. El Marco Legal de la Industria de Fondos
7. La Industria en Cifras

2. Fondos Inmobiliarios en Chile

- 2.1. ¿Qué son los Fondos Inmobiliarios?
- 2.2. Evolución de los Fondos Inmobiliarios
- 2.3. Principales Actores
- 2.4. Tipos de Fondos
- 2.5. Aportantes de los Fondos
- 2.6. Caracterización de los Activos Inmobiliarios Consolidados

3. Radiografía Nacional del Mercado Inmobiliario Comercial

4. Tendencias

5. Encuesta Percepción a Ejecutivos de la Industria

6. Anexos

SOBRE ACAFI

La Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión A.G. (ACAFI) es una asociación gremial que reúne a casi la totalidad de la industria de administradores de Fondos en Chile. Fue creada en 2005 con el propósito de agrupar, bajo una misma voz, a las principales administradoras de Fondos de Inversión del país y promover el desarrollo de la industria, entre otras funciones.

A diciembre de 2021, ACAFI está integrada por 39 miembros asociados y 11 colaboradores de la industria del Venture Capital, que representan a administradores de fondos públicos del país y a un sector relevante de las administradoras de capital privado.

En ACAFI, las administradoras generales de fondos ven representados sus intereses bajo una institución que promueve el desarrollo de la industria y la protección de las labores de administración de recursos de terceros.

Sus principales objetivos son representar de manera oportuna y adecuada los intereses de las administradoras socias además de desplegar esfuerzos e iniciativas conducentes a la modernización del mercado de capitales en Chile.

Con ello, ACAFI busca contribuir al perfeccionamiento y desarrollo de la industria de administración de Fondos de Inversión, favoreciendo su inserción en el sistema internacional, ayudando a elevar el dinamismo de la economía, facilitando la inversión en sectores clave tales como exportaciones, construcción, servicios, y empresas medianas en general.

Los asociados se rigen bajo un código de ética, que es transversal para todos. A su vez, la Asociación procura realizar diversas actividades que permitan cooperar y fortalecer los gobiernos corporativos de cada uno de sus asociados.

ACAFI se ha dedicado a trabajar bajo sólidos principios, con el objetivo de:

- Representar los intereses de los asociados.
- Estrechar lazos con organizaciones pares nacionales y extranjeras, además de autoridades locales e internacionales relacionadas al mercado de capitales.
- Establecer un parámetro común de buenas prácticas para todos los asociados, aportando en la construcción de un entorno de negocios transparente y autorregulado.
- Aportar información técnica y estadística actualizada sobre la industria local, y así ser una herramienta efectiva en el proceso de toma de decisiones.
- Cooperar con el desarrollo y profundización del mercado de capitales en Chile, a través de la participación en los procesos de elaboración de las distintas normativas,

además de estudios técnicos, normativos y legales, que permitan un mayor desarrollo de la industria de Fondos de Inversión.

- Potenciar a Chile como plataforma de exportación de servicios financieros para la región.
- Promover el desarrollo de nuevas alternativas de inversión e instrumentos financieros de ahorro para el público, ampliando sus oportunidades de inversión.
- Fomentar la innovación y el emprendimiento a través del financiamiento de empresas y proyectos no tradicionales.
- Fomentar la inversión de impacto social y/o medioambiental dentro de la industria.



CARTA DEL PRESIDENTE DE ACAFI



Tengo el agrado de presentarles la cuarta edición del Reporte Inmobiliario, elaborado por ACAFI en conjunto con CBRE. Este informe tiene como objetivo entregar información detallada sobre la industria de los Fondos de Inversión Inmobiliarios, correspondiente al periodo 2020 - 2021.

Además de los números del sector y de la industria en general, el reporte incorpora una encuesta a expertos que nos permite conocer su visión sobre este dinámico sector de la economía. Junto con lo anterior, se analizan tendencias locales e internacionales, lo que nos permite contar con un panorama amplio del contexto actual y futuro en el marco del desafiante escenario que nos plantea la pandemia.

En los anexos hemos incluido datos clave de la industria como una forma de aportar a la transparencia y accesibilidad a este mercado.

Hoy contamos con una industria de Fondos de Inversión que juega un rol central en el desarrollo de nuestra economía y del mercado de capitales, participando activamente con más de US\$35 mil millones (a marzo 2021) invertidos en distintos sectores productivos, generando puestos de trabajo y facilitando el acceso a bienes y servicios. Todo ello a través de una administración profesional, especializada, con retornos atractivos y diversificación de riesgos. Y es precisamente el sector inmobiliario, con más de US\$ 5.968 millones invertidos en activos en Chile al cierre del primer trimestre, uno de los más relevantes de nuestra industria. Durante los primeros tres meses del año, fue este sector el que mostró más crecimiento en número de fondos. En este periodo se sumaron 19 fondos por un total de US\$265 millo-

nes, invertidos principalmente en proyectos en Chile.

Esto demuestra que los Fondos de Inversión se han consolidado como una excelente alternativa de financiamiento para proyectos inmobiliarios, lo que trae beneficio a los ahorrantes y a los usuarios finales. Estos vehículos financieran proyectos para la renta y el desarrollo inmobiliario, como oficinas, strip centers, locales comerciales, bodegas, centros logísticos, residencias para la tercera edad, hoteles, estacionamientos y viviendas, entre muchos otros.

A pesar de las turbulencias que viene experimentando el país y los mercados internacionales en el último año y medio, este tipo de fondos ha mantenido una tendencia de crecimiento sostenido, mostrando no sólo resiliencia sino una alta capacidad de adaptación a los cambios.

Al cierre del primer trimestre de 2021, el patrimonio total administrado por los fondos inmobiliarios alcanzó a 128,1 millones de UF, registrando un crecimiento trimestral de 6%. A su vez, el número de fondos también experimentó un avance, totalizando 142 fondos y un incremento de 15%, con respecto al cierre de 2020.

A marzo, son 30 las administradoras reguladas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) que gestionan este tipo de fondos.

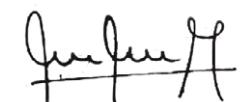
En un análisis más detallado, los Fondos de Renta representan un 66% del patrimonio administrado por los fondos inmobiliarios, mientras que los Fondos de Desarrollo un 15%. El mayor crecimiento trimestral fue para estos últimos, con un aumento de 10%. Luego se ubicaron los fondos de renta, con un incremento de 7%.

A pesar de las turbulencias que viene experimentando el país y los mercados internacionales en el último año y medio, este tipo de fondos ha mantenido una tendencia de crecimiento sostenido, mostrando no sólo resiliencia sino una alta capacidad de adaptación a los cambios.

El futuro nos depara grandes desafíos como industria y también como país. Desde la Asociación, en conjunto con nuestros 39 asociados y 11 colaboradores de Venture Capital, continuaremos aportando a la inversión y la recuperación de nuestra economía, el financiamiento de nuevos proyectos y la generación de más empleos. Asimismo, seguiremos manteniendo una estrecha colaboración con las autoridades con el objeto de construir una mejor regulación para la industria en el marco de un debate donde primen el diálogo informado, el respeto a la institucionalidad y a los criterios técnicos.

Estamos convencidos que esta visión, junto con los avances en la auto regulación y mejores prácticas, más y mejor información y el apoyo a la implementación y promoción de factores ESG en la industria, nos permitirá seguir fortaleciendo el rol de la industria de fondos en el mercado de capitales.

La actual pandemia y contexto nos exigen actuar coordinados y de manera colaborativa para cumplir con nuestro propósito de contribuir al crecimiento de la industria, del mercado de capitales y del país. Finalmente, quiero aprovechar esta oportunidad para agradecer la participación de cada uno de los colaboradores que hicieron posible esta publicación y, en especial, a CBRE y al Comité Inmobiliario de ACAFI, presidido por don Eduardo Palacios.



Luis Alberto Letelier Herrera
Presidente ACAFI

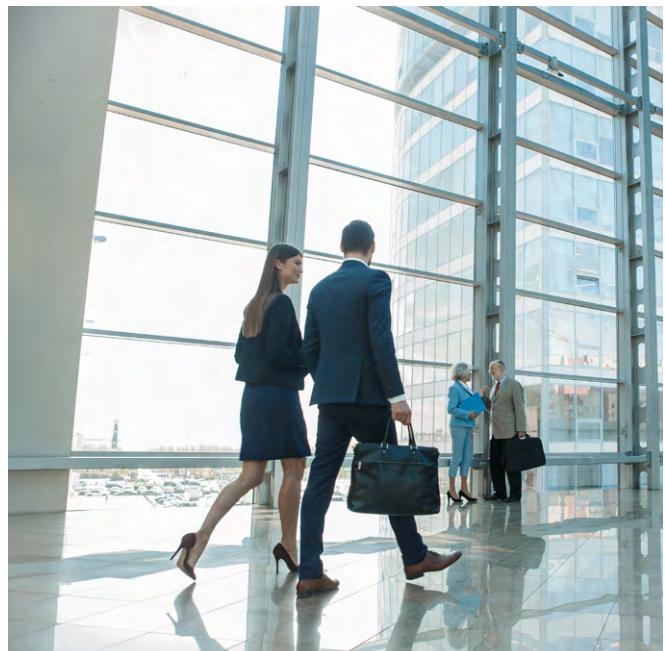
SOBRE CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), empresa Fortune 500 y S&P 500, es la compañía de servicios inmobiliarios comerciales y firma de inversión más grande del mundo (basada en resultados 2020).

La empresa cuenta con más de 100.000 empleados atendiendo a clientes en más de 100 países y 530 oficinas. En estos múltiples lugares, es y ha sido varias veces, mundialmente reconocida por sus servicios, liderazgo, programas de diversidad, inclusión, resultados, entre otros.

Su casa matriz se encuentra en Dallas, USA, y en Chile está presente desde 1999, donde ofrece una amplia gama de servicios integrados, para todas las etapas del ciclo inmobiliario, tanto en Asesorías y Transacciones, como relacionados a Estrategias y Soluciones en el Lugar de Trabajo.

El alcance global de la compañía, en conjunto con el profundo conocimiento de las realidades de cada uno de los mercados, entrega herramientas que han probado ser de enorme utilidad para los clientes locales, ya sean inversionistas como usuarios, a la hora de apoyarles en la elaboración e implementación de su estrategia inmobiliaria.



Actualmente el equipo en Chile cuenta con +450 empleados que generan valor a los clientes a través de una serie de servicios, incluyendo:

- Asesoría en la compra, venta y financiamiento de inmuebles de inversión y desarrollo.
- Estudios de viabilidad y análisis financieros, búsqueda de socios e inversiones, entre otros.
- Corretaje y asesoría de bienes raíces comerciales para arrendatarios y propietarios.
- Consultoría y gerenciamiento de proyectos de construcción, habilitación, remodelación, etc, desde el proceso de apoyo en la búsqueda de espacios con el bróker, hasta el desarrollo de cabidas reales y plausibles.
- Administración de edificios de oficinas. Asesoría, puesta en marcha y operación permanente.
- Gestión y administración de propiedades de inversión, con el objetivo de maximizar su rentabilidad.
- Administración de edificios residenciales Multifamily.
- Consultoría y valoración para maximizar las rentabilidades de la inversión inmobiliaria.
- Servicios para mantener la operación de los espacios de trabajo y bienestar de los empleados.
- Servicios técnicos, de mantenimiento y control.
- Proyectos de desmantelamiento, demoliciones, desmontajes y otros, ajustados y con entrega "llave en mano".

SOBRE CBRE

Un pilar fundamental en cada uno de estos servicios es el área de Research, que ofrece soporte en información y análisis del mercado actualizado, para las asesorías y decisiones de cada cliente.



RESEARCH

Un sello distintivo de CBRE es que el trabajo de todos nuestros empleados está guiado por cuatro principales valores: Respeto, Integridad, Servicio y Excelencia, que inspiran a conductas éticas y un desempeño integral y responsable, que buscamos transmitir a cada cliente.

ALCANCE

El área de estudios es independiente de las líneas de negocios, lo que les permite recolectar, analizar y proveer información a los actores del mercado, con una visión objetiva del mundo inmobiliario, sin sesgo comercial.

- Capturar y aprovechar el capital intelectual de la compañía, utilizándolo para agregar valor a nuestros colegas y clientes.
- Guía y soporte en la toma de decisiones.

ACCESO A INFORMACIÓN

Research es parte de la estructura operacional de CBRE a nivel mundial, pudiendo acceder a información relevante en todos los continentes.

CARTA DEL PRESIDENTE EJECUTIVO DE CBRE



Me alegra poder compartir con ustedes una nueva versión del Reporte Inmobiliario que elaboramos, por cuarto año consecutivo, en conjunto con la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

Este, por sobre todos los años, es una edición especial ya que presenta resultados y análisis de un mercado que se ha visto fuertemente desafiado e influenciado por un período de pandemia que ha afectado no solo nuestra forma de vivir, sino también de trabajar e invertir.

El cambio tan rápido de algunos paradigmas que ha impulsado esta situación nos ha hecho estar monitoreando permanentemente en todo el mundo el mercado de inversión inmobiliaria, pero también analizando el cambio en el comportamiento que los usuarios le han dado, y han manifestado dar en el futuro, a los activos inmobiliarios subyacentes a esta inversión. Hemos visto cambios en prioridades, surgimiento de nuevos negocios y profundización acelerada de conductas que ya estaban presentes, entre otros.

De esta forma hemos visto potenciarse conceptos como seguridad, bienestar, flexibilidad, e-commerce, sólo por mencionar algunos; este análisis nos ha llevado a revisar nuevos conceptos y analizar oportunidades diferentes a las tradicionales en las conversaciones con nuestros clientes, relacionadas a su estrategia de inversión.

Por último, al igual que años anteriores, nos pareció importante incluir un capítulo con tendencias, enfocado principalmente en el nuevo espacio de trabajo,

que ha experimentado muchos cambios, buscando adaptarse lo mejor posible a la nueva realidad y estilo de vida de los usuarios. Lo que se conoce como un espacio tradicional, diseñado solamente para tener un escritorio donde trabajar, está quedando obsoleto. Hoy el valor agregado está en generar experiencias, espacios de sinergia, colaboración e innovación, con un formato híbrido, en el que exista una oficina central de encuentro, donde se potencie la relación personal y la formación de capital cultural, pero con la flexibilidad y confianza que permita a los empleados trabajar desde espacios remotos, generalmente cercanos a sus hogares, cuando requiera de tareas individuales, que puedan ser realizadas a distancia.

Cómo implementar estas medidas, reinventar la cartera inmobiliaria y qué factores considerar para el bienestar y reinvención de la oficina es lo que desarrollamos en el capítulo.

Espero esta publicación sea de utilidad a la hora de interpretar las señales que nos entrega el mercado de inversión inmobiliaria.

A handwritten signature in black ink that reads "Nicolás Cox".

Nicolás Cox Montt
Director Ejecutivo de CBRE
Chile y Argentina



01

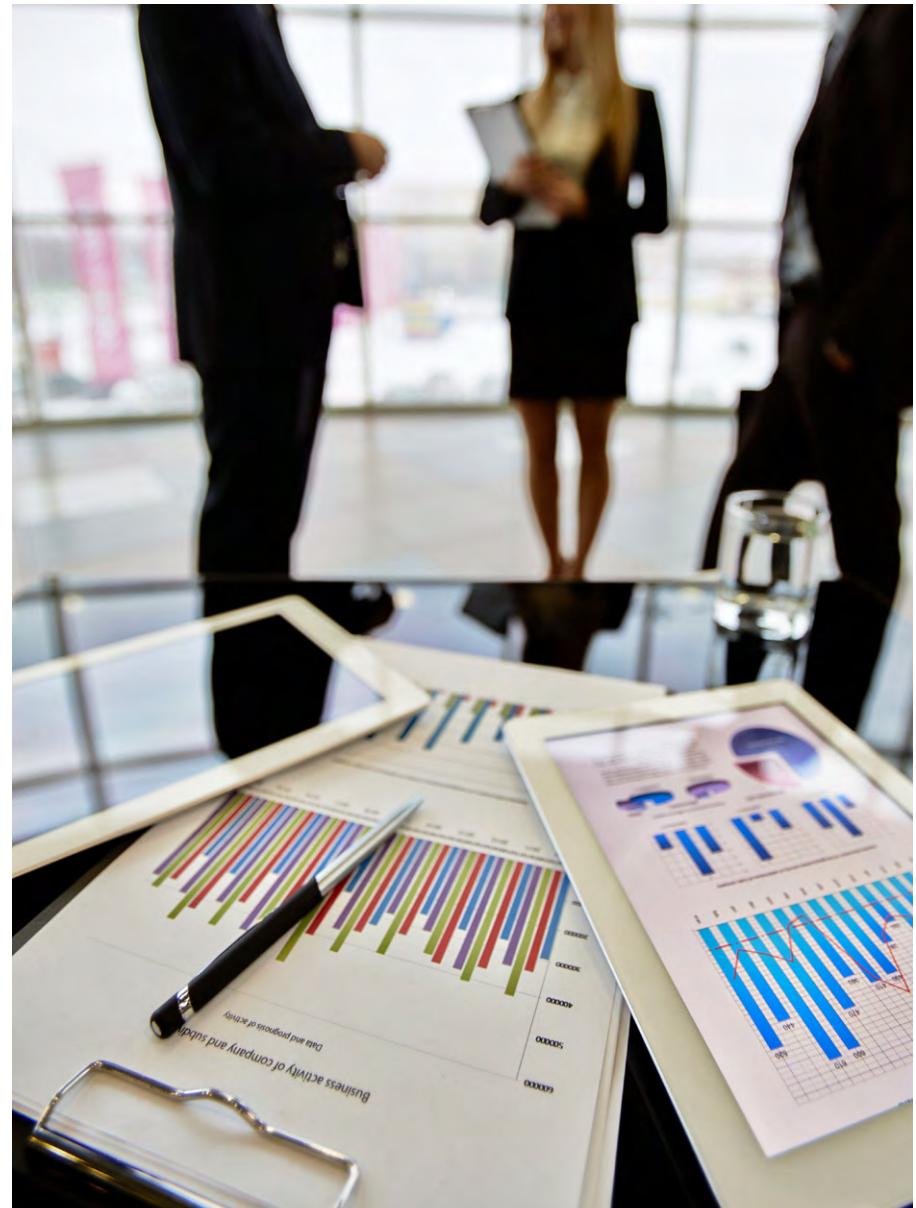
INTRODUCCIÓN

1.

¿Qué es un Fondo de Inversión?

La industria de fondos de inversión está compuesta por una gran diversidad de fondos que permiten la asignación de recursos dentro del mercado de capitales chileno. Las principales características de estos instrumentos son:

- **Vehículos integrados por aportes de personas naturales y jurídicas para su inversión en los valores y bienes que la ley autoriza.**
Pueden ser públicos o privados.
- **El patrimonio se conforma por aportes expresados en cuotas, las cuales pueden ser rescatables o no rescatables.**
- **El fondo es manejado por una administradora de recursos de terceros, deben contar con un reglamento interno y pueden existir distintas series para un mismo fondo.**
- **Una parte importante de los fondos, invierten en activos a través de sociedades filiales que funcionan como cualquier sociedad.**
- **Han demostrado ser un excelente vehículo para el desarrollo del Mercado de Capitales, y son claves para convertir a Chile en un Hub regional.**





2.

¿Cuáles son los beneficios de los Fondos de Inversión?

Estos vehículos han demostrado ser un excelente vehículo para invertir en proyectos y activos menos líquidos, lo que ha despertado gran interés en inversionistas chilenos y extranjeros. Dentro de los aportes más importantes que se destacan en esta industria, se cuenta con:

- Democratización: Permite que un mayor número de personas puedan invertir en variados tipos de activos.
- Equipos profesionales que administran activos con alto conocimiento del mercado.
- Diversificación de portfolio: Posibilidad de inversión en productos que no tienen liquidez diaria.
- Acceso a 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 en prácticas medioambientales y/o sociales.
- Alternativa de Financiamiento financiando activos poco líquidos en sectores como infraestructura, inmobiliario, pymes, etc.
- Aporte al Empleo en Chile: Generando nuevos puestos de trabajo, por mayor contratación de servicios y mano de obra.
- Atracción de Inversionistas Extranjeros lo que contribuye a convertir a Chile en una plataforma financiera regional.

3.

La Industria de Fondos de Inversión Públicos

Características de los Fondos de Inversión Públicos:

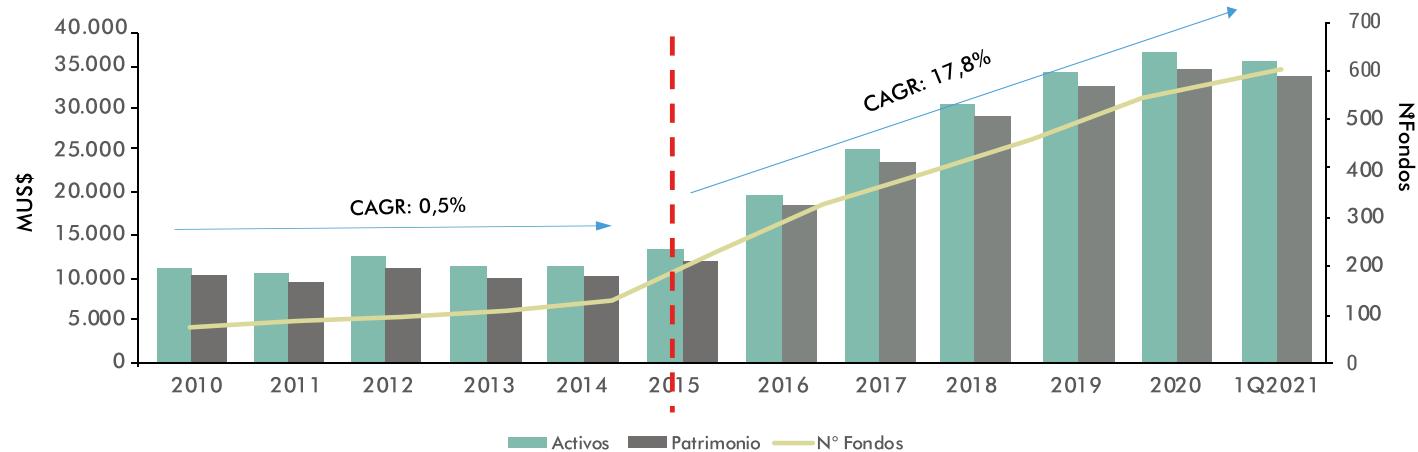
- Fondos administrados por una sociedad anónima de giro exclusivo, como una Administradora General de Fondos (AGF), que es fiscalizada por la Comisión del Mercado Financiero (CMF).
- Cuotas constituyen valores de oferta pública que se registran en el Registro de Valores de la CMF y en las Bolsas de Valores.
- Cuotas pueden ser adquiridas por cualquier persona que cumple con los requisitos del Reglamento Interno.

A marzo 2021, la industria de fondos públicos administra US\$ 35.467 millones en activos, distribuidos en 605 fondos.

En el gráfico que aparece a continuación, y que demuestra la evolución de la industria en los últimos años, puede apreciarse un fuerte crecimiento a partir de 2014 con la entrada en vigencia de la Ley Única de Fondos (LUF).

El crecimiento anual en AUM de los últimos 5 años es de 17,8%, y el del primer trimestre del año 2021 fue de un 8%.

Evolución Industria Fondos de Inversión Públicos
(millones de dólares)



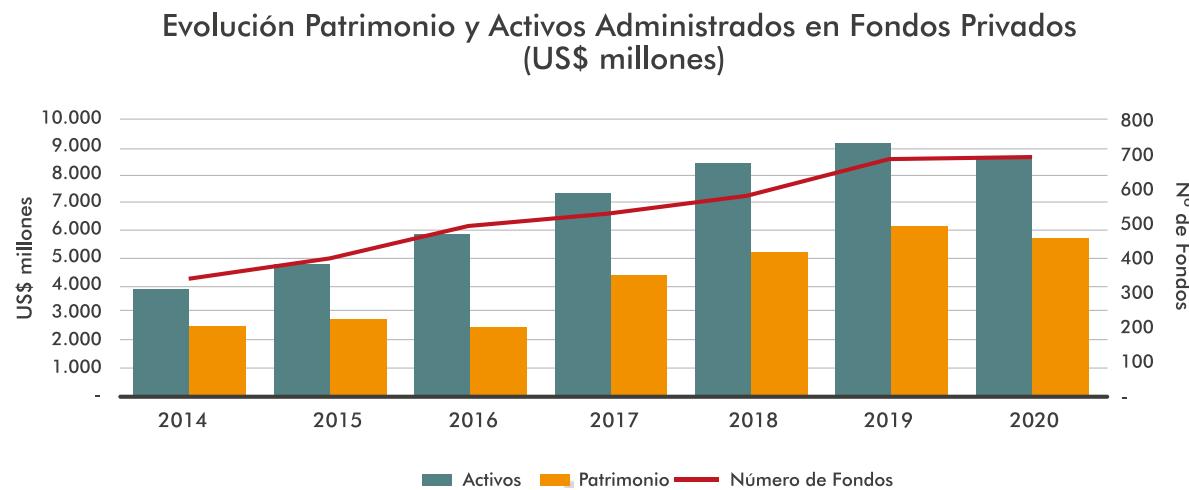
4.

La Industria de Fondos de Inversión Privados

Características de los Fondos de Inversión Privados:

- Fondos administrados por Administradoras Generales de Fondos (AGF) o por Sociedades Anónimas (S.A.) Cerradas.
- No están sujetos a la fiscalización de la CMF.
- No hacen oferta pública de sus valores.
- 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.
- Deben tener al menos ocho aportantes, cada uno (en conjunto con sus relacionados) con un máximo de 20% de las cuotas, salvo que uno o más de sus aportantes sean inversionistas institucionales que tengan a lo menos un 50% de las cuotas.
- Deben tener como máximo 49 aportantes, en caso de superarlos, se transforma en un fondo público.

Durante este año, nuestra Asociación incorporó por primera vez datos de la industria de Fondos de Inversión Privados, ya que se solicitaron directamente a la CMF. A diciembre 2020 esta industria mostraba una administración de US\$ 8.592 millones, administrados en 692 fondos privados. Tal como se aprecia en el gráfico se aprecia una caída con respecto a diciembre 2019.



5.

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

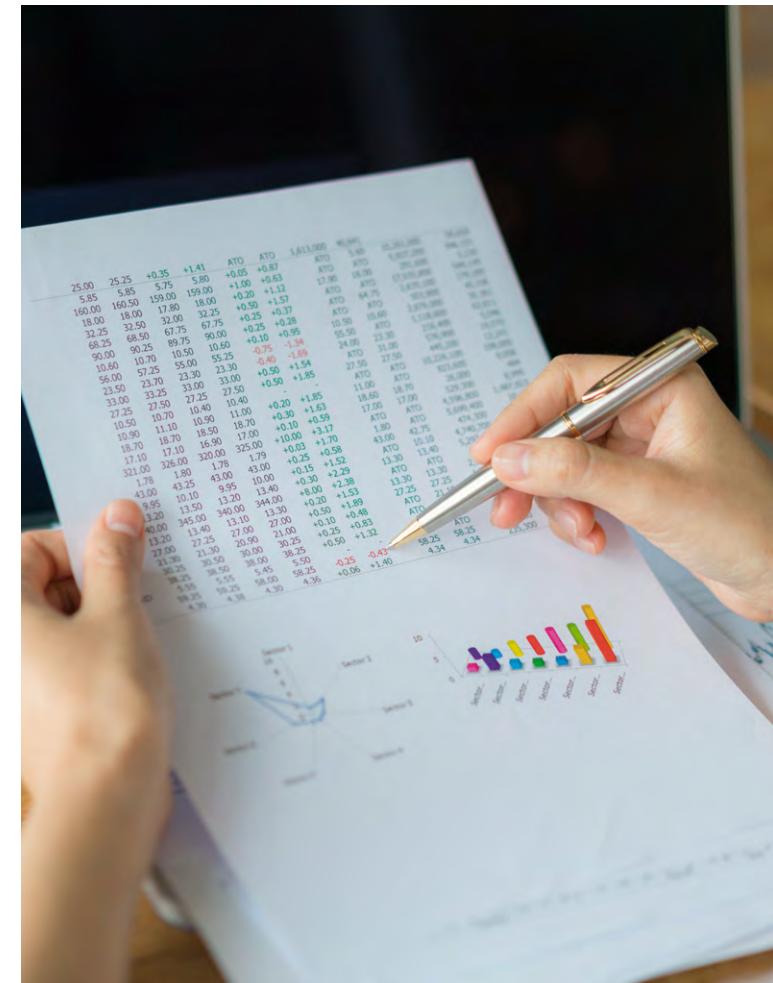
Si el fondo es Rescatable o No Rescatable, debe ser informado en el Reglamento Interno del Fondos. A continuación, se detallan las principales características de cada uno.

Fondo Rescatable

- Permite a los aportantes el rescate total y permanente de cuotas, realizando el pago de estas entre 11 y 179 días.
 - 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.

Fondo No Rescatable

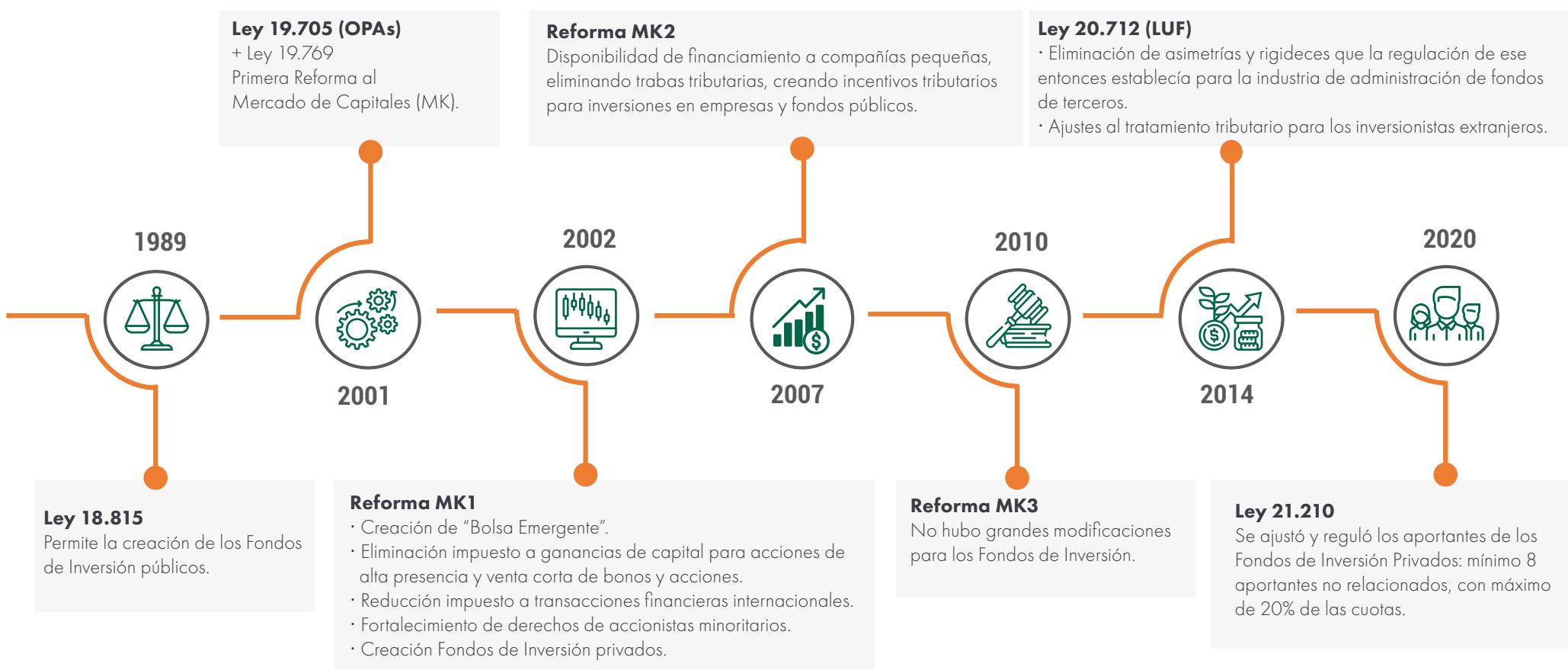
- No permite a los aportantes el rescate total y permanente de sus cuotas, o si lo permiten, pagan a sus aportantes las cuotas rescatadas en un plazo igual o superior a 180 días.
 - Los aportes quedan expresados en cuotas que deben registrarse obligatoriamente en una bolsa de valores chilena o del extranjero, autorizada por la CMF, para permitir la formación de un mercado secundario para dichas cuotas.



6. El Marco Legal de la Industria de Fondos

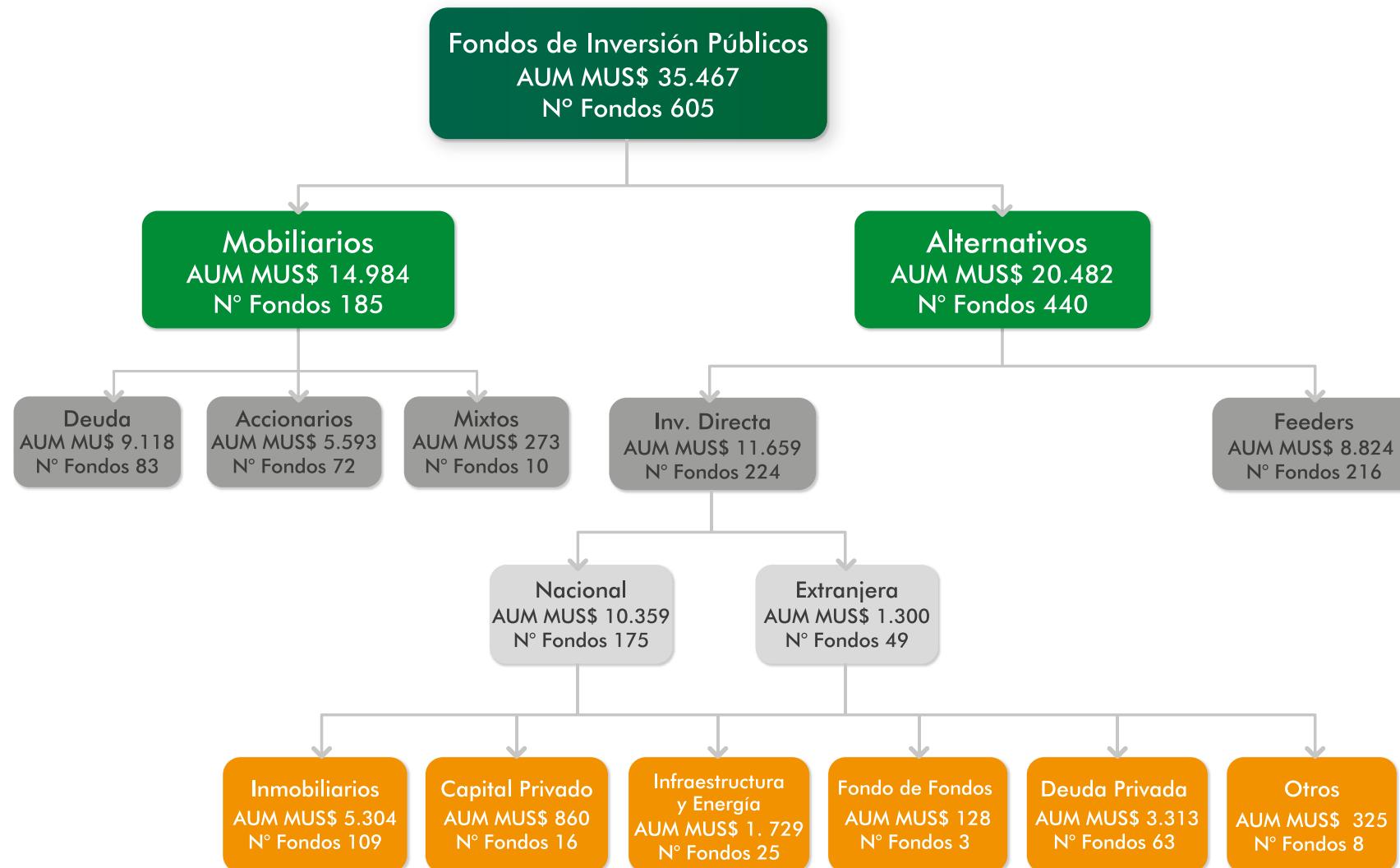
El inicio de la industria de fondos se remonta a 1989, con la promulgación de la Ley 18.815, que permite la creación de fondos públicos. Luego, vinieron varias reformas de las que se destaca la Reforma del Mercado de Capitales I en 2002 con la creación de los fondos privados.

En la imagen que aparece a continuación se observan las distintas leyes y regulaciones que han influido sobre la industria.

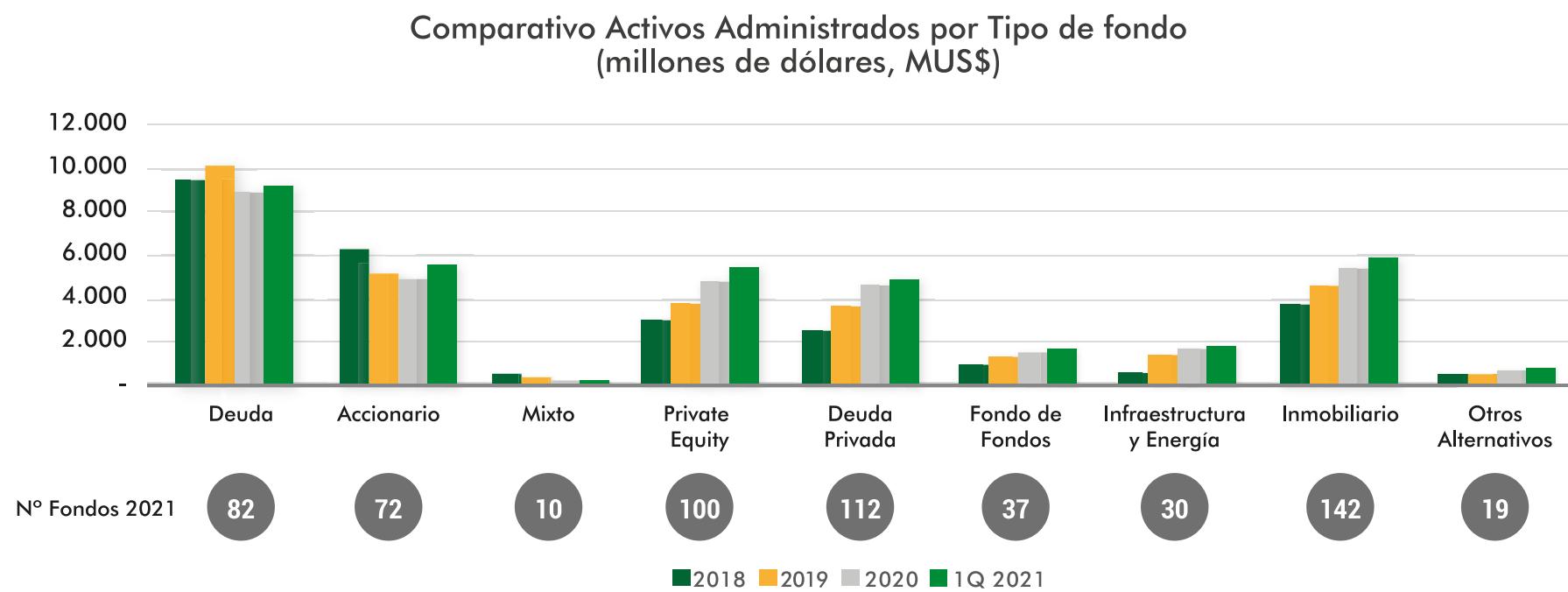


7. La Industria en Cifras

Los activos administrados por los **Fondos Alternativos** crecieron un 9% en el primer trimestre del año y un 33% vs 1Q 2020, llegando a US\$ 20.482 millones. Los **Fondos Mobiliarios** crecieron un 7% en el 1º trimestre, y un 37% vs 1Q 2020, llegando a US\$ 14.985 millones. Al cierre de 2021, hay 440 fondos alternativos y 165 fondos mobiliarios.



Los Fondos Accionarios y de Private Equity fueron los que más crecieron en AUM en el año, mientras que los Fondos Inmobiliarios lo hicieron en número de fondos. No se vieron caídas en los activos administrados.





02

Fondos 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 lo indica, en activos cuyo foco principal está enfocado al sector inmobiliario. La inversión se realiza a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que invierten en dicho sector.

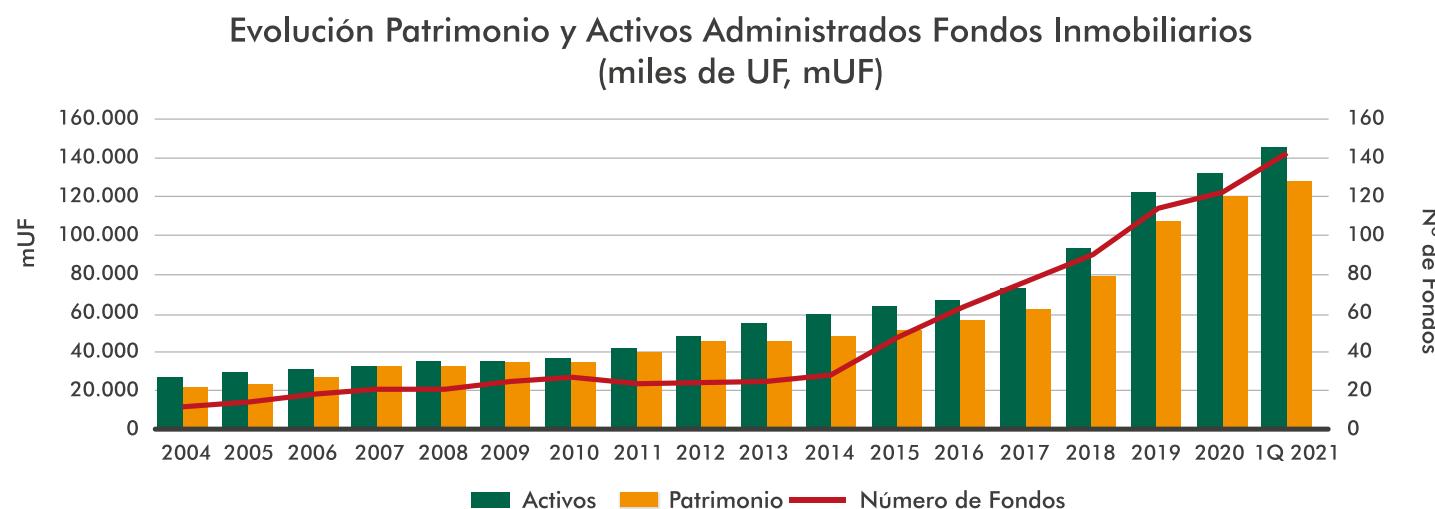
Los fondos de inversión se han consolidado como una excelente alternativa de financiamiento para los proyectos inmobiliarios, lo que trae no sólo beneficios a los ahorrantes, sino que también a los distintos usuarios finales. Sólo un par de ejemplos, una administradora constituyó un fondo que invertirá en un proyecto de 8 edificios para la renta residencial en Santiago, Ñuñoa y la Florida, que contarán con varias comodidades como quinchos, piscinas y gimnasios entre otros, para sus arrendatarios, entregando valor agregado a todos los futuros arrendatarios de esos departamentos. Un segundo ejemplo, un nuevo fondo invertirá en un proyecto de construcción de 300 viviendas con subsidio DS-19 en la ciudad de Talca”.

2.2 Evolución de los Fondos Inmobiliarios

A marzo 2021 los Fondos Inmobiliarios alcanzaron un patrimonio de 128,1 millones de UF distribuidos en 142 fondos y son manejados por 30 administradoras. Representan un 16,8% del monto y un 23,5% del número de activos de Fondos de Inversión públicos. Al cierre del año 2020, el patrimonio alcanzado por este tipo de fondos llegó a 120,6 millones de UF en 123 fondos, lo que implica un crecimiento de un 6% para el primer trimestre de este año.

Durante el 1Q de 2021, iniciaron operaciones 19 fondos nuevos por un total de 6,3 millones de UF, de los cuales 12 de ellos eran fondos privados. No se cerró ningún fondo de este tipo.

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



2.3

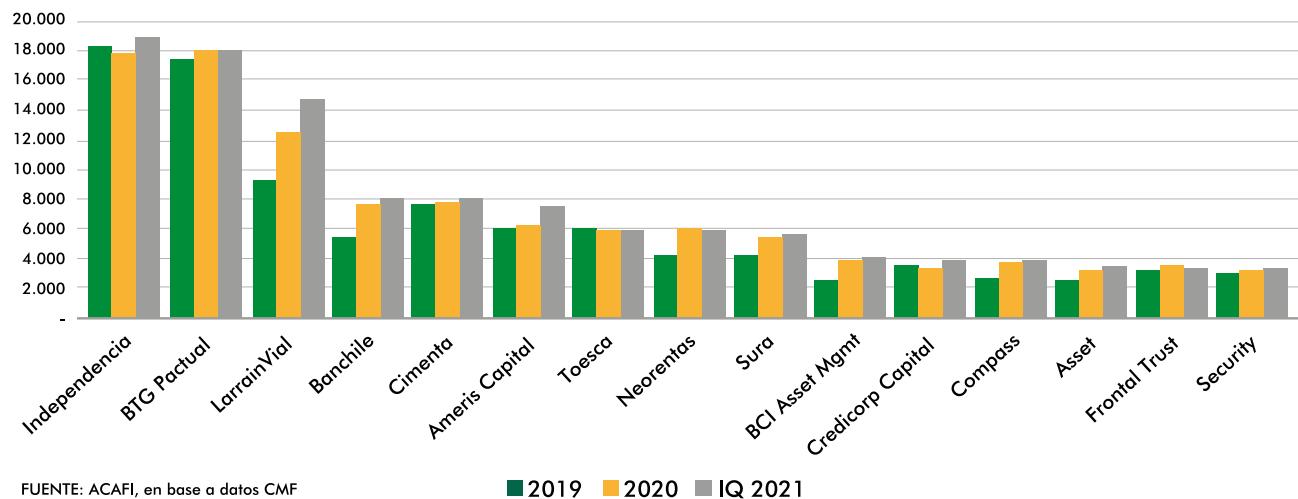
Actores del Mercado de Fondos Inmobiliarios

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

Si bien Independencia, BTG Pactual y LarrainVial en su conjunto, representan más del 40% del mercado, el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Ameris (+22%), seguido por Credicorp (+18%) y LarrainVial (+18%). Frontal Trust (-8%) y Neorentas (-1%) mostraron un decrecimiento en el patrimonio administrado.

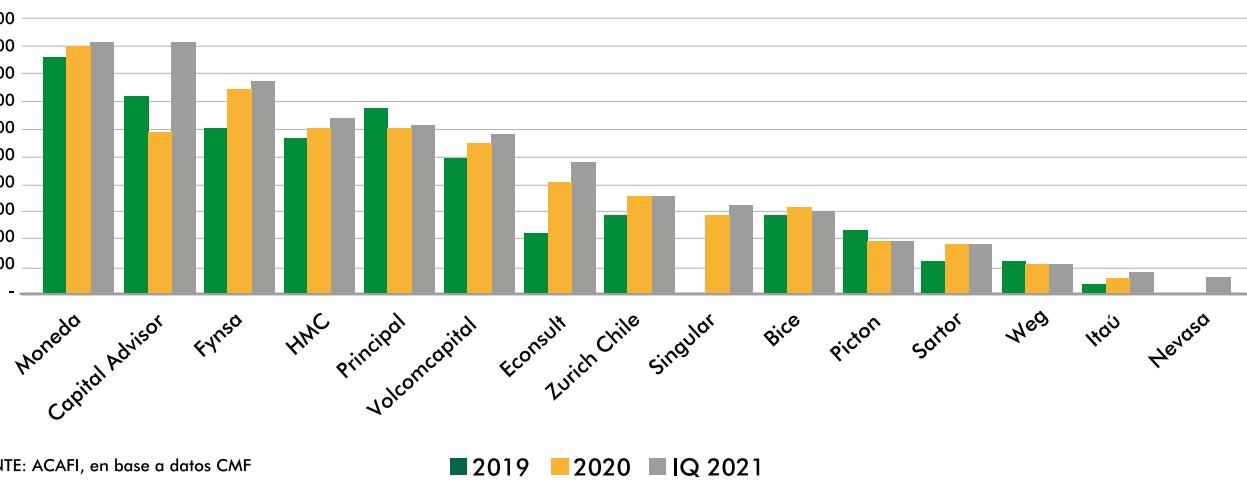
En el segundo grupo de AGF, el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Capital Advisors (+55%), seguido por Itaú (+55%) y Econsult (+19%). Weg mostró un decrecimiento pequeño con respecto al cierre de 2020.

Patrimonio Fondos Inmobiliarios por AGF
(miles de UF, mUF)



FUENTE: ACAFI, en base a datos CMF

Patrimonio Fondos Inmobiliarios por AGF
(miles de UF, mUF)



FUENTE: ACAFI, en base a datos CMF

■ 2019 ■ 2020 ■ IQ 2021

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.

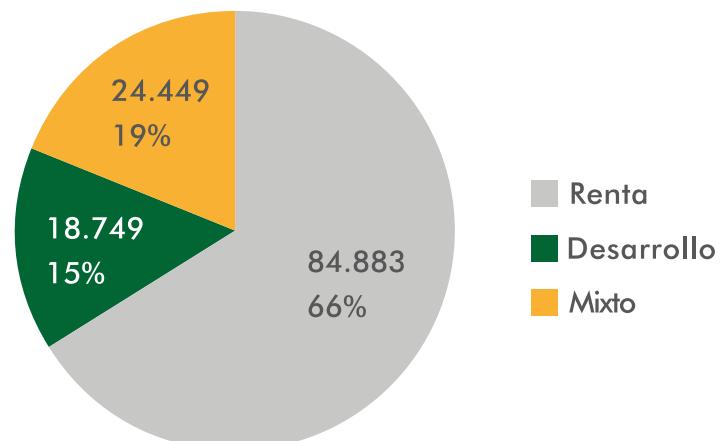
2. Fondos de Inversión Inmobiliarios de Desarrollo.

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.

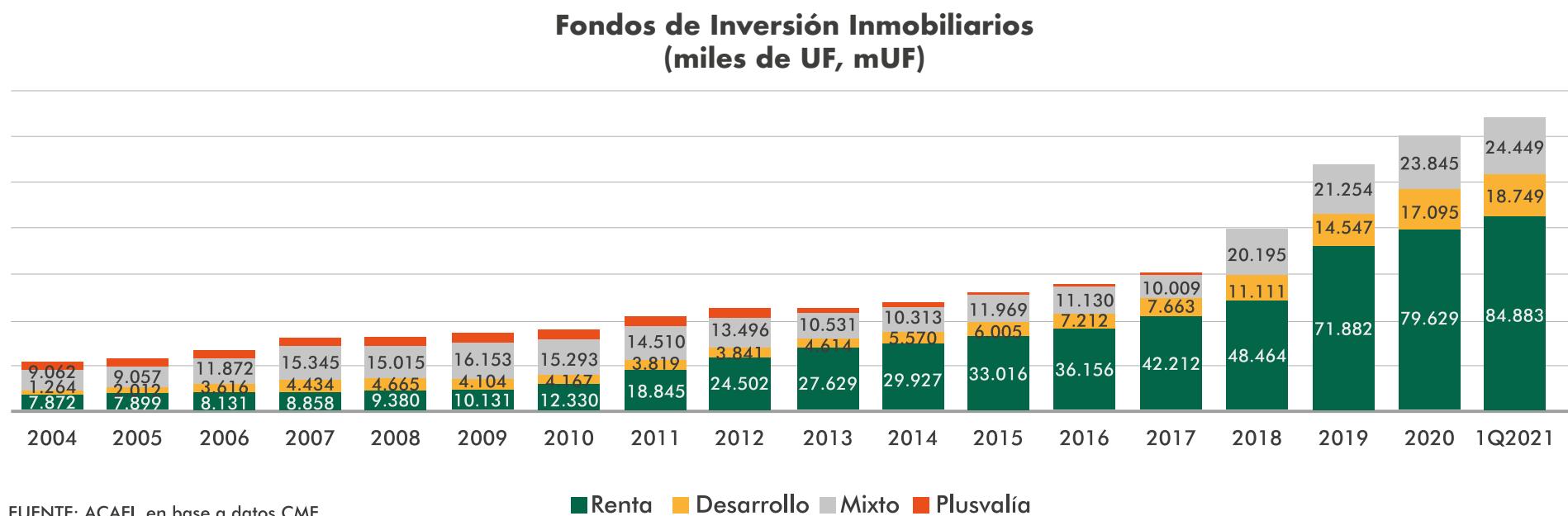
Categorías Fondos de Inversión Inmobiliarios
(miles de UF, mUF)



2.4

a) 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”.



2.4

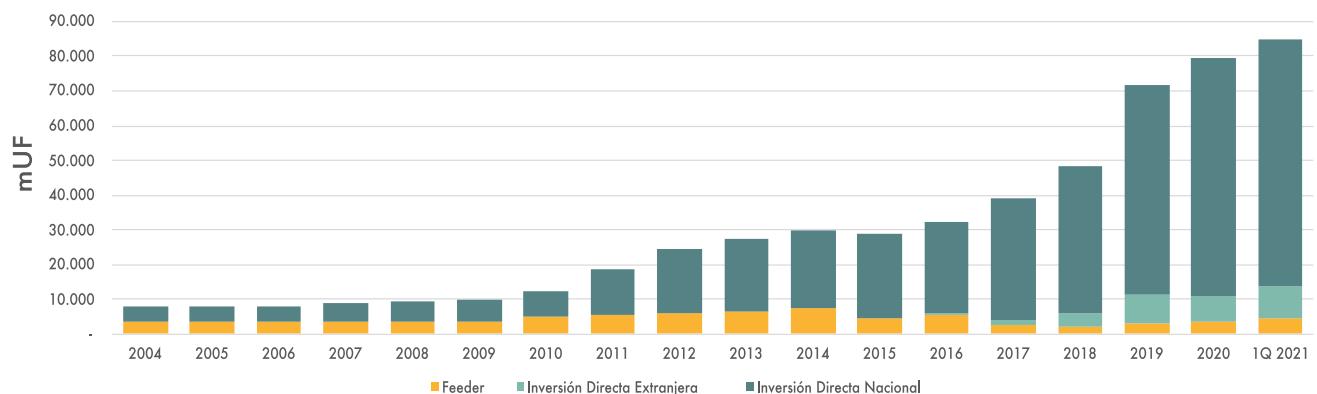
b) Fondos de Inversión Inmobiliarios de Renta

Este sector presenta un gran dinamismo, en 2020 creció un 10,8% en patrimonio y en el 1Q de 2021 lo hizo en un 7%, llegando a UF 84,9 millones. Este tipo de fondos ha estado creciendo a tasas promedio anuales muy elevadas a partir de la implementación de la LUF en 2014.

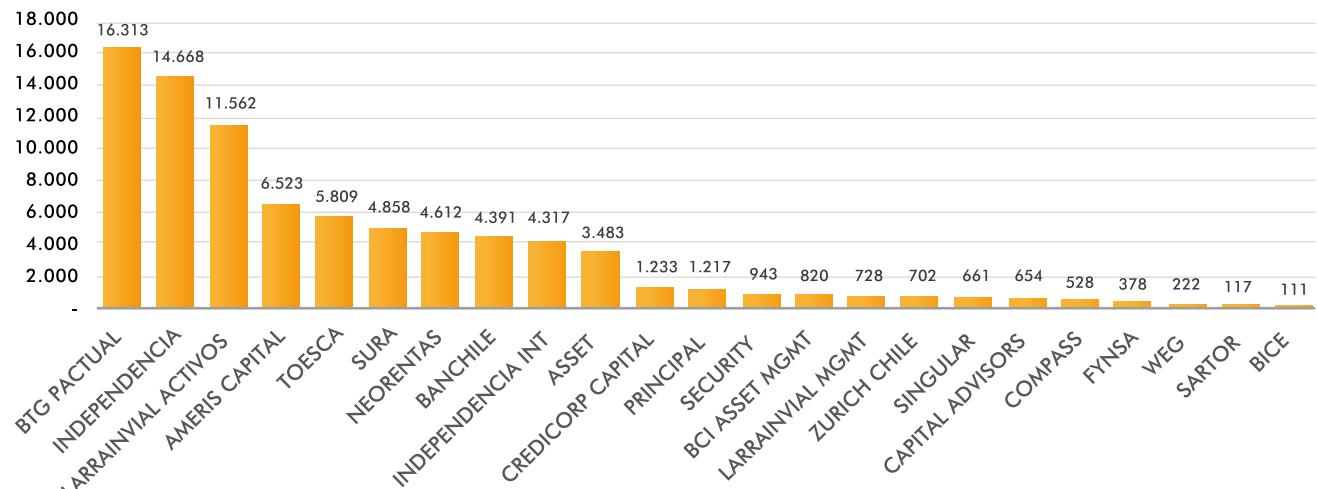
Estos fondos se componen por la inversión en acciones o deuda de sociedades inmobiliarias. Existen 23 AGF (con 60 fondos) que operan en esta área, 3 más que en 2019.

En este tipo de fondos, la inversión directa representa un 95%"

Patrimonio Fondos Inmobiliarios - Renta
(miles de UF, mUF)



Renta



2.4

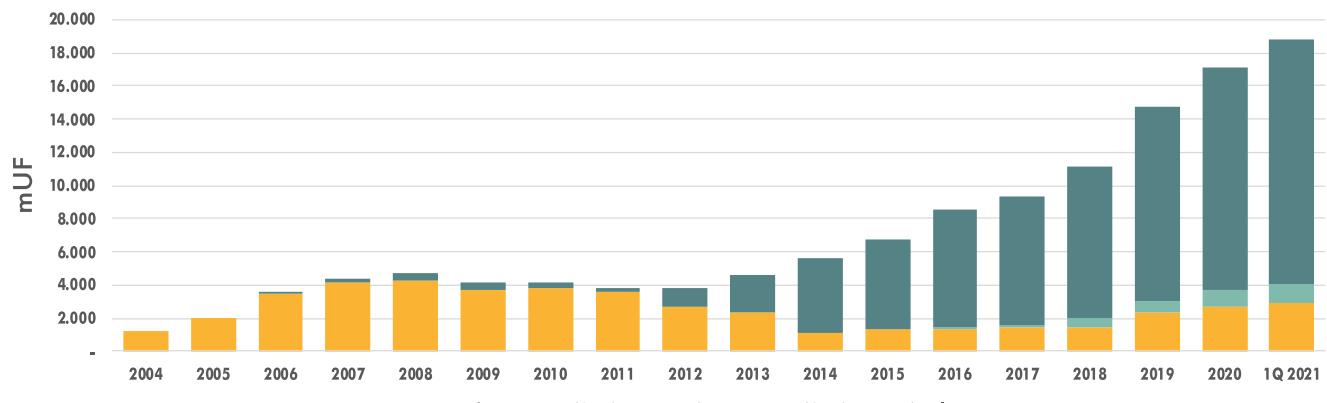
c) Fondos de Inversión Inmobiliarios de Desarrollo

Siguiendo los pasos al área de Renta, estos presentan bastante dinamismo en los últimos años, con una tasa de crecimiento de sus activos de un 21% promedio anual en los últimos 5 años. Fueron los Fondos que más crecieron en 2020 (+17,5%) y 2021 (+10%).

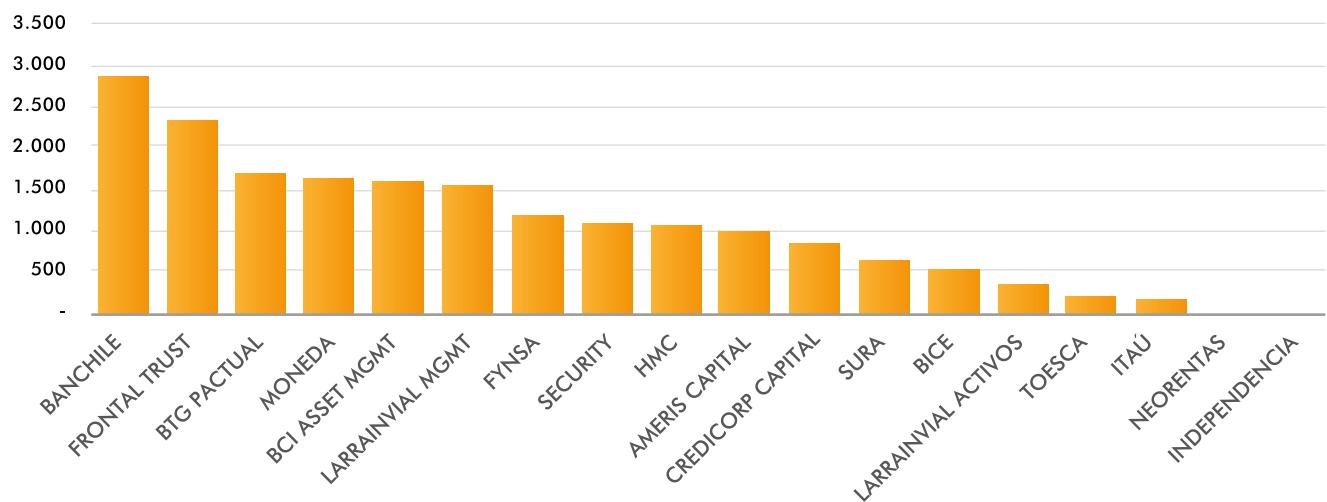
Operan 18 administradoras con 49 Fondos liderando por Banchile, seguida por Frontal Trust y BTG Pactual.

En este tipo de fondos, la inversión directa representa un 85%

Patrimonio Fondos Inmobiliarios - Desarrollo
(miles de UF, mUF)



Desarrollo



2.4

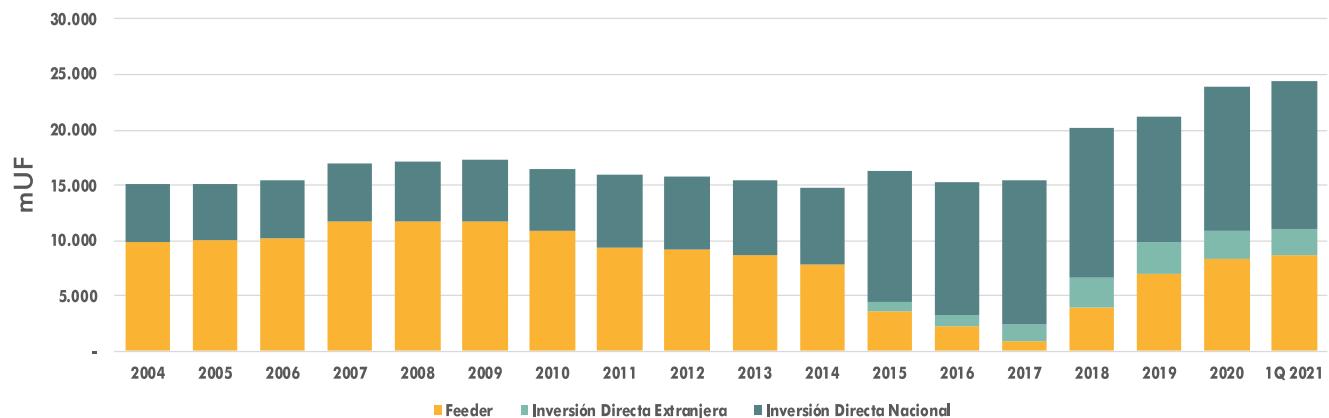
d) Fondos de Inversión Inmobiliarios Mixtos

Si bien ha aumentado el número de fondos desde la LUF, los montos invertidos se han mantenido relativamente estables. No obstante, en lo que va del 2021, han crecido un tímido 3%, y en año 2020 lo hicieron en 12,2% (por sobre los fondos de renta). Esto suena razonable a la luz en la especialización, rentas o desarrollo, que han ido teniendo los fondos con el crecimiento del mercado.

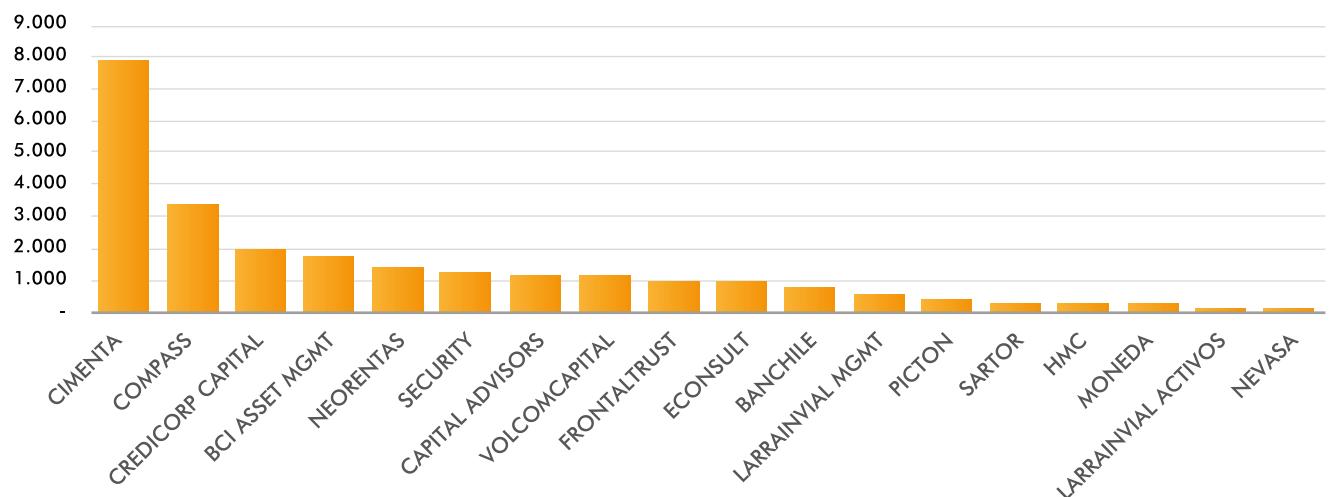
Existen 18 AGF con 33 fondos que operan en esta área siendo Cimenta la más grande y la más antigua de ellas.

En este tipo de fondos, la inversión directa representa un 65%"

Patrimonio Fondos Inmobiliarios - Mixto
(miles de UF, mUF)



Mixto



2.5

Aportantes de los Fondos Inmobiliarios

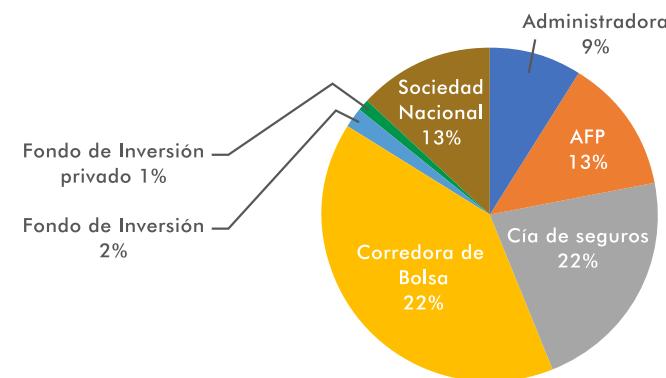
En el gráfico a continuación se muestra los aportantes de los Fondos Inmobiliarios para el 1Q 2021.

Los Aportantes Institucionales (AFP y Compañías de Seguros) alcanzan un 35,6%, mientras que las Corredoras de Bolsa alcanzan un 39,9 %.

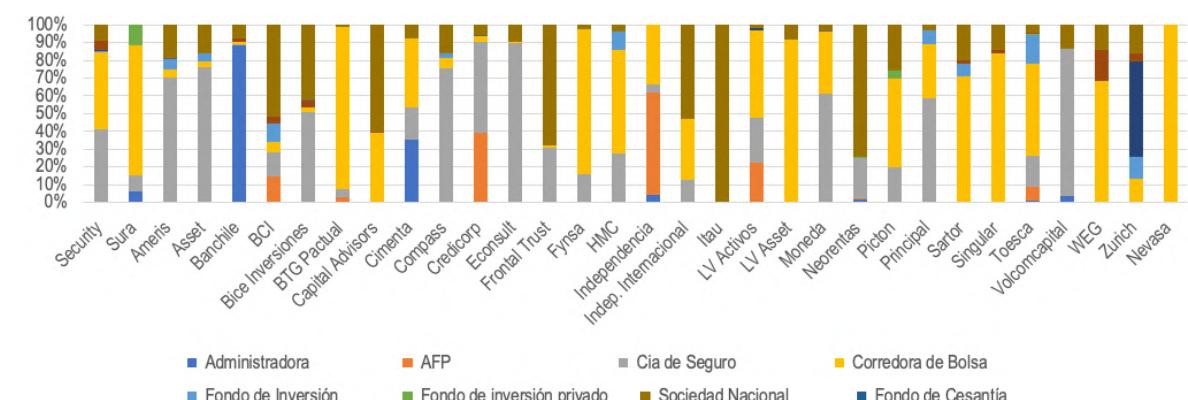
Siguiendo la clasificación de los Aportantes especificada anteriormente, se visualizan en el gráfico cuales son los inversionistas que se interesan por las cuotas de fondos inmobiliarios emitidas por las distintas Administradoras Generales de Fondos (AGF).

Se concluye que las AFP son inversionistas importantes en los fondos inmobiliarios administrados por Credicorp e Independencia; mientras que las Compañías de Seguro participan de manera importante en Ameris, Asset, Compass, Moneda, Principal, entre otros. En el otro extremo, las sociedades nacionales (empresas) son más relevantes para fondos inmobiliarios manejados por BCI, Capital Advisors, Itau y Neorentas.

APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS Patrimonio Mar 2021: 128.1 millones de UF



APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF Patrimonio Mar 2021: mUF 128.081



2.6

Caracterización de los Activos Inmobiliarios Consolidados

En base a información proporcionada por 9 AGFs asociadas a la ACA-Fl, para 17 fondos, y relacionada a su volumen individual de activos inmobiliarios consolidados administrados, se procedió a caracterizar a 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 1,48 millones de metros cuadrados, valorizados en UF 80,86 millones; de los cuales 1,44 millones de m² corresponden a activos dentro de Chile.

Con cifras al cierre del 1Q 2021, los Fondos de Inversión inmobiliarios eran representativos de un total de 544.595 m² de oficinas y equivalentes aproximadamente a un 11,6% del total de superficie monitoreada por CBRE. Respecto a los centros de bodegaje, la superficie administrada alcanzaba los 329.137 m², equivalentes a aproximadamente 6,8% del total. En comercio y retail la superficie alcanzaba los 434.175 m².

GRÁFICO 1
Superficie administrada por los Fondos de Inversión informados respecto a superficie monitoreada RM

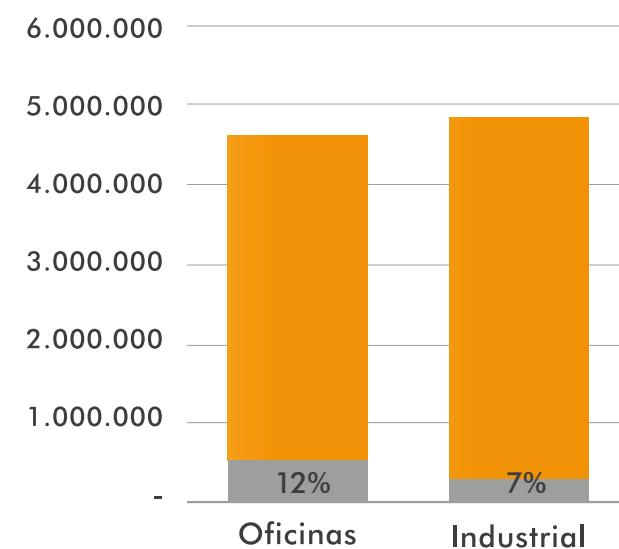
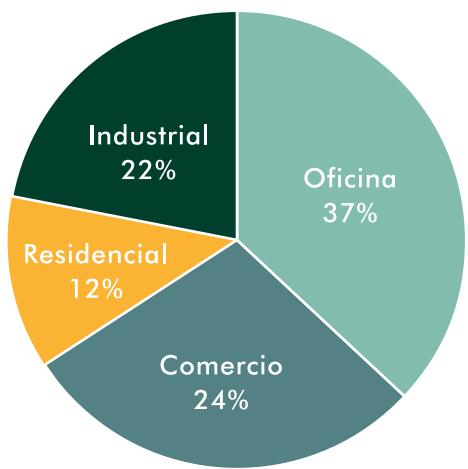


GRÁFICO 2Superficie por tipo de activo 1Q 2021 (m²)

Adicionalmente, a nivel nacional, casi un 37% los 1,48 millones de m² en operación bajo administración de los Fondos de Inversión Inmobiliarios corresponde a oficinas. Por su parte, la superficie de comercio/retail representa un 29% mientras que las bodegas equivalen a un 22%.

Finalmente, el sector residencial ilustra su carácter incipiente al representar un 12%, por sobre un 7,5% del año 2019.

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

GRÁFICO 3

Composición por superficie por tipo de activo por fondo 1Q 2021 (%)

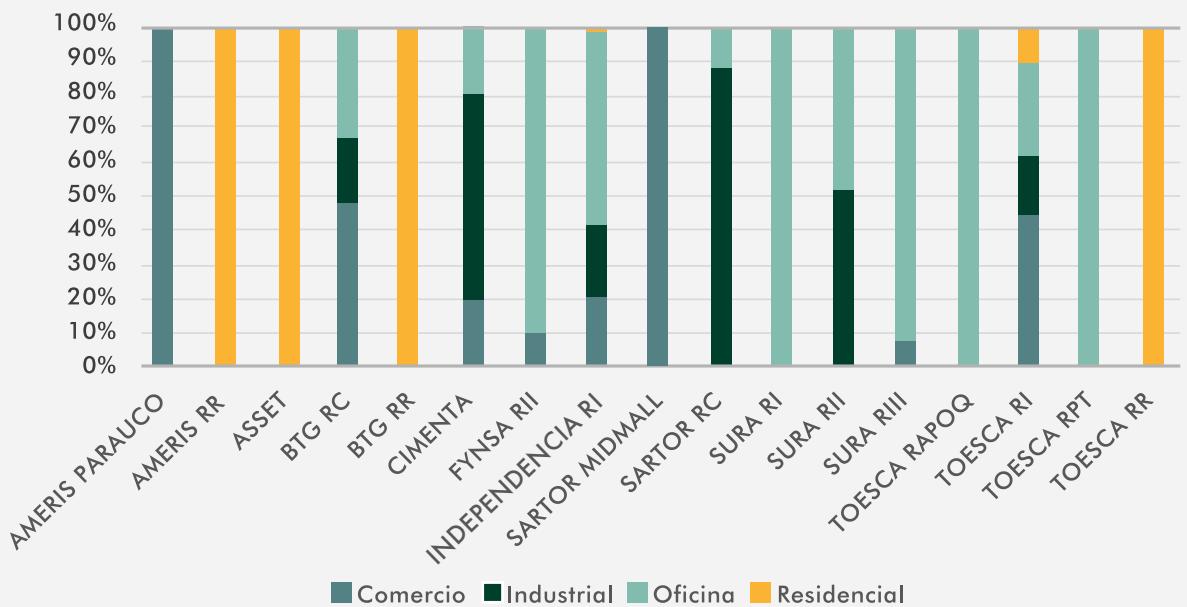
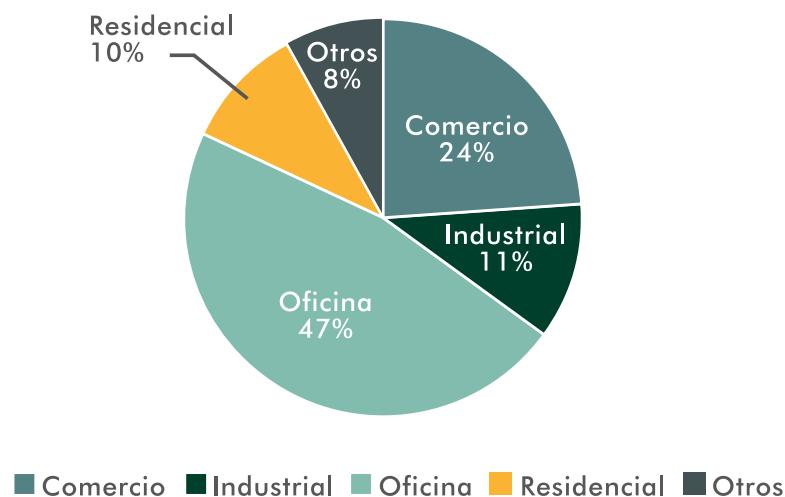
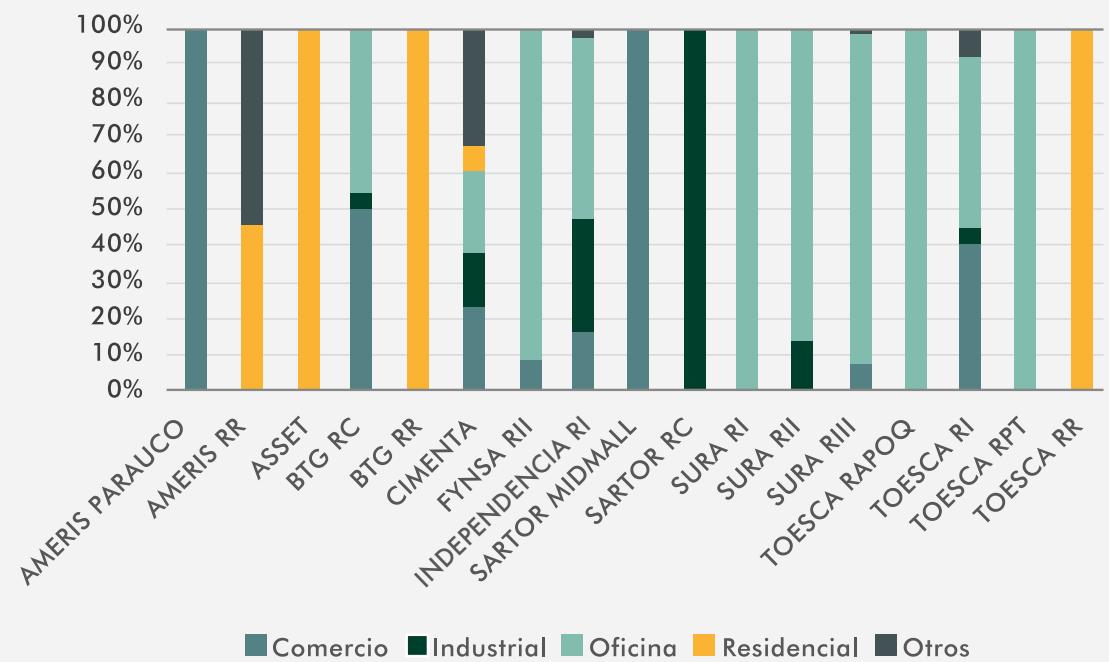


GRÁFICO 4Inversión por Clase de Activo de los FII al 1Q 2021
(mUF)

De un total de UF 80,86 millones en activos inmobiliarios consolidados, el sector oficinas equivale a casi la mitad de este volumen. Por su parte, los centros de bodegaje representan solamente un 11%. Adicionalmente, los activos Otros -compuestos de residencias para tercera edad, cementerios, infraestructura, entre otros- equivalen a un 8% del total.

GRÁFICO 5Diversificación de la Inversión por Clase de Activo por Fondo al 1Q 2021
(mUF)

Finalmente, la rentabilidad nominal anual de los fondos para 2020 promedió 3,48% para los fondos que reportaron. No se consideró el 1Q 2021 hasta tener el cierre del año.

La relación Deuda/patrimonio de los fondos de la muestra, promedió 0,76 veces, un poco más alto que en 2019 (0,43), lo que es atribuible a las buenas tasas que existen hoy en el mercado.

Fondo	Relación Deuda/Patrimonio 1Q 2021
AMERIS PARAUCO	0,68
AMERIS Renta Residencial	0,00
ASSET	0,00
BTG Renta Comercial	1,00
BTG Renta Residencial	1,03
CIMENTA	0,24
FYNSA Renta Inmobiliaria I	1,18
INDEPENDENCIA Rentas Inmobiliarias	0,88
SARTOR Midmall	0,22
SARTOR Renta Comercial	0,00
SURA Rentas I	0,00
SURA Rentas II	0,00
SURA Rentas III	1,39
TOESCA Rentas Apoquindo	1,83
TOESCA Renta Inmobiliaria	1,71
TOESCA Rentas PT	1,65
TOESCA Renta Residencial	0,54



03

Radiografía Nacional
del Mercado Inmobiliario
Comercial

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Oficinas Clase A 2T 2021

Submercado	Área Útil (m ²)	Vacancia (%)	Absorción (m ²)	Producción (m ²)	En Construcción (m ²)	Prom (UF/m ² /Mes)
Las Condes (A)	1.405.881	9,9%	(17.878)	-	176.709	0,57
El Golf	800.484	11,4%	(10.175)	-	111.011	0,58
Nueva Las Condes	372.956	8,9%	(2.991)	-	21.498	0,56
Eje Apoquindo	232.441	6,5%	(4.713)	-	44.200	0,54
Providencia (A)	150.326	13,8%	(803)	-	0	0,48
Santiago (A)	381.158	7,9%	(12.580)	-	0	0,41
Total Clase A	1.937.366	9,83%	(31.261)	-	176.709	0,54

Durante el segundo trimestre de 2021 la tasa de vacancia continúa al alza y alcanzando un 9,83% para todo el mercado Clase A (1,62 pp respecto del 1T-2021 y 4,91 pp en relación al 2T-2020). La mayor variación se registra en el submercado de Santiago Centro A, con 3,25 pp en relación al trimestre anterior y 5,38 pp en comparación al mismo periodo del año 2020. Le sigue Eje Apoquindo con un aumento de su vacancia en 2,04 pp en relación al trimestre anterior y 5,23 pp si se le compara con el mismo periodo del año 2020.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

En relación a la demanda, se mantiene contraída, registrando nuevamente absorción con cifras negativas, acumulando -31.261 m^2 durante el trimestre. Sin embargo, se observan leves brotes verdes que permiten pronosticar un comienzo en la recuperación del mercado hacia el 1º trimestre del 2022, lo cual estará en mayor medida ligado a los posibles cambios anunciados en el Plan Paso a Paso. Por lo pronto, se sigue percibiendo una cierta fragilidad en la condición sanitaria, impidiendo realizar una lectura certera de la condición de la demanda.

Los precios de lista siguen ajustándose en relación a la oferta disponible, cerrando el trimestre con un precio promedio ponderado de $0,54\text{ UF/m}^2$, una contracción en relación al trimestre anterior de 4,9% y un 11,1% si se le compara con el 2T 2020. Las mayor variación anual se concentra durante este periodo en el submercado Barrio el Golf (11,82% inferior a 2T 2020) seguido por Santiago Centro A (5,45% en relación a 2T 2020).



3. Mercado Inmobiliario en Chile

La extensión de las cuarentenas a partir del mes de Marzo retrasa las expectativas de recuperación del mercado de oficinas. El segundo trimestre del año sigue dando evidencias de una demanda contraída, la que mantiene los niveles de absorción en terreno negativo (-31.261 m²) por sexto trimestre consecutivo para el mercado Clase A, y un alza trimestral de 1,62 puntos porcentuales en la tasa de vacancia. La variación interanual registra un aumento de 4,91 pp en relación al mismo periodo del 2020.

Con el alza en la tasa de vacancia, es posible observar los efectos favorables de una mayor oferta disponible, lo que ha permitido a algunas empresas a consolidar sus oficinas en una sola ubicación, situación que el mercado de hace un año atrás no lo permitía, ganando diversidad tanto en ubicaciones como diferentes niveles de habilitación.

Evolución Mercado de Oficinas Clase A



3. Mercado Inmobiliario en Chile



Esta mayor diversidad se observa como un aspecto positivo en el escenario de demanda actual, en que los usuarios de oficinas se encuentran tanto en el análisis como en la ejecución de esquemas de trabajo mixto, con el objetivo de generar mayor eficiencia y/o disminución del espacio de sus oficinas.

El alza en la vacancia se ha visto mitigada por el bajo ingreso de nuevos proyectos, registrando el ingreso de solo un edificio en el último año. Sin embargo, para el resto del 2021 se espera el ingreso de 3 edificios (más la porción restante de Costanera Center que no tiene fecha específica), los que suman 117.000 m² y sin duda elevarán las tasas de vacancia hacia el cierre del año.

Los precios de lista cierran el periodo con un precio promedio ponderado de 0,54 UF/m², un ajuste a la baja de un 4,9% en relación al trimestre anterior, y de un 11% en relación al 2T 2020. La mayor incidencia se genera en el submercado Barrio El Golf que retrocede en los asking prices un 6,88% trimestral.

El mercado de subarriendos sigue creciendo. A la fecha se registra un volumen aproximado de 58.300 m² solamente en Clase A, lo que de considerarse dentro de la vacancia formal aumentaría la tasa de vacancia en 3 puntos porcentuales. Esta creciente oferta, en su gran mayoría no solo se encuentra habilitado, sino que también amoblado, lo que va en beneficio de los ahorros buscados por los usuarios, dándole cierta ventaja por sobre la oferta tradicional.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

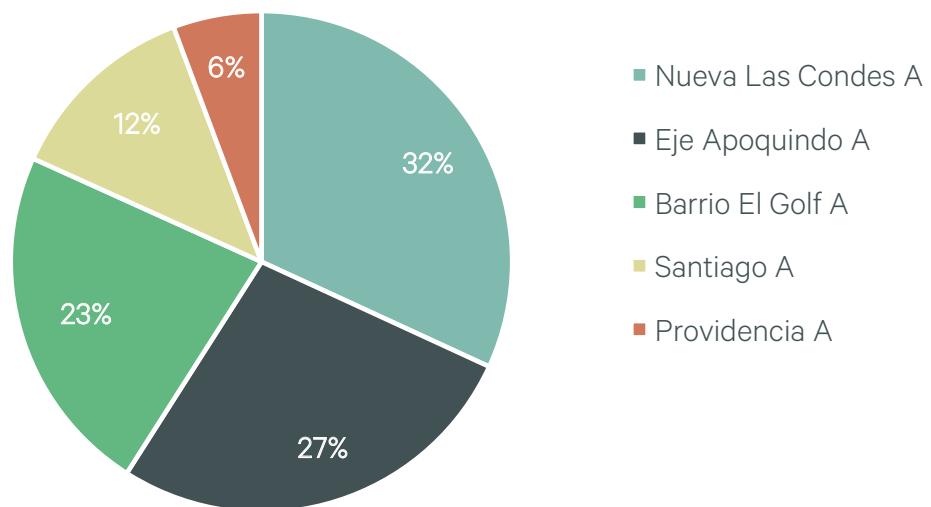
Variación Trimestral y Anual Tasa de Vacancia

Submercado	Stock Total (m ²)	Vacancia 2T.20 (%)	Vacancia 1T.21 (%)	Vacancia 2T.21 (%)	Var. Trimestral Vac. (pp) 1T-21 / 2T-21	Var. Anual Vacancia (pp) 2T-20 / 2T-21
Total Clase A	1.937.366	4,9%	8,2%	9,8%	1,62	4,91
Barrio El Golf	800.484	7,0%	10,1%	11,4%	1,27	4,38
Eje Apoquindo	232.441	1,3%	4,5%	6,5%	2,04	5,23
Nueva Las Condes	372.956	5,0%	8,1%	8,9%	0,84	3,94
Providencia A	150.326	5,4%	13,3%	13,8%	0,53	8,39
Santiago A	381.158	2,5%	4,6%	7,9%	3,25	5,38

Variación Trimestral y Anual Precios de Lista

Submercado	Precio Lista.2T.20 Uf/m ²	Precio Lista.1T.21 Uf/m ²	Precio Lista.2T.21 Uf/m ²	Var. Trimestral Precio (%) 1T-21 / 2T-21	Var. Anual Precio (%) 2T-20 / 2T-21
Total Clase A	0,60	0,56	0,54	-4,91%	-11,05%
Barrio El Golf	0,66	0,62	0,58	-6,88%	-11,82%
Eje Apoquindo	0,53	0,55	0,54	-1,46%	1,23%
Nueva Las Condes	0,58	0,57	0,56	-1,01%	-3,82%
Providencia A	0,49	0,47	0,48	1,92%	-0,71%
Santiago A	0,43	0,39	0,41	3,65%	-5,45%

3. Mercado Inmobiliario en Chile



- Nueva Las Condes A
- Eje Apoquindo A
- Barrio El Golf A
- Santiago A
- Providencia A

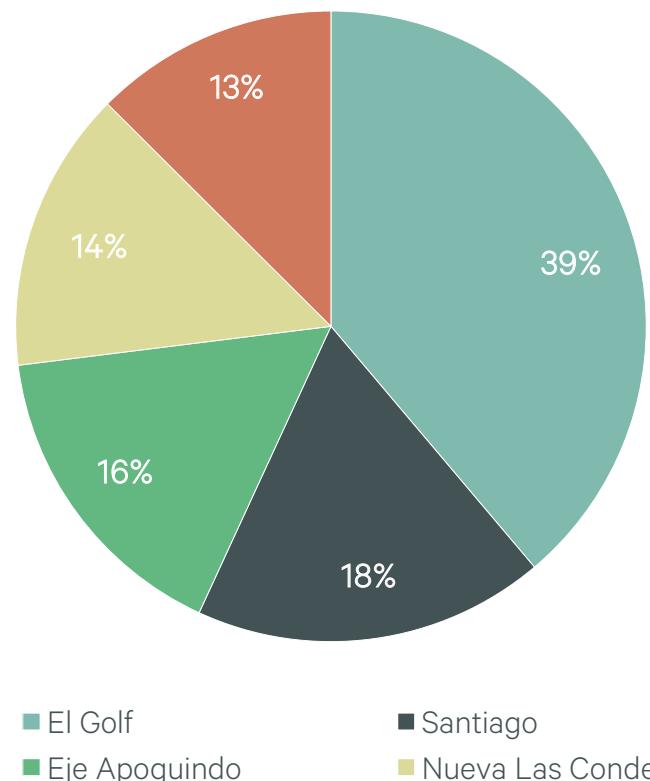
- Actualmente el mercado clase A cuenta con aproximadamente 58.300 m² en comercialización para subarriendos, un crecimiento de 11.000 m² por sobre el trimestre anterior.
- El formato de subarriendo no ha estado exento de la contracción en la demanda, sin embargo se han registrado cierres relevantes y generan interés en los usuarios en búsqueda de espacio, dadas las características de habilitación, posibilidad de incluir mobiliario, equipamiento, disponibilidad inmediata, flexibilidad en los plazos y en los cánones de arriendo.
- En lo que va del año, se han registrado transacciones en el sector de Nueva Las Condes y Eje Apoquindo, los cuales podrían contener alzas más pronunciadas en las tasas de vacancia formal en la medida que van venciendo los contratos marco.

Total aproximado Sub-Arriendos	58.300 m²
Tasa Vacancia sin Sub-Arriendos	9,8 %
Tasa Vacancia con Sub-Arriendos	12,8 %

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Placas Comerciales 1S 2021

Concentración por Submercado según Área Útil



- El desarrollo del Uso Mixto en el rubro inmobiliario comercial se ha profundizado en la última década, con un desarrollo de mix cada vez más diverso, y que se insertan en la trama urbana como un ente de soporte a las comunidades locales y por sobre todo de la población flotante de los polos de desarrollo de oficinas. La evolución de la producción revela un interés creciente por incluir estos espacios y una mayor presencia en los distintos submercados. Dentro del segmento A, cerca del 90% de los edificios de oficina consideran placas comerciales con un volumen promedio del 12% del GLA total del edificio.
- En ese contexto, nace la necesidad de monitorear el desempeño del mercado de forma semestral, de modo de continuar aportando información relevante a los actores del mercado.
- En la muestra se consideran 140 edificios con placas comerciales, de los cuales el 66% corresponden a edificios de oficinas Clase A y el 34% a edificios Clase B.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Placas Comerciales 1S 2021

Submercado	Nº Edificios (Clase A y B)	GLA (m ²)	Vacancia (%)	En Construcción (m ²)	Arriendo Promedio 1° Piso UF/m ² /Mes	Arriendo Promedio Otros pisos UF/m ² /Mes
Eje Apoquindo	19	37.695	13,5%	9.286	0,88	0,76
El Golf	57	91.033	12,3%	1.307	0,83	0,67
Nueva Las Condes	19	33.670	7,0%	1.960	0,85	0,75
Providencia	26	29.255	5,6%	3.087	1,00	0,60
Santiago	19	42.073	2,7%	1.500	0,80	-
Total	140	233.726	9,2%	17.140	0,85	0,69

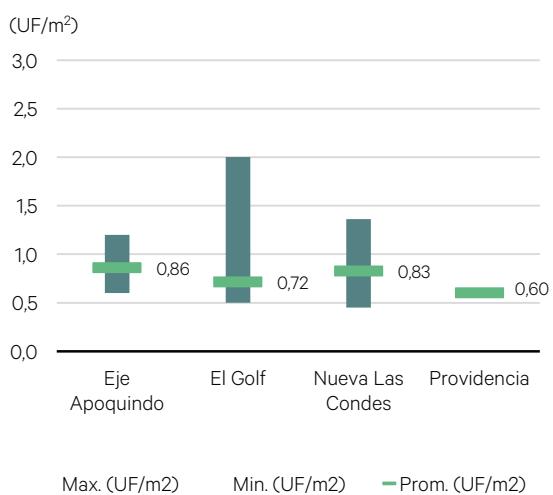
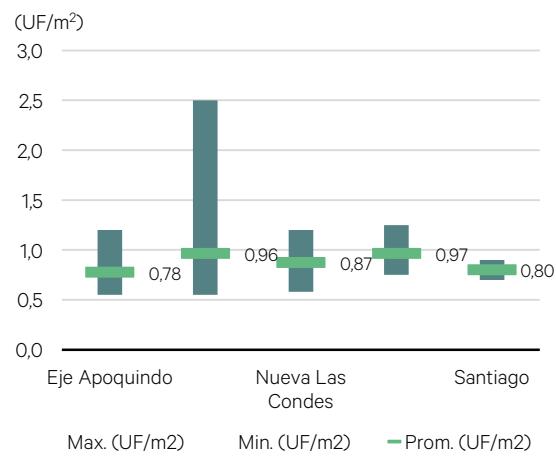
- La oferta disponible se compone de locales cuya superficie se encuentra entre los 13 m² y los 936 m², con la mayor concentración en el rango de superficie de 50-100 m² con el 26% de la disponibilidad, seguido por el rango de 100-500 m² con un 19%.
- Las tasas de vacancia observadas en los submercados se han visto influenciadas por la baja afluencia de peatones producto de las medidas de confinamiento. Los más afectados han sido los locales que se encuentran en polos consolidados de oficinas, como El Eje Apoquindo cuya tasa de vacancia alcanza un 13,5%, seguido por el submercado El Golf con un 12,3%.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

El agregado de los valores en locales de 1º piso para todos los submercados registra un promedio ponderado de 0,85 UF/m², con una amplia dispersión de valores que van entre los 0,55 a 2,5 UF/m², con la cota inferior de valor ubicada en el Eje Apoquindo y la cota superior en el corazón del Barrio El Golf.

En cuanto a los locales de Otros Pisos (subterráneos y pisos superiores), el valor lista varía dentro del rango entre 0,25 a 2 UF/m², con un promedio ponderado de 0,69 UF/m². Las gráficas de precios consideran toda la oferta disponible, incluyendo casos atípicos, con lo cual se observa una amplia dispersión de valores en el submercado de El Golf.

Mercado Placas Comerciales 1S 2021



3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Centros de Bodegaje 1S 2021

Submercado	Área Útil (m ²)	Nueva Oferta (m ²)	Vac 1S.21 (m ²)	Vacancia (%)	Prom. (UF/m ²)	Absorción Neta (m ²)	En Construcción (m ²)
Centro-Oriente	144.653	-	5.156	3,6%	0,154	795	-
Nor-Poniente	1.345.585	40.566	59.167	4,4%	0,129	35.224	-
Norte	608.507	35.722	20.287	3,3%	0,156	50.387	276.406
Poniente	2.031.772	-	18.757	0,9%	0,116	183.817	44.434
Sur	719.019	-	25.344	3,5%	0,123	-20.349	98.000
Total general	4.849.536	76.288	128.711	2,7%	0,131	249.874	418.840

La primera mitad del año, la tasa de vacancia del mercado de centros de bodegaje registra una disminución de 3,7 puntos porcentuales respecto del cierre del 2020, cerrando con una disponibilidad del 2,65%, la tasa más baja registrada desde el 2014.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

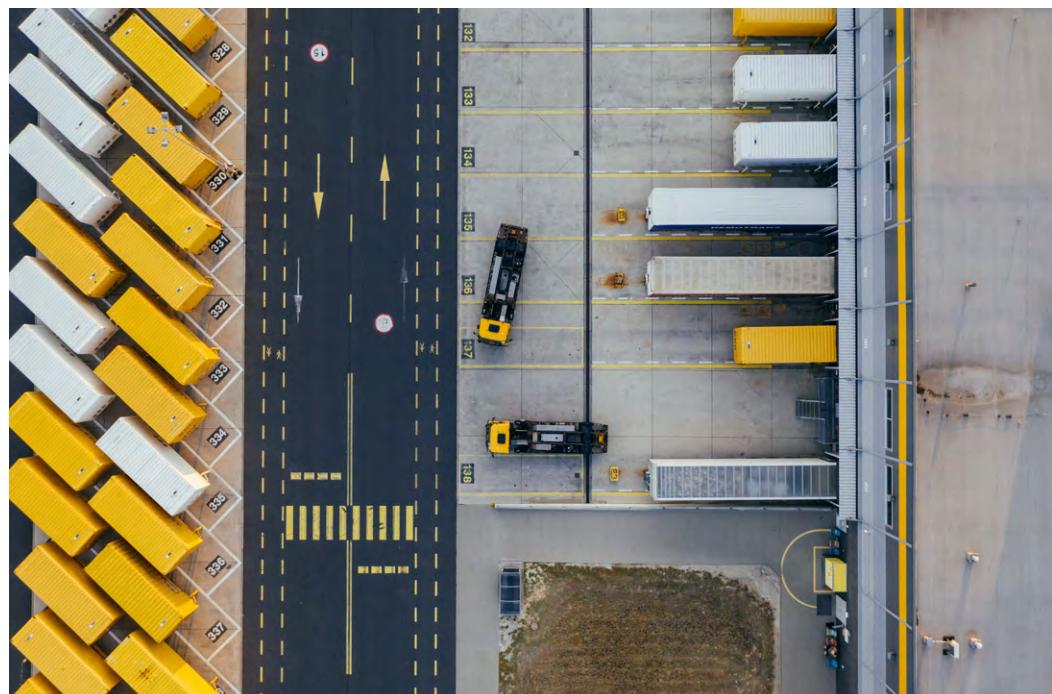
Mercado Centros de Bodedaje 1S 2021

La concentración de la oferta durante el semestre se encuentra en el submercado Nor-Poniente, alcanzando un 4,4% de vacancia, lo que se explica en mayor medida, por ingreso de un nuevo proyecto y ampliaciones en centros ya existentes. El sector de menor vacancia es el Poniente, zona con la presencia de proyectos de gran extensión que registra una tasa del 0,9% al cierre del 1º semestre.

Un 44% de los centros de bodegaje se encuentran con una ocupación del 100%. Del porcentaje restante, solo 4 centros cuentan con espacio superior a 10.000 m², y 32 centros cuentan con disponibilidad inferior a 2.000 m².

La baja tasa de vacancia es reflejo de la alta demanda por espacio de almacenamiento que requiere la cadena de abastecimiento del e-commerce y el buen momento del consumo, que es el sector que ha impulsado la mayor actividad de la economía durante el periodo de pandemia. Sin embargo, la baja disponibilidad y los bajos niveles de producción futura avizoran una severa escasez de oferta con miras al cierre del año.

La nueva oferta del periodo consta de 76.288 m² arrendables distribuidos en 4 proyectos. Dos de ellos corresponden a ampliaciones de centros existentes y dos a nuevos proyectos.



3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Centros de Bodedaje 1S 2021

- Al primer semestre del año, la absorción neta supera a la absorción registrada durante el 2020. Con miras al próximo semestre se espera que el indicador se mantenga en niveles bajos/moderados dada la baja oferta disponible en el mercado.
- Se espera el ingreso de aproximadamente 200.000 m² durante el resto del año, lo cual estará condicionado al avance de obras y trámites de recepción final.
- Dicha oferta futura se encuentra en proceso de pre colocación, por lo que es esperable que, dada la baja oferta disponible en centros existentes, parte importante ingrese al mercado previamente arrendada.



3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Centros de Bodegaje 1S 2021

Variación Semestral y Anual Tasa de Vacancia

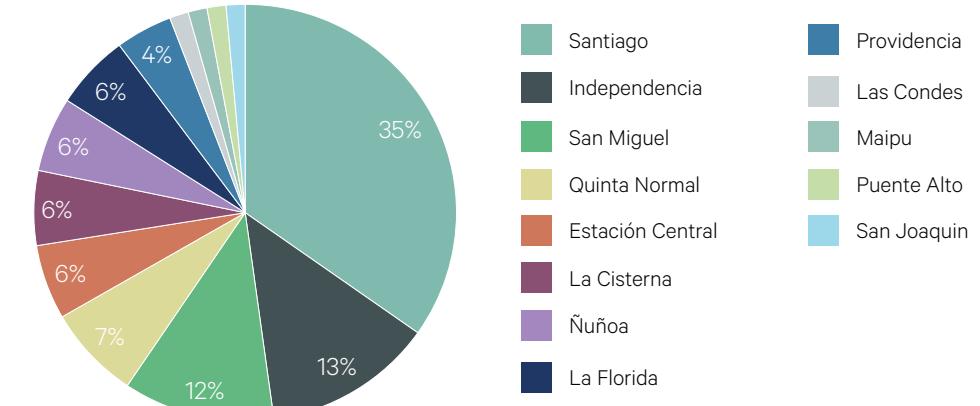
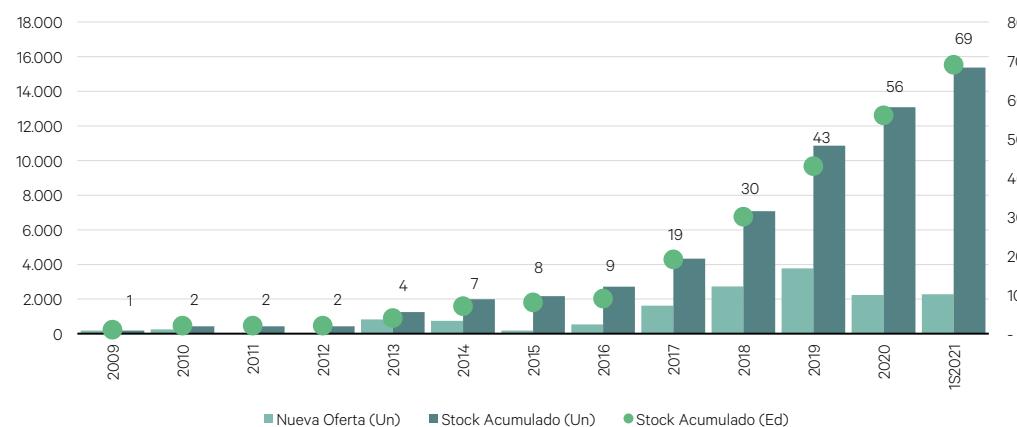
Submercado	Stock Total (m ²)	Vac.1S.20 (%)	Vac.2S.20 (%)	Vac.1S.21 (%)	Variación Semestral Vacancia (pp) 2S-20/1S-21	Variación Anual Vacancia (pp) 1S-20/1S-21
Centro-Oriente	144.653	3,1%	4,1%	3,6%	-0,55	0,48
Nor-Poniente	1.345.585	10,8%	4,1%	4,4%	0,27	-6,44
Norte	608.507	10,5%	6,1%	3,3%	-2,77	-7,18
Poniente	2.031.772	12,6%	10,0%	0,9%	-9,05	-11,71
Sur	719.019	11,6%	0,7%	3,5%	2,83	-8,04
Total	4.849.536	11,44%	6,3%	2,7%	-3,68	-8,79

Variación Semestral y Anual Precios de Lista

Submercado	Precio Lista.1S.20 Uf/m ²	Precio Lista.2S.20 Uf/m ²	Precio Lista.1S.21 Uf/m ²	Variación Sem. Precio (%) 1S-20/2S-20	Variación Anual Precio (%) 2S-19 / 2S-20
Centro-Oriente	0,147	0,160	0,154	-3,3%	4,7%
Nor-Poniente	0,121	0,115	0,129	12,6%	6,9%
Norte	0,115	0,120	0,157	30,8%	36,6%
Poniente	0,109	0,108	0,116	8,1%	7,0%
Sur	0,118	0,122	0,123	0,3%	3,4%
Total	0,114	0,112	0,131	17,8%	15,0%

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Multifamily 1S 2021



Tras doce años de operación de este tipo de activos en Chile y con un acelerado crecimiento durante los últimos años, el mercado Multifamily al cierre del 1S de 2021 se compone de 15.374 unidades distribuidas en un total de 69 edificios.

Siempre predominantes y favorecidas por su accesibilidad, cercanía a líneas de metros, equipamientos entre otros, las comunas con mayor participación siguen siendo Santiago Centro e Independencia con un 35% y 13% de participación respectivamente. Además, San Miguel se posicionó durante los últimos dos años como una comuna con un gran desarrollo de este mercado y que además contempla una expansión futura, alcanzando un 12% de participación.

Durante el 1S de 2021 se registra el mayor peak de ingresos de proyectos a este mercado, acumulando 13 nuevas iniciativas en operación y 2.493 unidades en sólo un semestre, esto impulsado por el retraso de obras propias de las restricciones a la movilidad experimentadas durante el último año por la crisis sanitaria del COVID 19. La acelerada actividad y resiliencia que ha demostrado el mercado desde sus inicios y sobre todo en tiempos de crisis, ha capturado el interés de una cada vez más diversa gama de inversionistas. Inmobiliarias y family offices analizan de cerca el negocio inyectando competitividad y dinamismo a este segmento.

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Multifamily 1S 2021

Para el inicio del año 2021, el mercado Multifamily recupera sus niveles de vacancia alcanzando una tasa de ocupación de proyectos estabilizados del 92,3% 7,12 puntos porcentuales por sobre el semestre anterior, logrando recuperar con gran velocidad los arriendos perdidos durante el periodo de severas cuarentenas y retornando a tasas de ocupación típicas de este mercado que son superiores al 90%. La variación interanual, registra una disminución de 1,12 pp, reflejo de la constante demanda de arriendos y la consecuente rápida colocación de proyectos ingresados durante la pandemia.

La ocupación por comuna varía entre un 82,6% en la comuna de Las Condes hasta el 100% en la comuna de Maipú.

El mercado registró una rápida adaptación a la irrupción digital a la que se vio obligada el mundo inmobiliario a raíz de las cuarentenas. Este factor fue preponderante al momento de recuperar la velocidad de arriendos y que mostró resultados positivos en la tasa de ocupación.

Variación Semestral y Anual Tasa de Ocupación

Comuna	Tasa Ocupación 1S 2020	Tasa Ocupación 2S 2020	Tasa Ocupación 1S 2021	Variación Semestral Ocupación (pp) 2S-20 / 1S-21	Variación Anual Ocupación (pp) 1S-20 / 1S-21
Estación Central	94,0%	81,4%	96,2%	14,80	2,15
Independencia	92,0%	87,7%	93,8%	6,05	1,79
La Cisterna	85,0%	86,7%	95,0%	8,27	9,95
La Florida	94,0%	81,6%	96,6%	14,98	2,58
Las Condes			82,6%		
Maipú	94,0%	88,2%	100,0%	11,80	6,00
Ñuñoa	98,0%	91,6%	93,8%	2,15	-4,25
Providencia	-	-	95,5%	-	-
Puente Alto	-	-	90,0%	-	-
Quinta Normal	91,2%	74,4%	87,3%	12,92	-3,95
San Joaquín	86,0%	95,8%	97,7%	1,89	11,69
San Miguel	95,2%	69,0%	93,1%	24,14	-2,10
Santiago	95,9%	87,7%	91,1%	3,44	-4,77
Total general	93,5%	85,2%	92,3%	7,12	-1,22

3. Mercado Inmobiliario en Chile

Mercado Multifamily 1S 2021

Variación Semestral y Anual Precio Promedio

Comuna	Precio Prom.1S.20 Uf/m ²	Precio Prom.2S.20 Uf/m ²	Precio Prom.1S.21 Uf/m ²	Variación Semestral Precio (%) 2S-20 / 1S-21	Variación Anual Precio (%) 1S-20 / 1S-21
Estación Central	0,29	0,28	0,25	-10,6%	-14,9%
Independencia	0,27	0,27	0,28	3,8%	3,5%
La Cisterna	0,32	0,30	0,25	-16,2%	-20,9%
La Florida	0,23	0,27	0,26	-1,5%	14,3%
Las Condes	0,41	0,42	0,41	-2,4%	0,0%
Maipú	0,17	0,18	-	-	-
Ñuñoa	0,31	0,36	0,32	-11,4%	2,3%
Providencia	0,27	0,28	0,31	10,7%	14,4%
Puente Alto	-	0,21	0,21	-0,9%	
Quinta Normal	0,20	0,25	0,29	15,1%	42,3%
San Joaquín	0,28	0,26	0,31	20,8%	11,5%
San Miguel	0,32	0,30	0,28	-5,5%	-12,0%
Santiago	0,33	0,30	0,29	-0,3%	-10,3%
Total general	0,30	0,29	0,29	0,3%	-3,3%

A woman with long brown hair, wearing a light blue button-down shirt and dark trousers with a belt, is smiling and holding a tablet. She is standing in front of a window with a view of a building. The image is split vertically down the middle, with the right side being darker and more focused on the text.

04

Tendencias

4. El Futuro del Trabajo

El mundo cambia y nosotros con el

La pandemia del COVID-19 ha alterado radicalmente el panorama de decisiones de los usuarios corporativos. Ha impactado nuestra forma de vivir, pensar, movernos, relacionarnos y de conectar, condicionando así el modo en el que trabajamos y hoy, más que nunca, dando un papel protagonista a la tecnología. La transformación que vivimos nos propone una forma de trabajar libre, que mejora la experiencia y el compromiso de las personas.

Los líderes son cada vez más conscientes de que la confluencia entre el talento, la ubicación, la ocupación y el diseño y experiencia es lo que generará resultados exitosos durante el 2021 y hacia adelante. Para esto, la estrategia inmobiliaria debe reinventarse como un conjunto de consideraciones específicas que se estén explorando continuamente.

En el capítulo a continuación se evalúan aspectos que las empresas deberán incluir para garantizar su productividad y ser sostenibles en el tiempo. Ocho estrategias que considerar, desarrolladas en base a conocimientos adquiridos de líderes inmobiliarios corporativos en todo el mundo, y una ruta concreta de recomendaciones para dar forma a este nuevo lugar de trabajo.

Veamos en detalle estas 4 áreas que confluyen y la necesidad de hacer un “reset” en la estrategia inmobiliaria y las futuras decisiones para un portafolio inmobiliario.



4. El Futuro del Trabajo

TALENTO

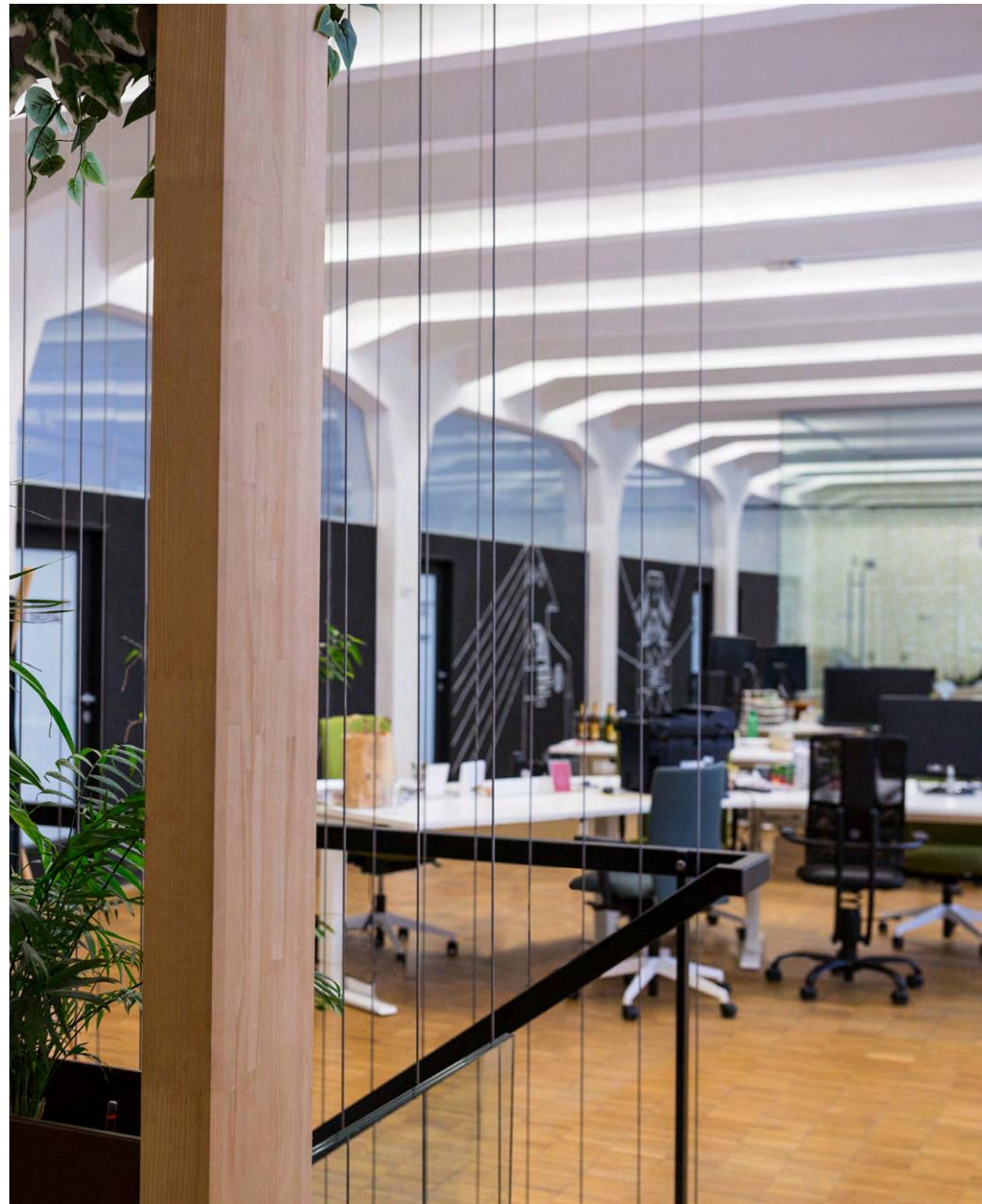
Los empleados hoy día esperan mayor autonomía y prefieren empleadores que generen confianza y ofrezcan diferentes opciones.

¿Con qué frecuencia se relacionarán los trabajadores con la oficina física y para qué la utilizarán?

A pesar de que durante la pandemia hemos experimentado mucho teletrabajo, es probable que las futuras estrategias no favorezcan una modalidad 100% remota o 100% presencial, más bien apoyen la elección de los empleados en cuanto a experiencias y acciones que les permitan integrar vida y trabajo.

Si bien esto dará como resultado una menor utilización de la oficina de forma regular, no significa su fin, sino un nuevo comienzo, que permitirá a los responsables de la toma de decisiones de la empresa reinventar el papel y funcionalidad de las oficinas físicas.

El enfoque que se tome dependerá de cada empresa, según sus prioridades estratégicas y creencias sobre el sistema de trabajo que mejore su posición competitiva, un correcto desempeño de sus empleados y la retención de talentos.



4. El Futuro del Trabajo

TALENTO

¿Qué políticas y pautas serán necesarias para adaptarse a esta fuerza laboral más distribuida y estilos de trabajo híbridos?

La colaboración eficaz entre funciones nunca ha sido mas importante que hoy. Las políticas en este nuevo lugar de trabajo “en evolución” deben equilibrar factores como consideraciones de salud y seguridad, las prioridades comerciales estratégicas de la empresa, la habilitación digital, las leyes laborales, implicancias fiscales, el rol del espacio de trabajo físico, entre otros.

En general, la mayoría de las empresas mantiene un enfoque conservador hacia el teletrabajo y esperan que parte de su fuerza laboral siga estando basada en oficinas. Aun así, otros evalúan que más del 75% de sus empleados podrían trabajar de forma remota, lo que impulsa la aparición de nuevos modelos, como la fuerza laboral “virtual first”, que depende principalmente de entornos remotos, pero de la que se espera se reúna con sus equipos de forma regular para tener espacios de conexión y colaboración.

No obstante, se debe tener en cuenta que es diferente imponer un formato de trabajo 100% remoto, a permitir la opción de elección con responsabilidad. No todos prefieren el trabajo a distancia. Ante este escenario deben considerarse las obligaciones financieras, el cumplimiento, el compromiso de los empleados y las responsabilidades de los programas de trabajo a

distancia, incluidas las consecuencias no deseadas, en aquellos que pueden ser reacios a este sistema.

Ya sea que el teletrabajo se convierta en una opción o en un requisito, las empresas deben desarrollar políticas y estándares formales en colaboración con sus departamentos de recursos humanos, tecnología, finanzas y legal. La definición de parámetros para diferentes escenarios permitirá a las empresas gestionar los riesgos y las complejidades en consecuencia.

Estos escenarios deberán evaluarse de forma específica según el tipo de empresa. Por ejemplo: aquellas que dependen en gran medida de la innovación y el compromiso del cliente pueden presentar desafíos especiales a la hora de optar por un trabajo remoto.

4. El Futuro del Trabajo

UBICACIÓN

Factores como el transporte público, la densidad de la población e infraestructura de las telecomunicaciones, han comenzado a afectar los criterios de selección de ubicación.

La estrategia de “oficina descentralizada” está surgiendo como una herramienta para apoyar a los empleados existentes y para atraer a nuevos.

¿Esta descentralización ayudaría en la satisfacción de mis empleados, especialmente aquellos que deben salir permanentemente y/o se ve afectada por los tiempos de viaje?

La encuesta CBRE’s Workforce Sentiment Survey, que se hizo a 10,000 empleados globales en 32 compañías, concluyó que el 43% de ellos siempre, o con frecuencia, preferiría trabajar en una ubicación proporcionada por la compañía más cerca de su hogar. Principalmente los empleados que tienen más de 45 minutos de viaje de ida y vuelta.

Al ofrecer estas opciones, los empleadores ayudan a combatir desafíos como los tiempos de viaje o bien la sensación de aislamiento que, a menudo, se asocian con el trabajo remoto.

Parte del tiempo las personas elegirán la ubicación de la oficina principal para poder interactuar con sus colegas en un entorno que les brinde las comodidades, tecnología y espacios que son fundamentales para su productividad, disfrute y conexión con los demás. Pero el resto del tiempo, recurrirán a una red de ubicaciones más cercanas, donde poder realizar su trabajo.



4. El Futuro del Trabajo

¿Dónde encontrar el talento para satisfacer los objetivos de diversidad y la evolución de las habilidades requeridas, sin perder mi ventaja competitiva?

La estrategia de ubicación impulsada por la locación de los talentos que queremos contratar será cada vez más importante. Si una empresa puede crear una estrategia comercial basada en encontrar talentos en las ubicaciones donde ellos están, puede reducir los costos laborales y aumentar su ventaja competitiva en relación con otros.

A medida que las empresas piensen en atraer, retener y apoyar a talentos diversos y altamente calificados, dependerán menos de una huella física existente. Esta nueva dinámica puede crear oportunidades para ampliar las estrategias de ubicación no sólo en los mercados secundarios, sino también en los mercados terciarios donde exista mano de obra calificada.



*Un número pequeño, pero influyente, de empresas entrevistadas por CBRE, informa que están experimentando contratar parte de su fuerza laboral de forma “virtual-first”, lo que les permite llegar a talentos ubicados en nuevos mercados, no precisamente cerca de sus oficinas, y especialmente para sectores más específicos y demandados como el tecnológico.

4. El Futuro del Trabajo



Ocupación

Hoy más que nunca, después de 1 año de teletrabajo y los impactos de la recesión producida este último tiempo, se ha vuelto crítica la necesidad de planificar en medio de incertidumbres, lo que puede entregar una ventaja en el mercado. Las empresas se están enfocando en decisiones “sin remordimientos” que maximizan la flexibilidad.

¿Cómo pueden las empresas disminuir el riesgo en compromisos de largo plazo y seguir desarrollando estrategias inmobiliarias que avancen?

Los bienes inmobiliarios son un activo que se evalúa a largo plazo, lo que hace más abrumadora la tarea de crear una estrategia actualizada. Pero será fundamental considerarlo, para poder ir adaptándose a medida que se desarrollan las tendencias, ya que cada cambio podrá desencadenar consecuencias, para las que deberemos tener flexibilidad.

Por ejemplo, los cambios de mercado influirán la actividad transaccional, los espacios de trabajo que están en evolución influirán los esfuerzos de optimización de las empresas, y las tendencias demográficas afectarán las decisiones de ubicación y espacio.

Todo esto tienen impacto en el balance y los costos que deben tenerse en cuenta en el análisis, las estructuras de propiedad y las prioridades de capital a medida que se desarrollan las decisiones. Identificar los pasos apropiados a corto, mediano y largo plazo ayuda a crear oportunidades que pueden proporcionar cambios que tienen un gran impacto en una cartera de bienes raíces, tradicionalmente comprometida a largo plazo.

4. El Futuro del Trabajo

La tendencia por oficinas flexibles cada vez crece con más fuerza. ¿Qué podemos implementar en la cartera inmobiliaria, para este tipo de espacios?

En este último tiempo hemos visto como se ha convertido en una medida común el uso de “tasa de ocupación” que miden el espacio por persona, haciéndonos cada vez más conscientes del espacio que se utiliza y el costo asociado. Esto ha empujado a la tendencia a implementar espacios flexibles, estrategia que permite a las empresas mantenerse ágiles frente a la situación económica actual y el profundo cambio en el comportamiento de la fuerza laboral. Y que, al ser aplicada bajo una estructura apropiada, ayuda a tener claro el requerimiento de personal, mejorar el desempeño financiero y reducir los gastos de capital.

La clave está en la perspectiva que tengan las empresas. El enfoque debe ponerse en la proyección de personal, ya que al tener un equipo lo suficientemente sólido, es posible contar con un compromiso a largo plazo que nos permita basarnos en necesidades de espacio de un grupo de personas más real. Y, al implementar una cartera verdaderamente ágil, el resto podrá ir adaptándose sobre la marcha. Habrá espacio para nuevas prácticas como el mapeo por proximidad y disponibilidad de ubicaciones flexibles.

El espacio infrautilizado -por muy económico que sea- no es un buen uso de capital. En cambio, una estrategia inmobiliaria ágil podrá proporcionar una cartera inmobiliaria productiva, eficiente y flexible, que permita a los usuarios igualar los términos de compromiso con el nivel de incertidumbre empresarial.

Por lo tanto, la flexibilidad será la clave para la resiliencia empresarial. Las empresas que adopten un enfoque ágil para sus estrategias inmobiliarias estarán mejor equipadas para avanzar en un panorama que cambia rápidamente, tanto en el entorno laboral como en los espacios de oficina.

4. El Futuro del Trabajo

DISEÑO Y EXPERIENCIA

Los nuevos estándares y tecnologías de diseño, enfocados en la salud, la productividad y la comunicación, unirán a la fuerza laboral a través de una realidad inmobiliaria física y virtual. Y la reinención del lugar de trabajo será una parte esencial para garantizarlo.



¿Cómo evaluar las necesidades y utilización del espacio para maximizar la productividad de las personas, colaboración de los equipos y la eficacia de los eventos y reuniones?

Para que la oficina física siga siendo una ventaja competitiva, las empresas deben gestionar el cambio e impulsar niveles de innovación que alineen el diseño y la experiencia, con las necesidades de una fuerza laboral más flexible y que valora la hospitalidad.

Los que mayor demanda tendrán serán los espacios grupales, basados en actividades (zonas abiertas de colaboración, coffee corners habilitados para trabajar, escritorios abiertos, etc).

Desde antes de COVID ya se estaban abordando cambios y este formato de "Trabajo Basado en Actividades" (ABW por sus siglas en inglés) lo ha fortalecido aún más, apoyando la tendencia de una fuerza laboral que usa la oficina para participar en actividades individuales y colaborativas, pero no todos los días.

La recomendación para implementar este sistema es sin asientos asignados, sino con zonas de trabajo compartido, por área o equipos. Este enfoque permite a los empleados ser efectivos y conectarse mientras están en la oficina y, a los empleadores, ser eficientes con su estrategia de espacio. Además, potencia el intercambio de ideas e información a medida que los empleados se mueven entre espacios en función de sus actividades en lugar de un confinamiento estricto a áreas o pisos designados según el departamento o la especialidad.

4. El Futuro del Trabajo

Las tecnologías digitales crearán edificios más inteligentes y eficientes y una experiencia de empleado más conectada, incluida la creación de lugares de trabajo más seguros, saludables y sostenibles. ¿Cómo actualizar e implementar esta tecnología?

Medir, monitorear y visualizar información de salud y seguridad será un elemento esencial para restablecer el lugar de trabajo como destino.

Las tecnologías que existen en construcción permiten un monitoreo del ambiente, ajustes operativos y comunicaciones rápidas con los usuarios del edificio. Además, las tecnologías se pueden utilizar para abordar la eficiencia energética y cumplir con los objetivos de construcción sostenible. Cada vez hay más opciones adecuadas para las necesidades específicas de cada edificio. Pero lo que está realmente claro es que los equipos de gestión y tecnología del edificio tendrán que estar integrados y armar una ruta tecnológica que ofrezca seguridad a los usuarios.

Algunos ejemplos pueden ser: sensores de ocupación básica rediseñados para asignaciones estratégicas de asientos para el personal, orientación y confirmaciones del servicio de limpieza y / o advertencias sobre tráfico peatonal excesivo, sensores para identificar estados del aire, iluminación basada en movimiento, entre otros.

Además, los empleados están adoptando un estilo de trabajo más móvil y, a su vez, se espera que nuestros lugares de trabajo se adapten más fácilmente a las necesidades de los ocupantes a veces transitorios. Las aplicaciones de tecnología están a la vanguardia en la entrega de soluciones para optimizar las interacciones diarias de los empleados dentro de su comunidad, lugar de trabajo e incluso entre ellos. Desde programar exámenes de salud y reservas de espacio, hasta permitir una experiencia sin contacto, estas aplicaciones están creciendo en sofisticación y frecuencia, como una parte esencial de la experiencia de los empleados.

4. El Futuro del Trabajo



Tal como se ha revisado en los puntos anteriores, en los lugares de trabajo, los usuarios se han visto obligados a implementar medidas para hacer que los espacios sean seguros y gestionar el regreso de los trabajadores a la oficina, al tiempo que aceptan la posibilidad de cierres inciertos. También han tenido que reevaluar una serie de aspectos a más largo plazo: la práctica en el lugar de trabajo y el posible cambio hacia una fuerza laboral más distribuida, en el que el teletrabajo toma posición y donde la flexibilidad es vital.

Así es como, esta Nueva Oficina, será principalmente un lugar en donde conectar, compartir y colaborar, en donde se potenciará el desarrollo de ideas y proyectos. Pasará de ser un ente pasivo a un espacio más humano, dinámico y atractivo.

La oficina seguirá siendo un pilar irremplazable. Se ha comprobado que un espacio que genera sentimiento de comunidad, donde se fomenta el trabajo en equipo, se incentiva la productividad, transmite la cultura empresarial y atrae el talento. Es importante y se mantendrá. Pero, sin duda, debe adaptarse a nuevos usuarios, que pueden decidir sobre cómo, cuándo y dónde quieren trabajar.

4. El Futuro del Trabajo

¿Por dónde partir? ¿Qué considerar? ¿Hay que cambiar todo?

Desde CBRE, el equipo de expertos en Espacios de Trabajos llevó a cabo un proyecto para identificar las rutas que darán forma al lugar de trabajo del futuro. Dentro de las ideas más importantes del proceso se destacan:

Idea #1

Salud y Bienestar

Incentivar y expandir la participación en programas de bienestar a través de descuentos en atención médica, concursos, tecnología portátil, etc.

Algunas prioridades que se recomiendan considerar incluyen aspectos como la calidad del aire, la acústica del lugar, la temperatura ambiente, la iluminación, materiales de construcción y mobiliario, seguridad, espacios de distracción y relajación, agua, flexibilidad y diseños innovadores, entre otros.

Revisa estas recomendaciones en detalle, en el estudio **12 Prioridades para el Bienestar en el Lugar de trabajo.**

Idea #2

Tecnología

Apoyar a la fuerza laboral que trabaja de forma híbrida, con tecnologías en salas de reuniones, que entreguen una mejor sensación de presencia en el lugar , mientras operan de forma remota.

Probablemente todos hemos experimentado la frustración de una reunión de “presencia mixta”, en la que algunos participantes se reúnen en persona y otros se unen virtualmente. Las dificultades con la calidad del audio, la vista de la sala, el flujo de la conversación y el intercambio de información son típicas. Resolver estos desafíos será clave para un futuro del trabajo que sea más móvil y global, donde haya real integración.

Hay muchas novedades en tecnología que tendrán impacto en el Real Estate. **Puedes encontrar más información en la sección #TechCBRE**

4. El Futuro del Trabajo

Idea #3

Diseño y Estética

Buscar un factor WOW que atraiga. Por ejemplo, reutilizar espacios a funciones modernas, incluir servicios y amenities, generar espacios de mayor volumen, con terrazas al aire libre, vistas lindas o hermosas, etc.

A medida que más usuarios integren las opciones de trabajo remoto, el objetivo de las empresas será motivar, en vez de obligar a los empleados a trabajar en el lugar. Crear un entorno funcional es una necesidad, pero los lugares de trabajo de alto rendimiento también abordarán elementos emocionales y humanos. Aquí es donde entra el poder del diseño para influir en la experiencia de la oficina.

Mira el video de nuestro proyecto en las oficinas de Los Ángeles donde adaptamos el lugar a un formato Workplace 360°.

Idea #4

Hospitalidad

Capacitar a un grupo de gerentes de operaciones, conserjes y tecnología para ofrecer una experiencia superior y consistente a los empleados y visitantes.

Las expectativas cambiantes de los arrendatarios están impulsando a una convergencia de experiencias únicas y hospitalarias, donde las personas buscan sentirse bienvenidas, cómodas y cuidadas. La oficina, más que nunca, debe anticipar las necesidades del cliente, brindar comodidad y flexibilidad y, lo que es más importante, diferenciarse para competir por la ocupación frente al atractivo y la conveniencia del trabajo remoto.

Revisa más detalles en el estudio **"La Hotelización de los Espacios de Oficina"** y nuestro servicio CBRE Host, que proporciona una experiencia centrada en el ser humano mejorada por la tecnología.

Idea #5

Cultura y Comunidad

Adoptar KPI para medir el éxito y una estructura de gobernanza formal que permita gestionar y mejorar las iniciativas de cultura.

Ejemplos de KPI relacionados con la cultura (o "indicadores clave de desempeño") incluyen el compromiso / satisfacción de los empleados, las tasas de permanencia y rotación de la empresa y el desempeño de encuestas con preguntas acerca de aspectos como sentirse involucrado en el trabajo, tener amigos en él, sentirse parte de una comunidad, entre otros.

La gestión del cambio es clave para generar impactos positivos en la cultura cuando se exploran nuevas estrategias en el lugar de trabajo. **Puedes ver más información sobre los servicios de implementación y estrategia de cambio de CBRE con nuestro equipo de Worplace**

4. El Futuro del Trabajo

Idea #6

Coworking

Utilizar los espacios de cowork como un beneficio para los empleados, al ofrecerles la opción de trabajar desde un lugar que pueda ser mejor para su día o traslado diario.

Los distritos comerciales y barrios de oficinas más demandados generalmente frecuentan alto tráfico, y los tiempos de viaje son un tema de gran preocupación para los empleados. Ofrecer acceso a espacios de oficina alternativos puede aliviar este problema y proporcionar alternativas reconfortantes para los empleados que a menudo viajan a sitios de clientes o deben salir a terreno permanentemente.

Resultado de un estudio realizado recientemente, se obtuvo que 86% de los usuarios planean incorporar espacios de oficinas flexibles en sus estrategias inmobiliarias. [Más información en el Agile Real Estate Knowledge Hub de CBRE.](#)

Idea #7

Diversidad, Equidad e Inclusión

Generar espacios con diseño para todas las personas, incluidas aquellas con necesidades especiales discapacidades visibles o invisibles, individuos con estados neurológicos atípicos y todas las identidades.

La diversidad, la equidad y la inclusión (DE&I) es vital para el éxito de las empresas y puede recibir un apoyo fundamental mediante la creación de un entorno de trabajo que elimine las barreras y sea acogedor de forma activa. Un lugar de trabajo inclusivo debe esforzarse por proporcionar entornos de trabajo variados y tecnologías que mejoren la accesibilidad para reflejar el espectro de necesidades y preferencias de una fuerza laboral diversa.

¿Las iniciativas de diversidad hacen sentido económico hablando? El director de diversidad de CBRE, Tim Dismond, explica por qué la respuesta es un rotundo “¡sí!”. [Revísalo en este episodio del podcast de CBRE, The Weekly Take.](#)

4. El Futuro del Trabajo

CONCLUSIÓN

El teletrabajo vino para quedarse, pero las oficinas también. Muy por el contrario de desaparecer, su principal desafío será enfocarse en adaptar el cambio, ofreciendo experiencias que vayan más allá de una buena ubicación y buen producto.

Será importante considerar la satisfacción de los empleados en cuanto a movilidad, confianza en la flexibilidad laboral, salud y bienestar.





05

Encuesta de percepción
a ejecutivos de la
industria

5. Encuesta

IV. ENCUESTA DE PERCEPCIÓN A EJECUTIVOS DE LA INDUSTRIA

En Marzo del 2021 se llevó a cabo la encuesta anual de percepción a ejecutivos de la industria, que nos entrega una mirada de las expectativas y opiniones de las principales AGF asociadas a la ACAFI con inversiones en activos inmobiliarios.

La encuesta 2021 se conduce en medio de un escenario de incertidumbre multidimensional, que involucra cambios políticos, sociales y sanitarios que nos han llevado a reflexionar sobre nuestra forma de vivir y trabajar, y en ese contexto el presente reporte busca entregar resultados sobre el desempeño de los mercados inmobiliarios comerciales junto con la percepción de los ejecutivos de la industria con miras al año en curso. Para este levantamiento se recibieron 17 respuestas, las que se complementan con entrevistas telefónicas a los actores de la industria.



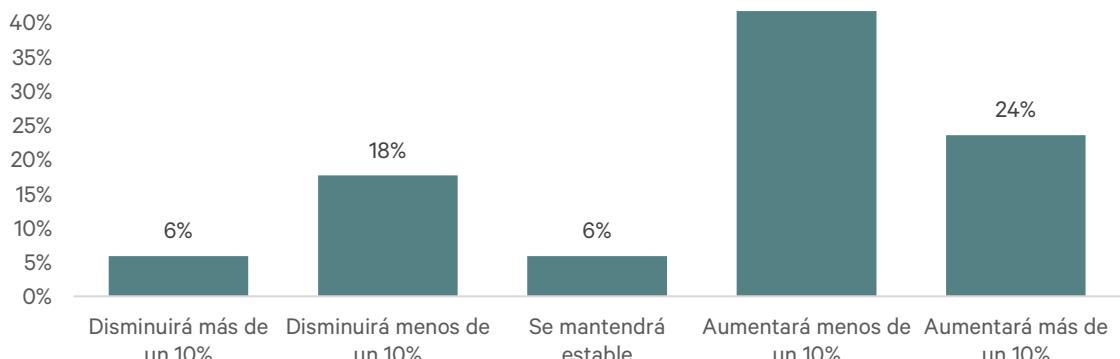
5. Encuesta

a.- Actividad de Inversión

La edición anterior de esta encuesta se tomó en los inicios de la pandemia por Covid-19, y reveló un brusco freno a la actividad de compra –un 67% de los encuestados declaró que Disminuiría la compra de activos-, lo que es asociado en mayor medida a la gran incertidumbre que existía por el poco conocimiento que se tenía a esa fecha, en que recién se registraban los primeros casos en Chile, sobre el manejo de la pandemia y la evolución de las tasas de contagio.

A un año del fenómeno, el tiempo entrega perspectiva a los ejecutivos de la industria. Un 71% de los encuestados esperan Aumentar la actividad de compra, un 6% espera estabilidad, y un 24% espera disminuir la adquisición de activos. Desde otro punto de vista, se observan altas barreras para acometer el objetivo. Si bien la intención de compra es alta, los encuestados manifiestan tener un enfoque oportunístico para los mercados más estresados, en los cuales a la fecha de esta encuesta, aún no había certeza de la disponibilidad de producto, en contraposición a una mayor disposición de pago por los activos industriales, que históricamente se ha caracterizado por su baja disponibilidad para la venta.

1. Comparado al 2020 ¿Qué espera que ocurra con su actividad de compra durante el 2021?

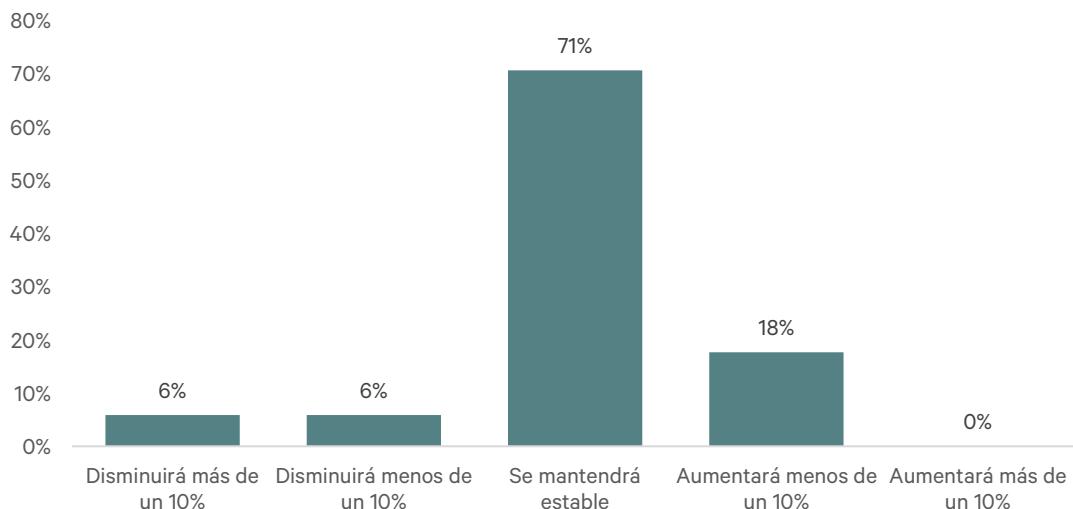


5. Encuesta

a.- Actividad de Inversión

En un escenario de preocupación por los cambios en la valorización de los activos por los efectos de la pandemia, los ejecutivos plantean estabilidad en la actividad de venta con un 71% de las respuestas pronosticando que se mantendrá estable. En segunda preferencia, un 18% marcan la opción Aumentará menos de un 10%, lo que se podría traducir en una mayor oferta de activos en un año con un bajo volumen de transacciones esperado.

2. Comparado al 2020 ¿Qué espera que ocurra con su actividad de venta/enajenación de activos durante el 2021?



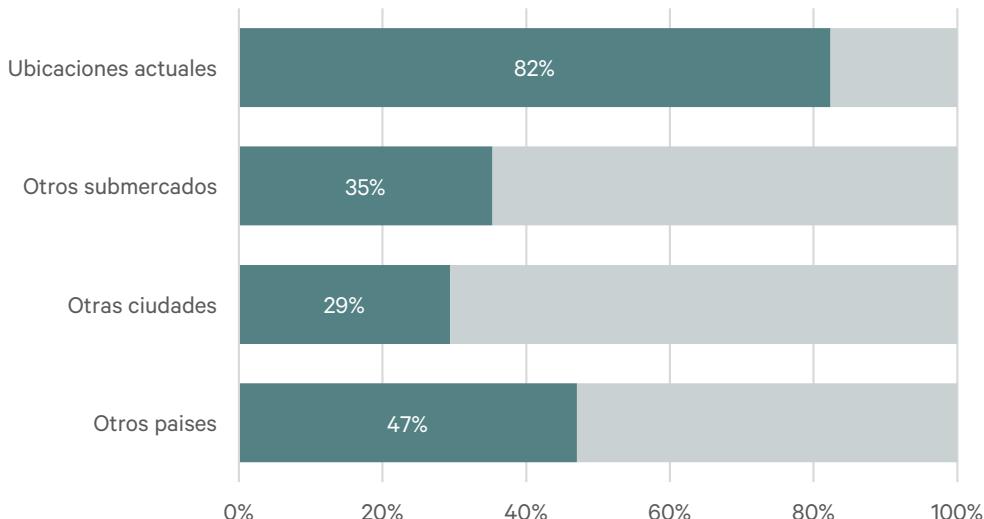
5. Encuesta

a.- Actividad de Inversión

La disposición a invertir en regiones sigue en retroceso en comparación a ediciones anteriores al 2019 de esta encuesta. Los encuestados mantienen su posición, y un 82% de ellos manifiesta enfocar sus inversiones en las mismas ubicaciones a su actual portafolio. Sin embargo, las dificultades que rigen al mercado en torno a la adquisición de suelo para desarrollo y/o la disponibilidad de producto con renta, abren la mirada del inversionista hacia otros submercados, y un 35% de los encuestados manifiesta disposición por invertir en otros submercados, 22 puntos porcentuales por sobre el año anterior.

La preferencia por alojar las inversiones fuera del país se mantiene estable en comparación al año anterior, con un 47% de los encuestados.

3. En relación a su intención de inversiones 2021, ¿En qué ubicaciones planea invertir?



*Respuestas no excluyentes

5. Encuesta

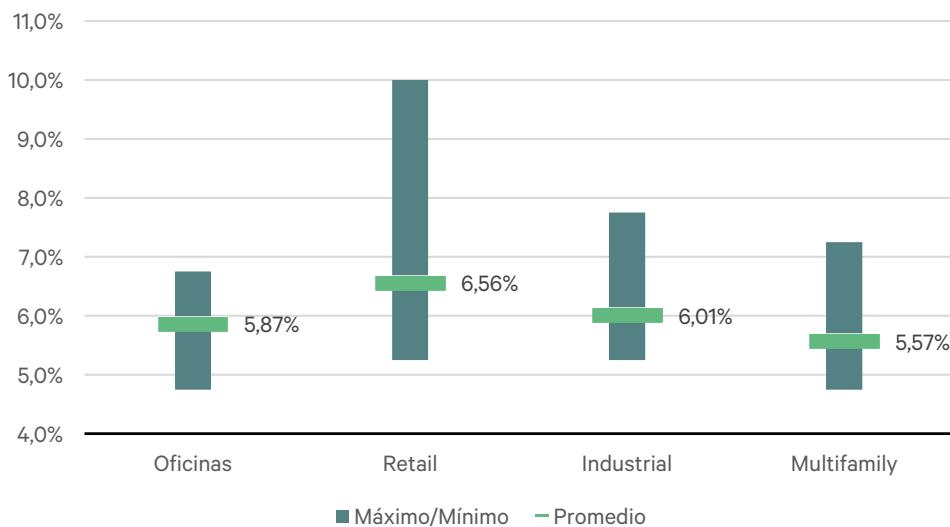
a.- Actividad de Inversión

El bajo volumen de transacciones dificulta la percepción de los ejecutivos en relación a los cap rates promedio por mercado, registrando variaciones menores en relación al año 2020.

En ese contexto, el mercado de oficinas se mantiene en una percepción de cap rate promedio de 5,87%, sin embargo, acorta la brecha con un mínimo de 4,75% hasta un 6,75%. En el sector Retail, si bien la tasa promedio se mantiene en torno al 6,5%, el máximo se eleva a un 10% con el promedio situado en la cota inferior de valor (5,25%).

La mayor variación en relación al 2020 se observa en el mercado Industrial, que disminuye en la percepción del cap rate promedio en 64 puntos base, con una brecha que va desde un 5,25% hasta un 7,75%. Por su parte, el mercado Multifamily disminuye la percepción de la tasa promedio en 22 pbs, con un rango que varia entre 4,75% y 7,25%.

4. ¿Cuál es su percepción de cap rate promedio con el que se transarán activos estabilizados con flujos a largo plazo durante el 2021?

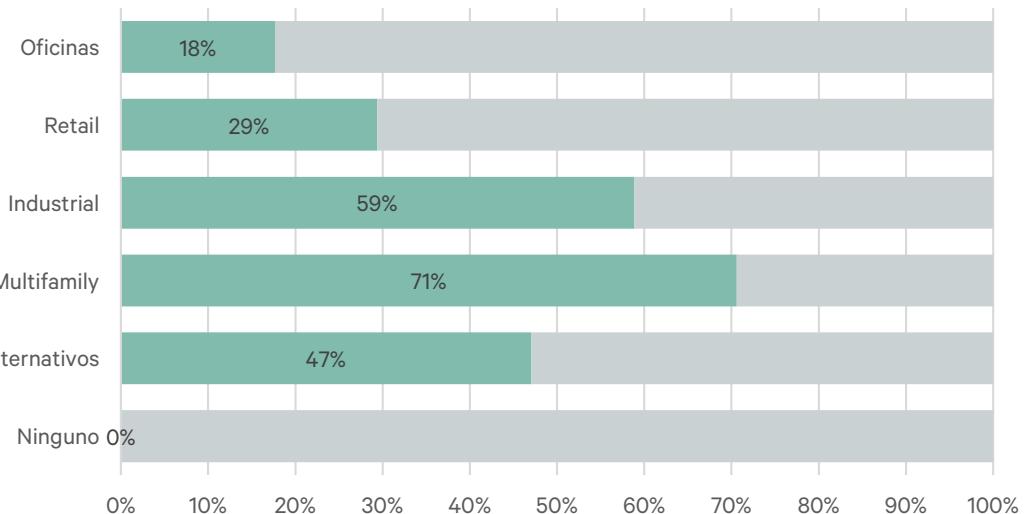


5. Encuesta

b.- Desempeño del Mercado

El avance en el programa de vacunación entrega perspectivas de normalidad a los ejecutivos de la industria, quienes cambian sus expectativas en el desempeño del mercado en relación a la edición anterior. Al 2020 un 27% de los encuestados esperaban que Ninguno de los mercados inmobiliarios comerciales tendría un buen desempeño, opción que cae al 0% en la versión 2021. Dichas expectativas se trasladan hacia el rubro Retail, con un 29% de respuestas en contraposición del 0% del año anterior. Los activos Industriales y Multifamily también crecen en relación al año anterior, con un 59% y un 71% de los encuestados auspiciando buen desempeño respectivamente. El sector Oficinas se mantiene con cierta incertidumbre y solo un 18% espera mejoras en los indicadores.

5. ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un **mejor desempeño** en el año 2021 v/s el 2020?



*Respuestas no excluyentes

5. Encuesta

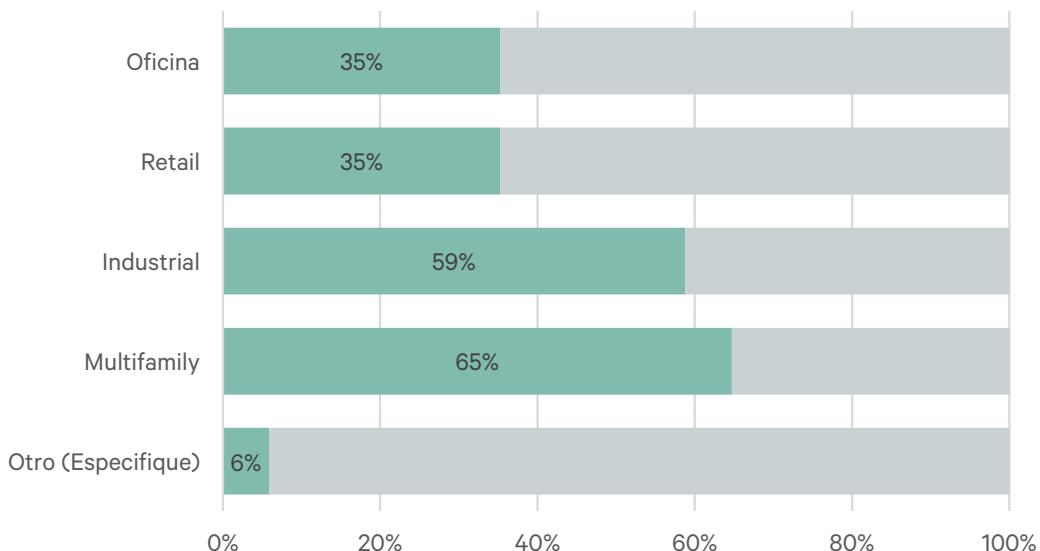
b.- Desempeño del Mercado

En relación al tipo de activo a invertir durante el 2021, se observa un retroceso en el crecimiento en el mercado de oficinas, en mayor medida atribuible a los cambios estructurales en la forma de trabajar que se aceleraron a raíz de la pandemia. Un 35% de los encuestados planea invertir en Oficinas, 8 puntos porcentuales por debajo del 2020. Por otro lado, en línea con las expectativas de desempeño de mercado, los activos Retail muestran un crecimiento en las preferencias de inversión con un 35% de los ejecutivos manifestando interés, el que es sustentado por los mayores flujos peatonales que supone el regreso a las oficinas en la medida que se liberan las restricciones a la movilidad.

El rubro Industrial sigue acaparando la atención de los ejecutivos, que en un 59% planean invertir en este tipo de activos, 2 pp por sobre el año anterior.

El mayor crecimiento en las preferencias se encuentra en los activos Multifamily con un 65% de los encuestados planificando invertir en el sector, 15 pp por sobre 2020.

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



*Respuestas no excluyentes

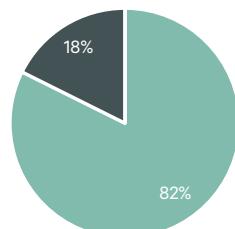
5. Encuesta

b.- Desempeño del Mercado

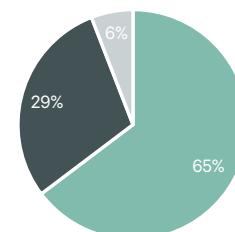
La expectativa de movimientos en la tasa de vacancia por parte de los ejecutivos profundiza lo dicho en relación al desempeño del mercado, con un 82% de los encuestados pronosticando que las tasas de vacancia para el mercado de oficinas sigan aumentando durante el 2021 y un 18% espera que se mantengan. En el sector Retail, se observan mayores cambios en relación al 2020, en que un 93% de los encuestados pronosticaban aumento en la vacancia, y al 2021 baja a un 65%, además de un 29% que esperan que la vacancia se mantenga. En un escenario opuesto se encuentran los activos Industriales y Multifamily, en que un 59% y 65% respectivamente pronostican que la tasa de vacancia disminuirá.

7. ¿Cómo espera que se mueva la [tasa de vacancia](#) para los distintos sectores inmobiliarios en el 2021?

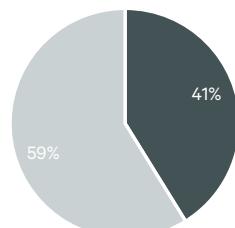
Oficinas



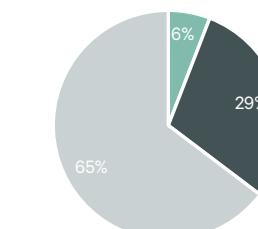
Retail



Industrial



Multifamily



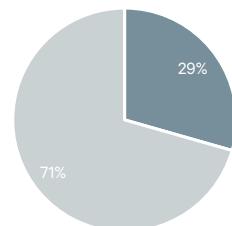
5. Encuesta

b.- Desempeño del Mercado

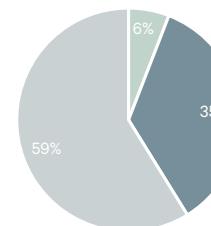
En relación a las rentas, un 71% de los encuestados espera una disminución en los precios del mercado de oficinas y un 29% espera que se mantengan, proporción ligeramente similar en el sector Retail. En cambio en los sectores Industrial la expectativa al alza es de un 41% de los encuestados, y de mantención de un 59%; y para el mercado Multifamily, solo un 18% espera alzas en los precios y un 71% espera que se mantengan.

8. ¿Cómo espera que se muevan las **rentas** para los distintos sectores inmobiliarios en el 2021?

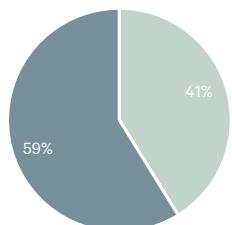
Oficinas



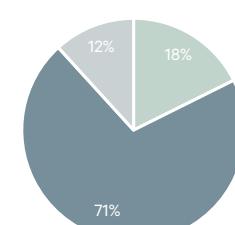
Retail



Industrial



Multifamily

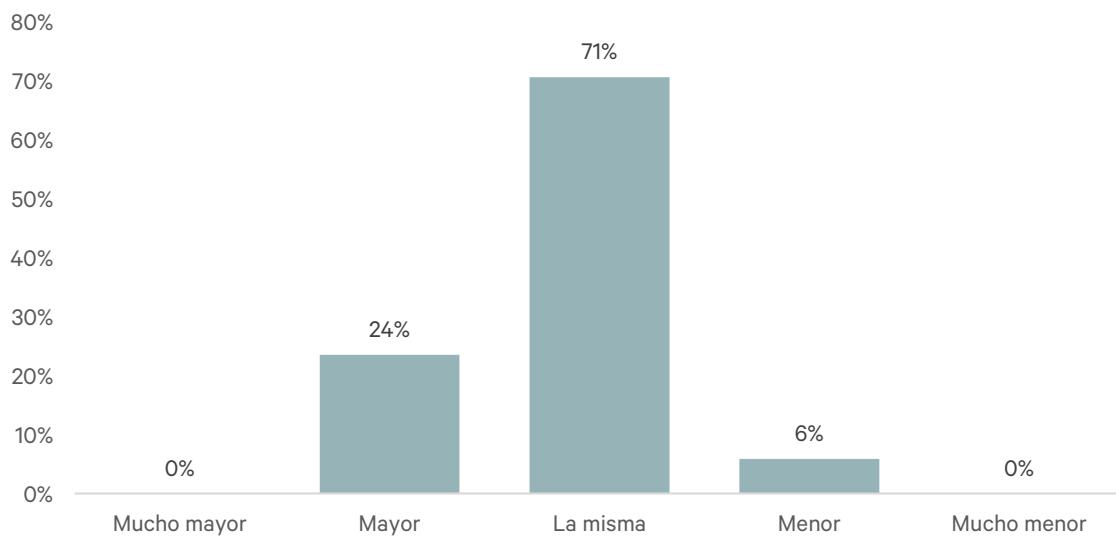


5. Encuesta

c.- Drivers de Inversión

Los ejecutivos de la industria sostienen que las condiciones económicas y políticas siguen en similar escenario de incertidumbre en relación al 2020, con lo cual un 71% de los encuestados sostiene que su tolerancia al riesgo es la misma que el año anterior. Sin embargo, la salida institucional al conflicto social y el buen desarrollo del plan de vacunación dan espacio a una mayor tolerancia al riesgo por parte de los encuestados, quienes en un 24% sostienen que su tolerancia al riesgo es mayor, y solo un 6% responde que es Menor o Mucho menor.

9. ¿Cuál es su tolerancia al riesgo en comparación al 2020?

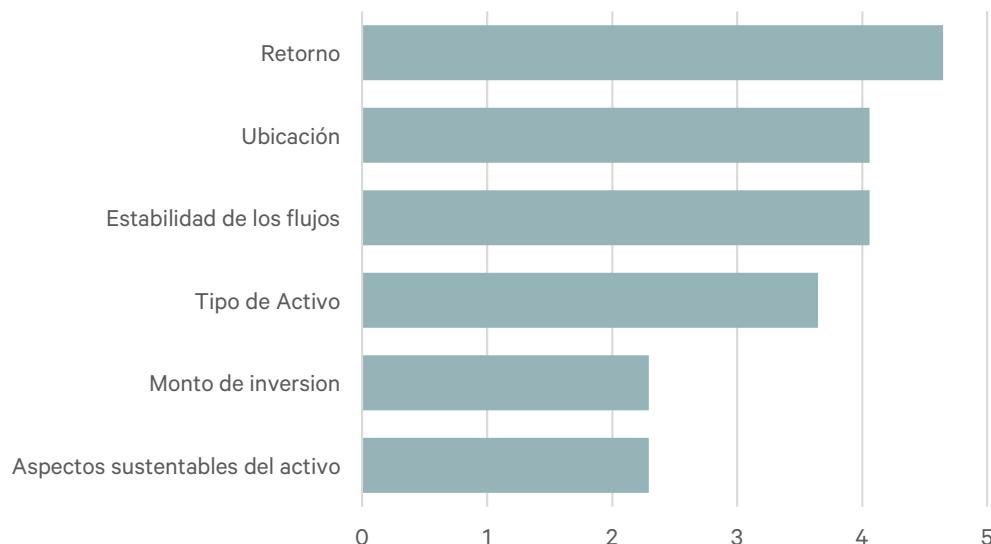


5. Encuesta

c.- Drivers de Inversión

Dicha percepción supone continuidad en la importancia de los distintos criterios de decisión, en que Retorno, Ubicación y Estabilidad de los flujos continúan siendo los de mayor ponderación al momento de invertir.

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



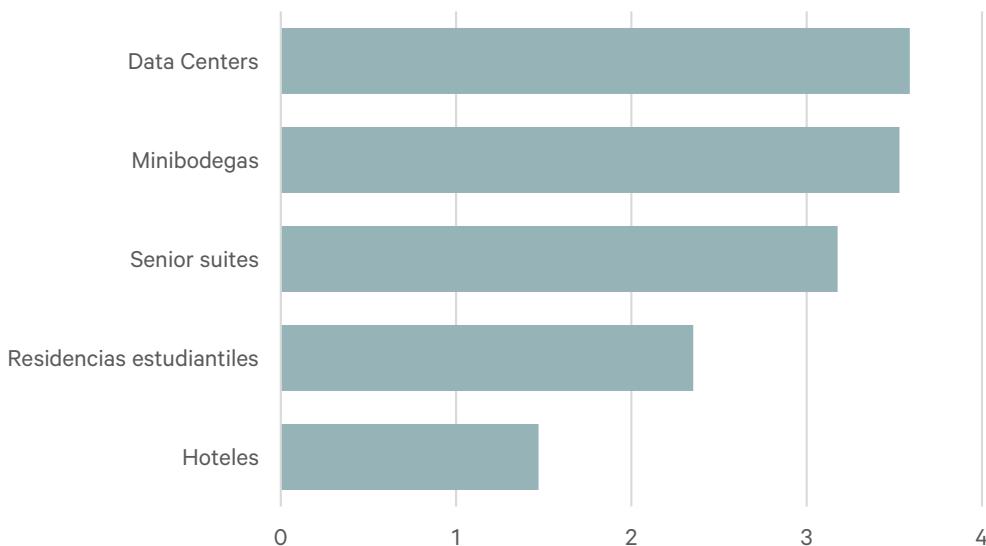
5. Encuesta

c.- Drivers de Inversión

El creciente interés en Chile por parte de tecnológicas multinacionales acrecienta la atención de los inversores locales en los Data centers, tipo de activo que escala de la tercera posición en el 2020 a la primera en el 2021, desplazando al segundo lugar a Minibodegas, sector que, alineado con las encuestas de intenciones de inversión anteriores, ha mostrado un crecimiento sostenido en el tiempo.

La inversión en activos alternativos sigue siendo dispersa y se mantiene a la espera de la mayor estabilización y/o consolidación de los mercados tradicionales. Esto continúa relegando a las últimas posiciones a los sectores asociados a la hospitalidad como Residencias estudiantiles y Hoteles.

11. ¿Cuáles de estos activos inmobiliarios alternativos le parecen más atractivos para el 2021?

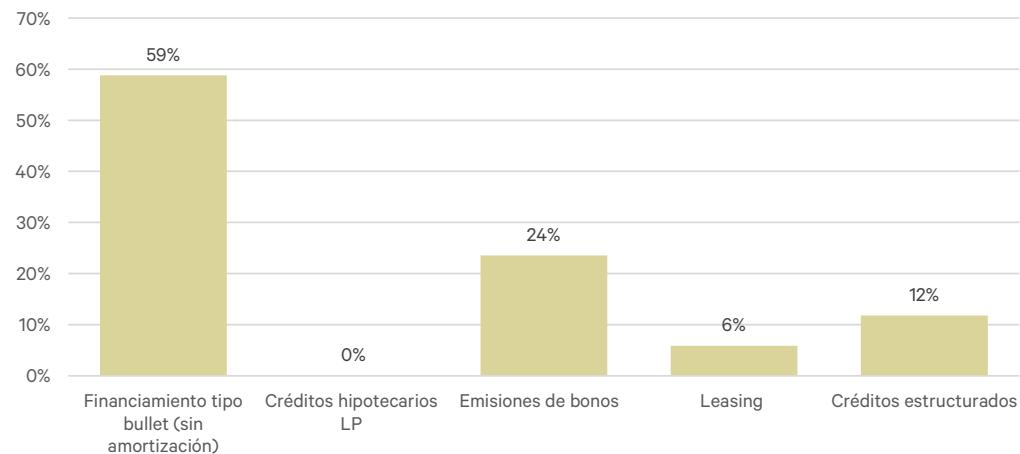


5. Encuesta

d.- Financiamiento

Los ejecutivos manifiestan una preferencia por estructuras de financiamiento mixto que permitan flexibilidad y adaptabilidad en el tiempo de la deuda. Continua aca- parando las preferencias de los ejecutivos en la elección de su instrumento de financiamiento, con un 59% de los encuestados marcando la opción Financiamiento tipo bullet, y marca nulas preferencias la alternativa de Créditos hipotecarios LP.

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

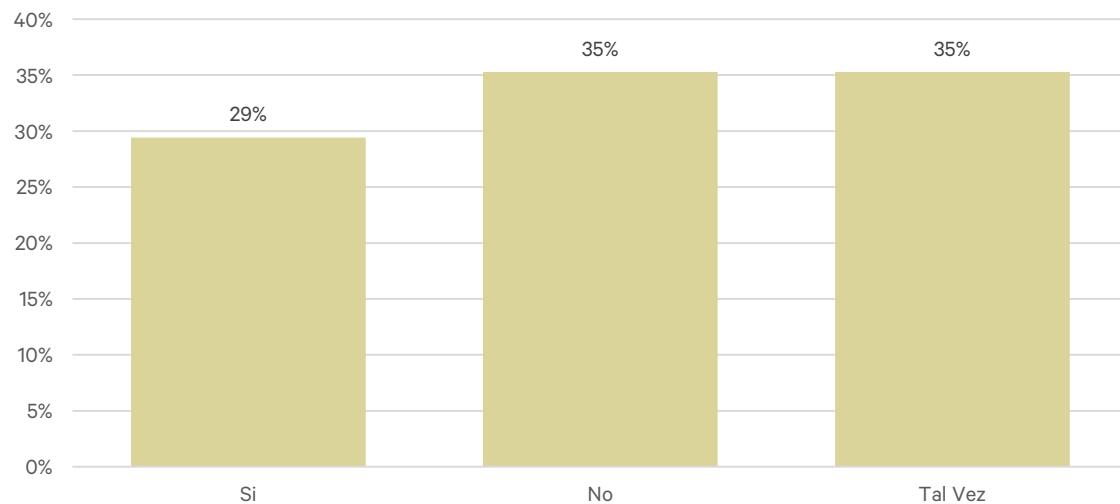


5. Encuesta

d.- Financiamiento

En ese contexto, los ejecutivos muestran opiniones diversas en relación a la posibilidad de refinaciamiento de la deuda, marcando así la relevancia de la flexibilidad del instrumento y las condiciones económicas vigentes. Un 35% de los encuestados responden tanto la opción Tal vez y No frente a la consulta de refinaciamiento de la deuda, y un 29% responde que Si lo hará.

13. Comparado con el 2020 ¿Tiene pensado refinanciar su actual financiamiento inmobiliario?

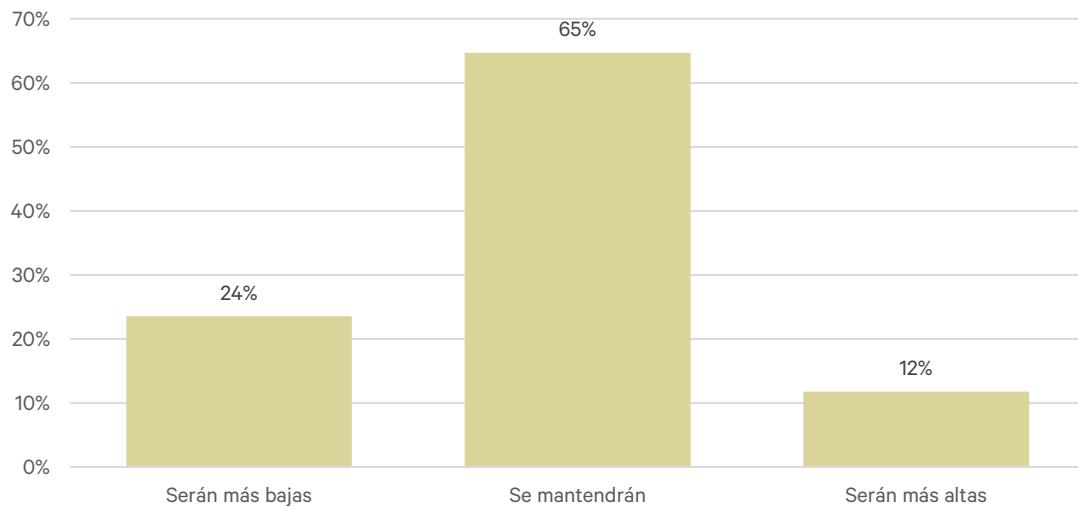


5. Encuesta

d.- Financiamiento

En relación a las tasas de financiamiento, los ejecutivos pronostican un escenario de estabilidad en las tasas, con un 65% de los encuestados sosteniendo que Se Mantendrán y un 24% que serán Mas Bajas. Por otro lado, solo un 12% pronostica alza en las tasas de interés, muy por debajo del 40% esperado en la edición anterior de esta encuesta.

14. Comparado con 2020 ¿Qué piensa usted que ocurrirá con las **tasas de financiamiento** inmobiliario durante el 2021?



5. Encuesta

e. Otros temas de interés

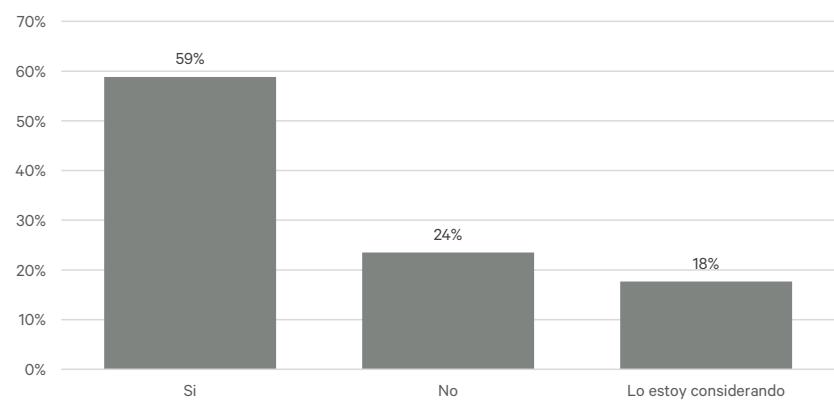
Se consulta a los encuestados por segundo año consecutivo sobre la importancia de los temas de sustentabilidad al momento de gestionar y planificar sus inversiones inmobiliarias. El decrecimiento del pipeline de proyectos futuros hace disminuir la cantidad de respuestas relacionadas a las acciones futuras. En el año 2020 un 40% de los encuestados responde que "Lo están Considerando", y la cantidad de respuestas disminuye a un 18% en el presente año.

Las intenciones del año 2020 se aprecian como concretadas en año 2021. Un 59% de los encuestados responde que Si están realizando acciones de sustentabilidad en sus activos, y un 24% responde la opción No.

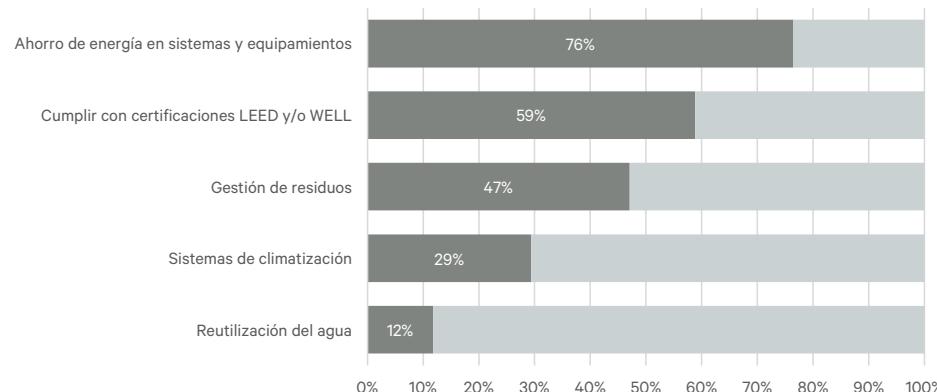
En relación a los aspectos de mayor importancia al momento de implementar acciones de sustentabilidad, un 76% de los encuestados marca la preferencia "Ahorro de energía en sistemas y equipamientos", seguido por el cumplimiento de certificaciones LEED o WELL con un 59%.

Los aspectos normativos asociados a la reciente aprobación de la ley REP (Responsabilidad Extendida del Productor) hacen elevar la preferencia de los actores del rubro por la opción "Gestión de Residuos", que pasa de tener un 33% de respuestas el 2020 a un 47% durante el 2021.

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



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



*Respuestas no excluyentes

5. Encuesta

e. Otros temas de interés

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

Sin duda, la pandemia ha forzado importantes cambios en la forma de trabajar, lo que ha supuesto cambios estructurales tanto en la cantidad como en la forma de las oficinas. Si bien al inicio de la pandemia la discusión se centró en el cuestionamiento de cual es el rol real de la oficina en el mundo laboral, hoy, con la perspectiva del tiempo y con la ventaja de haber comprobado los pros y contras del teletrabajo, los ejecutivos de la industria observan grandes desafíos en torno a la transformación del mercado de oficinas.

En similar importancia, los ejecutivos plantean gran preocupación por el velo de incertidumbre política asociado al proceso de redacción de la nueva constitución, lo cual podría desmotivar el inicio de inversiones en el corto y mediano plazo, o alocar los capitales fuera del país. En lo específico, las mayores preocupaciones que dilatarían inversiones están ligadas a cambios tributarios y la discusión en torno al fin de exenciones tributarias como el crédito especial a empresas constructoras.

Por otro lado, las restricciones asociadas a la pandemia dificultan el desarrollo de los proyectos en curso, tanto en la disminución de las velocidades de venta de algunos productos, como en el aumento de los costos de construcción por la baja de stock de materiales a nivel global.

18. En su opinión. ¿Como espera que sea la recuperación económica post pandemia?

En el aspecto económico, los inversionistas sostienen que la recuperación estará profundamente ligada a la evolución de la pandemia a nivel global, sin embargo existe una nota de positividad asociada al intensivo plan de vacunación planificado para el 1º semestre del año, y que podría reflejarse en una mayor actividad económica hacia el 2º semestre.

En relación a la velocidad de la recuperación, los encuestados pronostican que solo ciertos sectores de la economía podrían generar tracción, dejando relegados a sectores que previo a la pandemia ya registraban problemas en la productividad, que son en mayor medida atribuibles a la baja inversión en investigación y desarrollo de la ultima década. En todos los escenarios, los encuestados opinan que se requerirán fuertes medidas de fomento a la inversión y al crecimiento que puedan dar un impulso al alicaído indicador de desempleo.



06

Anexos

ANEXO 1

Clasificación Fondos de Inversión

I. 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 que tengan transacción de mercado, es decir, en alguna Bolsa Nacional o Internacional.

I.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.

a) 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.

i. 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.

ii. 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.

b) 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.

i. 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.

ii. 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.

I.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:

a) 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 (al menos un 70%) del fondo sean acciones de sociedades anónimas abiertas nacionales.

b) 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.

i. 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).

ii. 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).

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

I.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%)

a) Fondos de Inversión Mixtos Nacionales (13100)

i. 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.

ii. 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%)

b) Fondos de Inversión Mixtos Extranjeros (13200)

i. Fondos de Inversión Mixto Balanceado (13210): Combinan inversiones en instrumentos de deuda públicos extranjeros e inversiones en acciones sociedades anónimas abiertas extranjeros

ii. 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.

I.4- FONDOS DE INVERSIÓN OTROS (ETFs,etc) (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

a) Fondos de Inversión Otros Nacionales (14100)

b) Fondos de Inversión Otros Extranjeros (14200)

II. 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 que no se transen en mercados nacionales o extranjeros. La inversión se puede realizar en forma directa o indirecta, a través de la inversión en otro fondo extranjero (Feeder Funds) u otros fondos de inversión (Fondo de Fondos).

II.1 FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS – INVERSIÓN DIRECTA (21000)

a) 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.

i. 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

1. Fondos de Inversión Inmobiliario – Rentas (21111): 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. Fondos de Inversión Inmobiliario – Desarrollo (21112): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.

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.

ii. 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.

1. Inversión Directa - Capital Privado – Venture Capital (21121): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en forma directa en participaciones accionarias de empresas cerradas desde su creación o etapas tempranas.

2. Inversión Directa - Capital Privado – Private Equity (21122): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en forma directa en acciones de empresas cerradas ya lanzadas.

iii. 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.

iv. 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.

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

v. Fondos de Inversión Alternativos - Inversión Directa- Nacional- Infraestructura y Energía (21150)

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en el desarrollo de infraestructuras tales como 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.

vi. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa- Nacional- Otros Fondos (21160):

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.

b) 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.

i. 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

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. Fondos de Inversión Inmobiliario – Desarrollo (21212): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios para la venta.

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.

ii. Fondos de Inversión Alternativos- Inversión Directa – Extranjero - Capital Privado (21220) 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 extranjeras.

1. Inversión Directa - Capital Privado – Venture Capital (21221): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en forma directa en participaciones accionarias de empresas cerradas desde su creación o etapas tempranas. Complementar con Reporte VC&PE.

2. Inversión Directa - Capital Privado – Private Equity (21222): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en forma directa en acciones de empresas cerradas ya lanzadas.

iii. 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.

iv. 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. 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.

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

v. Fondos de Inversión Alternativos - Inversión Directa- Extranjero- Infraestructura y Energía (21250) Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión del fondo sea invertir en el desarrollo de infraestructuras tales como 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.

vi. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa- Extranjera- Otros Fondos (21160): 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.

II. 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 puede realizar en forma directa o indirecta, a través de otro (Feeders) u otros fondos de inversión (Fondo de Fondos).

II.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 es 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 un fondo que en su naturaleza busca la selectividad, es decir se constituye 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.

a) Fondos de Inversión Alternativos - Feeder - Fondos de Inversión Inmobiliarios (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.

i. 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.

ii. 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.

iii. 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 combine instrumentos inmobiliarios para la renta y para el desarrollo.

b) 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.

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

ii. 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.

c) 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

d) Fondos de Inversión Alternativos - Feeder- Deuda Privada (22040)

Los Fondos- Feeder- Deuda Privada invierten en un fondo cuyos activos subyacentes comprenden 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.

e) 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 tales como camineras, portuarias, aeroportuarias, carcelarias, etc y en el sector energía. Puede ser a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que realicen dichas inversiones.

f) Fondos de Inversión Alternativos – Feeder - Otros (22060): 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 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
Cimenta	7002	FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION	21113	7.908
Credicorp Capital	7007	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA CREDICORP CAPITAL RAÍCES	21113	1.946
Independencia	7014	FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	21111	14.688
Independencia	7107	FONDO DE INVERSION DESARROLLO INMOBILIARIO 2006	21112	3
Banchile	7205	FONDO DE INVERSION BANCHILE PLUSVALIA EFICIENTE	21113	392
LarraínVial Activos	7219	FONDO DE INVERSION LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I	21111	7.338
BTG Pactual	7224	BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FONDO DE INVERSION	21111	14.852
Banchile	7234	FONDO DE INVERSION BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	21111	4.004
Bice	7236	BICE INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION	21112	153
Bice	7253	BICE INMOBILIARIO III FONDO DE INVERSION	21112	193
BTG Pactual	7254	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO I FONDO DE INVERSION	21112	765
BTG Pactual	7259	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO II FONDO DE INVERSION	21112	446
Credicorp Capital	7264	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL INMOBILIARIO ? ACONCAGUA II	21112	145
Sura	7270	FONDO DE INVERSION SURA RENTA INMOBILIARIA	21111	1.305
Asset	9069	FONDO DE INVERSION ASSET RENTAS RESIDENCIALES	21111	3.483
BCI Asset Mgmt.	9136	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO X	21112	315
BCI Asset Mgmt.	9138	FONDO DE INVERSIÓN BCI RENTAS III	21113	162
BCI Asset Mgmt.	9141	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO IX	21112	133
Capital Advisors	9168	FONDO DE INVERSIÓN CAPITAL ADVISORS REAL ESTATE OFFICE US II	21213	1.176
Compass	9175	COMPASS MÉXICO I FONDO DE INVERSION	22013	20
Neorentas	9179	NEORENTAS SEIS FONDO DE INVERSION	21111	180
Neorentas	9183	OFFICE SEIS FONDO DE INVERSION	21111	376
Moneda	9186	MONEDA - CARLYLE III FONDO DE INVERSIÓN	22012	689
Banchile	9188	FONDO DE INVERSION RENTAS HABITACIONALES	21111	125
Neorentas	9220	NEORENTAS OCHO FONDO DE INVERSION	21112	5
Security	9227	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY OAKTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES FUND VII	22013	667
Principal	9229	PRINCIPAL REAL ESTATE USA FONDO DE INVERSION	22011	1.217
Fynsa	9283	FONDO DE INVERSIÓN FYNSA RENTA INMOBILIARIA I	21111	378

ANEXO 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
Compass	9288	COMPASS PRIVATE EQUITY XIV FONDO DE INVERSION	22013	1.665
Compass	9290	COMPASS DESARROLLO Y RENTAS FONDO DE INVERSION	21113	284
Ameris Capital	9292	AMERIS MULTIFAMILY I FONDO DE INVERSION	21211	2
Fynsa	9300	FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO I	21112	435
HMC	9323	FONDO DE INVERSIÓN HMC IFB CAPITAL PREFERENTE II	21112	105
Banchile	9325	FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO VIII	21112	133
Ameris Capital	9338	AMERIS UPC DESARROLLO INMOBILIARIO FONDO DE INVERSION	21112	339
Fynsa	9342	FONDO DE INVERSION FYNSA ALTOS DE COSTA CACHAGUA	21112	0
Security	9344	FONDO DE INVERSION SECURITY CAPITAL PREFERENTE II	21112	0
Itau	9347	CORP INMOBILIARIO V FONDO DE INVERSION	21112	38
Credicorp Capital	9377	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA RESIDENCIAL I	21111	356
Toesca	9387	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO ESPAÑA UNO	21212	205
Frontal Trust	9396	FONDO INVERSION RETORNO PREFERENTE FUNDAMENTA PLAZA EGANA	21112	1.310
Ameris Capital	9401	AMERIS MULTIFAMILY II FONDO DE INVERSIÓN	21211	2
HMC	9404	FONDO DE INVERSIÓN HMC INMOBILIARIO PERÚ II	21213	218
Frontal Trust	9406	FRONTAL TRUST SURMONTE II FONDO DE INVERSIÓN	21112	221
Volcomcapital	9407	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE I FONDO DE INVERSIÓN	22013	642
Ameris Capital	9413	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ FONDO DE INVERSIÓN	21212	15
Sura	9425	FONDO DE INVERSIÓN SURA AM DESARROLLO INMOBILIARIO PROYECTOS CHILE	21112	635
Neorentas	9433	FONDO DE INVERSIÓN NEORENTAS NORTH COLONY DOS	21211	1.133
Toesca	9452	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION	21111	2.735
LarraínVial Activos	9458	FONDO DE INVERSIÓN DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND III	22011	1.310
Moneda	9462	MONEDA-CARLYLE VII FONDO DE INVERSION	22012	942
Credicorp Capital	9468	FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL PLAZA EGAÑA	21112	85
Ameris Capital	9472	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO VI FONDO DE INVERSIÓN	21111	1.033
Toesca	9488	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION	21111	1.356
Compass	9502	COMPASS DESARROLLO Y RENTAS II FONDO DE INVERSIÓN	21113	169
Picton	9510	PICTON-SAVANNA IV FONDO DE INVERSION	22013	385

ANEXO 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
Zurich Chile	9512	FONDO DE INVERSIÓN ZURICH PROPERTY I	21211	533
Frontal Trust	9513	FRONTAL TRUST FUNDAMENTA DESARROLLO INMOBILIARIO XIII FONDO DE INVERSIÓN	21112	815
Frontal Trust	9515	FRONTAL TRUST REAL ESTATE USA I FONDO DE INVERSIÓN	21213	484
Frontal Trust	9516	FRONTAL TRUST REAL ESTATE USA II FONDO DE INVERSIÓN	21213	484
Sura	9528	FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA II	21111	1.434
Volcomcapital	9536	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE II FONDO DE INVERSIÓN	22013	467
Credicorp Capital	9542	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL INMOBILIARIO ? ACONCAGUA III	21112	621
BCI Asset Mgmt.	9555	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XI	21112	861
Independencia Intl.	9563	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ONE UNION CENTER	21211	78
Independencia Intl.	9565	FONDO DE INVERSIÓN - INDEPENDENCIA CORE US I	21211	2.458
Banchile	9566	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO Y RENTAS RESIDENCIALES	21113	324
Security	9573	FONDO DE INVERSION SECURITY OAKTREE REAL ESTATE INCOME FUND	22013	602
Weg	9584	FONDO DE INVERSION WEG-3	22011	222
Neorentas	9588	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY CUATRO	21211	788
Banchile	9589	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO IX	21112	660
Econsult	9592	ECONSULT BSREP III FONDO DE INVERSION	22013	965
LarraínVial Asset Mgmt.	9602	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL DESARROLLO INMOBILIARIO I	21112	1.072
Compass	9605	COMPASS FRO III PRIVATE EQUITY FONDO DE INVERSION	22013	204
Ameris Capital	9613	AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	946
Bice	9615	BICE RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN	21111	111
Banchile	9616	FONDO DE INVERSIÓN UNITED STATES PROPERTY FUND VI	22012	109
LarraínVial Activos	9618	FONDO DE INVERSIÓN LARRAÍN VIAL TSEV VIII	22013	118
Neorentas	9620	NEORENTAS NUEVE FONDO DE INVERSION	21111	459
Credicorp Capital	9626	FONDO DE INVERSION CREDICORP CAPITAL RENTA RESIDENCIAL II	21111	296
BTG Pactual	9631	BTG PACTUAL RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	1.461
Fynsa	9638	FONDO DE INVERSION FYNSA DESARROLLO INMOBILIARIO II	21112	556
BTG Pactual	9640	BTG PACTUAL DESARROLLO INMOBILIARIO III FONDO DE INVERSIÓN	21112	489
BCI Asset Mgmt.	9662	BCI LMV II-B FONDO DE INVERSION	22013	293

ANEXO 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
Banchile	9665	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO INMOBILIARIO PERU - COLOMBIA	21212	801
LarraínVial Activos	9670	FONDO DE INVERSIÓN LARRAÍN VIAL FIBRA III	22012	18
Banchile	9682	FONDO DE INVERSIÓN EUROPEAN VALUE PARTNERS II	22013	66
BCI Asset Mgmt.	9684	FONDO DE INVERSIÓN BCI LMV II.	22013	1.260
Toesca	9686	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN	21111	1.494
Ameris Capital	9689	AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN	21111	3.867
Neorentas	9695	FONDO DE INVERSIÓN NEORENTAS NORTH COLONY CINCO	21211	517
Compass	9696	COMPASS BREP IX REAL ESTATE FONDO DE INVERSION	22013	453
Sura	9697	FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA III	21111	2.112
LarraínVial Asset Mgmt.	9698	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL RENTAS RESIDENCIALES	21111	728
Bice	9721	BICE INMOBILIARIO IV FONDO DE INVERSION	21112	163
Security	9729	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY RENTAS INMOBILIARIAS I	21111	943
BCI Asset Mgmt.	9736	FONDO DE INVERSIÓN BCI DESARROLLO INMOBILIARIO XII	21112	294
HMC	9740	FONDO DE INVERSIÓN HMC MEZZANINE INMOBILIARIO III	22012	329
Banchile	9749	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO X	21112	972
Sartor	9750	FONDO DE INVERSIÓN SARTOR MID MALL	21113	245
Itau	9752	FONDO DE INVERSION ITAU HMC MEZZANINE	22012	136
LarraínVial Asset Mgmt.	9753	FONDO DE INVERSIÓN LARRAINVIAL DESARROLLO INMOBILIARIO II	21112	483
Toesca	9770	TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	21111	224
Security	9776	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY DEUDA PRIVADA INMOBILIARIA Y CAPITAL PREFERENTE	21112	1.050
Sartor	9780	FONDO DE INVERSION SARTOR RENTA COMERCIAL	21111	117
Moneda	9782	MONEDA CARLYLE XII FONDO DE INVERSIÓN	22013	214
Banchile	9787	FONDO DE INVERSIÓN RENTA INMOBILIARIA JDA700 PERÚ	21211	264
Compass	9794	COMPASS BREP EUROPE VI REAL ESTATE FONDO DE INVERSIÓN	22011	528
Independencia Intl.	9796	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA TYSONS	21211	414
Neorentas	9798	FONDO DE INVERSION NEORENTAS NORTH COLONY SEIS	21211	585
Compass	9802	CCLA DESARROLLO Y RENTAS IMU FONDO DE INVERSIÓN	22013	478
Compass	9803	CCLA DESARROLLO Y RENTAS III FONDO DE INVERSIÓN	22013	90

ANEXO 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
LarraínVial Activos	9806	FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO II STRIP CENTERS	21111	1.479
Ameris Capital	9825	AMERIS DESARROLLO INMOBILIARIO PERÚ 2 FONDO DE INVERSIÓN	21212	125
Neorentas	9830	FONDO DE INVERSIÓN NEORENTAS NORTH COLONY SIETE	21211	576
HMC	9840	FONDO DE INVERSIÓN HMC MULTIFAMILY US	22012	624
Singular	9846	FONDO DE INVERSIÓN SINGULAR OAKTREE REAL ESTATE INCOME	22011	661
Zurich Chile	9847	FONDO DE INVERSIÓN ZURICH RENTA RESIDENCIAL I	21111	168
Volcomcapital	9857	VOLCOMCAPITAL REAL ESTATE IV FONDO DE INVERSIÓN	22013	54
BCI Asset Mgmt.	9866	FONDO DE INVERSIÓN BCI INVNSA RENTAS INMOBILIARIAS	21111	820
Fynsa	9894	FONDO DE INVERSIÓN FYNSA CAPITAL PREFERENTE I	21112	179
Security	9896	FONDO DE INVERSIÓN SECURITY STEPSTONE REAL ESTATE PARTNERS IV	22012	47
Banchile	9943	FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO XI	21112	203
Neorentas	9951	NEORENTAS NLC3 FONDO DE INVERSIÓN	21113	1.389
Ameris Capital	9957	FONDO DE INVERSIÓN MEGACENTRO BUENAVENTURA	21112	331
Ameris Capital	9968	AMERIS MC RENTA INDUSTRIAL FONDO DE INVERSIÓN	21112	178
Sura	9979	FONDO DE INVERSIÓN SURA RENTA INMOBILIARIA MX	22011	17
LarraínVial Asset Mgmt.	9985	FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO PARA RENTA RESIDENCIAL LARRAINVIAL - INGEVEC	21113	511
Credicorp Capital	9999	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	21111	581
Nevasa	10005	FONDO DE INVERSIÓN NEVASA GESTIÓN INMOBILIARIA VII: VIVIENDA ECONOMICA	21113	113
Ameris Capital	10006	AMERIS SEATTLE FONDO DE INVERSIÓN	22011	673
Independencia Intl.	10010	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA 299 ALHAMBRA	21211	142
Independencia Intl.	10011	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DENVER	21211	238
Independencia Intl.	10012	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DETROIT CBD	21211	355
Independencia Intl.	10013	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA DORAL	21211	323
Independencia Intl.	10014	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA THE ROUND	21211	76
Capital Advisors	10015	FONDO DE INVERSIÓN CAPITAL ADVISORS REAL ESTATE MULTIFAMILY US I	21211	654
LarraínVial Activos	10016	FONDO DE INVERSIÓN MALL PIE ANDINO	21112	321
LarraínVial Activos	10017	FONDO DE INVERSIÓN PATIO INDUSTRIAL I	21111	578
LarraínVial Activos	10018	FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I	21111	492

ANEXO 2

AGF	RUT	Nombre Fondo	Clase	Patrimonio (mUF)
Larraín Vial Activos	10019	FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS II	21111	365
Independencia Intl.	10043	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA ATLANTA	21211	233

ANEXO 3

AGF	Sitio Web	Contacto	Mail Contacto	Teléfono	Dirección
Ameris Capital	www.ameris.cl	Tomás Saieh	tsaieh@ameris.cl	224997600	El Golf 82 ,Piso 5, Las Condes
Asset	www.assetagf.cl	Rodrigo Herrera	rherrera@assetagf.com	227962730	Rosario Norte 615, Of.1801, Las Condes
Banchile	www.banchileinversiones.cl	Bernardo Dominichetti	bernardo.dominichetti@banchile.cl	226612171	Agustinas 975, Piso 2, Stgo.Centro
BCI Asset Mgmt.	www.bci.cl/inversiones	Felipe Vergara	felipe.vergarar@bci.cl	226927900	Magdalena 140 piso 6-9, Las Condes
Bice	https://inversiones.bice.cl/	Javier Valenzuela	jvalenzu@bice.cl	226922705	Teatinos 280, Piso 5, Stgo.Centro
BTG Pactual	www.btgpactual.cl	Pedro Ariztía	pedro.ariztia@btgpactual.com	225875100	Av.Costanera Sur 2730, Piso 22, Vitacura
Capital Advisors	www.capitaladvisors.cl	Raimundo Echeverría	raimundo.echeverria@capitaladvisors.cl	222454100	Apoquindo 2929 of.1401,Las Condes
Cimenta	www.cimenta.cl	Eduardo Palacios	francisco.galaz@cimenta.cl	229470600	Asturias 280, Piso 5, Las Condes
Compass	www.cgcompass.com	Eduardo Aldunce	Eduardo.Aldunce@cgcompass.com	223644660	Rosario Norte 555, Piso 14, Las Condes
Credicorp Capital	www.credicorpcapital.cl	Francisco Ghisolfo	fghisolfo@credicorpcapital.com	224501600	Apoquindo 3271 Piso 9, Las Condes
Econsult	www.econsult.cl	-	-	224958800	El Golf 99, piso 12, Las Condes
Frontal Trust	www.frontaltrust.cl	Carmen Vicuña	carmen.vicuna@frontaltrust.cl	223748660	Av.Las Condes 11380 of.63, Vitacura
Fynsa	www.fynsa.cl	Cristian Donoso	cdonoso@fynsa.cl	224991500	Isidora Goyenechea 3477, Piso 11, Las Condes
Independencia	www.independencia-sa.cl	Cristóbal Gevert	cgevert@independencia-sa.cl	226362000	Rosario Norte 100 Piso 15, Las Condes
Independencia Intl	www.independencia-sa.cl	María Jesús Rabat	mjrabat@indepasset.com	226362000	Rosario Norte 100 Piso 15, Las Condes
Itau	www.itau.cl	Wagner Guida	Wagner.guida@itau.cl	226860888	Pdte.Riesco 5537, Piso 13, Las Condes
LarraínVial Activos	www.larrainvial.cl	Claudio Yáñez	cyanez@larrainvial.com	223398500	El Bosque Norte 0177 Piso 3, Las Condes
LarraínVial AGF	www.lvassetmanagement.cl	Ladislao Larraín	mpollak@larrainvial.com	223398500	Isidora Goyenechea 2800 Piso 15, Las Condes
Moneda	www.moneda.cl	Ezequiel Camus	ecamus@moneda.com	223377900	Isidora Goyenechea 3621 Piso 8, Las Condes
Neorentas	www.neorentas.cl	María Ignacia Donoso	mid@neorentas.cl	224643591	Alonso de Cordova 2700, Of.24, Vitacura
HMC	www.hmccap.com	Ricardo Mogrovejo	rmogrovejo@hmccap.com	228701800	Av. Nueva Costanera 4040 Of 32
Picton	www.picton.cl	-	-	222416000	Apoquindo 2929, piso 22, Las Condes
Principal	www.principal.cl	Michelle Brautigam	brautigam.michelle@principal.com	224137070	Av.Apoquindo 3600 Piso 10, Las Condes
Sartor	www.sartor.cl	Alfredo Harz	aharz@sartor.cl	225781400	Cerro el Plomo 5420 Oficina 1301, Las Condes
Security	www.inversionessecurity.cl	Juan Pablo Lira	jplira@security.cl	225844700	Apoquindo 3150 Piso 7, Las Condes
Sura	www.sura.cl	Héctor Urrutia	Hector.Urrutia@sura.cl	229152021	Apoquindo 4820, Of 901, Las Condes
Toesca	www.toesca.cl	Augusto Rodríguez	augusto.rodriguez@toesca.cl	223377900	Magdalena 140 piso 22, Las Condes
Volcomcapital	www.volcomcapital.cl	-	-	222491145	Alonso de Cordova 4355, of 404
Weg	www.wegcapital.cl	-	-	229574749	Los Militares 5953 Of 1601, Las Condes
Zurich Chile	www.zurichfondos.cl	-	-	223518910	Apoquindo 5550, Las Condes

REPORTE INMOBILIARIO 2020·2021



CBRE

