



Reporte Inmobiliario 2022-2023

CBRE

ACAFI



CONTENIDO

01

ACERCA DE ESTE REPORTE

- ACAFI
- Carta del presidente de ACAFI
- CBRE
- Carta del presidente ejecutivo de CBRE Chile

02

INTRODUCCIÓN

- ¿Qué es un fondo de inversión?
- Fondos de inversión públicos
- Fondos de inversión privados
- Fondos rescatables y fondos no rescatables

03

FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS EN CHILE

- ¿Qué son los fondos inmobiliarios?
- Evolución de los fondos
- Actores del mercado
- Tipos de fondos
- Aportantes de los fondos inmobiliarios
- Caracterización de los activos

04

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO COMERCIAL

- Multifamily
- Oficinas
- Centros de bodegaje

05

TENDENCIAS

- Sostenibilidad en el real estate
- Metodología ESG Risk Assessment
- Principales hallazgos de casos analizados en Chile
- Visión de CBRE sobre la industria de fondos en relación con temas ESG

06

ENCUESTA PERCEPCIÓN A EJECUTIVOS DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

- Actividad de inversión
- Desempeño del mercado
- Drivers de inversión
- Financiamiento
- Otros temas de interés

07

ANEXOS

- Anexo 01
- Anexo 02
- Anexo 03

01



Acerca de este reporte

01



ACAFI

La Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión, Acafi, es una asociación gremial que tiene como miembros tanto a Administradoras Generales de Fondos (AGF) como a Administradoras de Fondos Privados. A la fecha, vela por el interés de 43 asociados, que administran más del 90% de los activos de la industria de fondos públicos. Además, cuenta con una creciente Red de Colaboradores que, actualmente, reúne a 44 integrantes.

ASOCIADOS



toesca.

COLABORADORES



BARROS & ERRÁZURIZ





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

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

DIRECTORIO

Luis Alberto Letelier
(Presidente Acafi y Socio de Barros&Errázuriz)

María José Montero
(Ameris Capital)

José Antonio Jiménez
(Activa SpA)

Eduardo Aldunce
(Compass Group)

Francisco Herrera
(Independencia S.A)

Ezequiel Camus
(Moneda)

Hernán Martín
(BTG Pactual Chile AGF)

Gabriela Gurovich
(Banchile AGF)

Andrés Echeverría
(Frontal Trust)

Claudia Torres
(BCI Asset Management)

ADMINISTRACIÓN

Pilar Concha
Gerente general

Virginia Fernández
Área de estudios

Área Legal
Aseroría por Barros y Errázuriz

Comunicaciones
Proyecta Comunicaciones



Acercamos el mercado de capitales a las personas

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

43 empresas asociadas



36 Administradoras Generales de Fondo (AGF)



7 Administradoras de Fondos Privados

44 colaboradores



Representación

90%

Del total de la industria de fondos públicos.



US\$ 37.755 M

De activos administrados, repartidos en **780 fondos de inversión públicos.**

US\$ 7.169

Millones de activos administrados, repartidos en 678 fondos de inversión privados.

51

Administradoras Generales de Fondos (AGF).

US\$ 390 M

Corresponden a inversión de impacto

Carta del presidente de Acafi

Nos alegra presentarles la sexta edición del Reporte Inmobiliario, elaborado por Acafi en alianza con CBRE, el que nuevamente nos entrega información relevante y un riguroso análisis del comportamiento del sector durante 2022 y el primer trimestre de 2023.

A través de este trabajo, hemos identificado cambios y tendencias en el mercado inmobiliario durante el último periodo, el que ha estado marcado por un complejo escenario económico y político, tanto a nivel internacional como nacional.

Al analizar la información recopilada en materia de fondos de inversión fiscalizados por la CMF, constatamos que, a marzo de 2023, los fondos inmobiliarios contaban con un patrimonio de 155,6 millones de UF distribuidos en 180 fondos, los que son gestionados por 41 sociedades administradoras. Asimismo, este tipo de activos representan el 23% del total de fondos de inversión públicos.

Un dato relevante es que, durante 2022, se crearon 26 fondos inmobiliarios nuevos por un total de 5,4 millones de UF, y en el primer trimestre de 2023, iniciaron operaciones dos más por un total de 733.974 UF.

Al igual que el año anterior, este reporte contempla encuestas a expertos y a nuestros asociados de Acafi. Esta última, revela, entre otras cosas, el interés de los inversionistas por los activos industriales así como también por los activos de renta residencial, que si bien representan una porción pequeña de los activos administrados, han crecido con fuerza durante 2022 y 2023.

Incluimos también en este reporte, información detallada sobre los patrimonios administrados por distintas AGF en los últimos años y la evolución que han tenido los diferentes tipos de fondos inmobiliarios: de renta, de desarrollo y mixtos.

Respecto de los principales aportantes, destaca la participación de inversionistas institucionales -AFP y compañías de seguros- que alcanza el 33,4% en el primer trimestre de 2023.

La información recopilada confirma que, junto con ofrecer una amplia gama de oportunidades de inversión, los fondos inmobiliarios disponen de una gran capacidad, rapidez y eficiencia para aportar al sector, como lo hemos visto, por ejemplo, en los segmentos de multifamily y bodegas.

Es así como estos vehículos de inversión se han convertido en un importante motor para el crecimiento del país, canalizando capital hacia proyectos de construcción, regeneración o desarrollo urbano, impulsando la generación de empleos y la actividad económica, aumentando la posibilidad de acceder a más y mejores viviendas y optimizando la infraestructura del país.

Por eso, como Acafi, estamos promoviendo una serie de acciones orientadas a fortalecer este sector, a través del desarrollo de un marco regulatorio adecuado y una mayor certeza jurídica, de manera de brindar la seguridad y confianza necesarias para impulsar nuevas iniciativas en el país.

Junto con ello, seguimos trabajando para profundizar la colaboración público-privada, la integración de criterios de sostenibilidad en las inversiones y la elaboración de contenidos que otorguen información valiosa para la toma de decisiones, como lo es este informe.

Agradecemos a todos los que participaron en la elaboración de este nuevo reporte y esperamos que su contenido sea de utilidad y contribuya a enfrentar de mejor manera los nuevos desafíos que plantea esta dinámica y resiliente industria, tan importante para el desarrollo económico y social del país.



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Luis Alberto Letelier Herrera'.

Luis Alberto Letelier Herrera
Presidente Acafi



CBRE

Somos el líder mundial en servicios e inversiones inmobiliarias comerciales. Con servicios, conocimientos y datos que abarcan todas las dimensiones de la industria.

Acompañando en todo el ciclo inmobiliario, desde arriendo, compra, venta, administración, gestión de activos entre otras.

Creamos soluciones para clientes de todos los tamaños, en todos los sectores y en todas las geografías.

Servicios para inversionistas y usuarios

Te acompañamos en todo tu ciclo inmobiliario



Con decisiones basadas en datos

El equipo de Research mantiene un seguimiento constante del mercado



Oficinas Clase A y B

Informe Trimestral



Strip centers

Informe Semestral



Multifamily

Informe semestral



Centros de bodegaje

Informe semestral



Placas comerciales

Informe semestral

LÍNEAS DE NEGOCIO

Advisory Services

- Advisory & Transaction Services
- Property Management
- Capital Markets
- Valuations

Global Workplace Solutions

- Facilities Management
- Project Management
- Management Consulting
- Turner & Townsend (60% ownership)

Real Estate Investments

- CBRE Investment Management
- Trammell Crow Company

Funciones corporativas

- CBRE Platform
- Finanzas
- Legal, Compliance & Risk
- Responsabilidad corporativa

NUESTROS VALORES

Creemos que el éxito sostenible sólo se puede construir sobre la base de prácticas comerciales responsables, y que todos obtienen una ventaja suscribiéndose a los valores RISE.

R

Respeto

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

I

Integridad

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

S

Servicios

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

E

Excelencia

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

\$30.8B
Ingresos 2022

#126
2022 F500 Ranking

+115.000
Empleados a nivel Global

+500
Oficinas en todo el mundo

+100
Países

NUESTROS PILARES DE RESPONSABILIDAD



Comunidades y ayuda social

Durante 4 años hemos construido plazas junto a Fundación Mi Parque.



Sustentabilidad y medio ambiente

Responsabilidad y oportunidad de minimizar el impacto ambiental.



Compras y proveedores

Capacidad de influir positivamente en los proveedores de una manera que genere beneficios comunitarios.



Bienestar en el trabajo

Permanente apoyo a la salud y seguridad de empleados y clientes.



Ética y Cumplimiento

100% de los empleados con capacitaciones y guía constante.



Personas y Cultura

2.000 nuevos integrantes en los grupos y redes de empleados CBRE.



Governance

Estructura para atender a nuestros clientes, accionistas y empleados con integridad.

Carta del presidente de CBRE para Chile y Argentina

Es para mí un honor el presentar, en nombre de CBRE, la sexta versión del ya tradicional Reporte Inmobiliario, elaborado en conjunto con la Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI).

En un entorno muy desafiante, con condiciones de financiamiento complejas y donde todavía prevalecen importantes incertidumbres, la encuesta del sentimiento del inversionista de este año entrega buenas perspectivas de cara a los próximos años. Si bien aún existe una profunda preocupación sobre los cambios regulatorios y la certeza jurídica, se observa como el proceso de normalización económica post pandemia influencia positivamente en el desempeño de varios activos de inversión inmobiliaria, cuyos nichos tradicionales ya presentan durante un año buenos resultados. Así es como el mercado de oficinas, tras el largo período de incertidumbre vivido durante la pandemia y que aún resiente sus repercusiones, registra una positiva actividad de arriendo en varios sub-mercados, logrando contener el alza en la tasa de vacancia y mitigar el fuerte efecto que tiene el deteriorado mercado de Santiago Centro, el que ciertamente requerirá de un esfuerzo público/privado para su recuperación.

Por otro lado, el mercado Multifamily sigue marcando récords en una historia que, si bien es corta, ha logrado una profundidad tal que ha llegado a ser uno de los activos de preferencia de los inversionistas dada su gran resiliencia y su relevante aporte en la diversificación de los portafolios renta inmobiliaria, que hasta hace una década estaban mayormente concentrados en oficinas. Por lo pronto, esta clase de activo sigue creciendo a paso firme a una tasa anual promedio del 31% en los últimos 3 años.

En otro contexto situamos al mercado industrial logístico. El boom de demanda continúa, aunque con menor fuerza, y el crecimiento del mercado no ha ido de la mano con dicha demanda, llevando la tasa de vacancia a sus mínimos históricos con un 1,29% para el último semestre.

Las altas barreras para el ingreso a este mercado en términos de la disponibilidad de suelo para desarrollo nos llevan a poner un signo de interrogación sobre las opciones que nos entrega el mercado para satisfacer esa demanda y, sin duda, se abre una ventana de oportunidad en el reciclaje de suelo que ya cuenta con construcciones con una clara obsolescencia funcional.

Finalmente, dada su relevancia en el contexto del cambio climático y responsabilidad social, este año nuevamente incluimos en este reporte nuestra visión sobre el rol del Real Estate en la mejora de los indicadores de sostenibilidad y hacemos un análisis de resultados sobre nuestra metodología ESG Risk Assessment y la Visión de CBRE sobre la industria de fondos en relación con temas ESG, que sin duda marcará un precedente de cara a la forma en que gestionamos nuestros activos en un contexto de profundos cambios y creciente escrutinio

Espero que este reporte sea de su agrado y les sea de utilidad para la toma de sus decisiones de inversión.



Nicolás Cox Montt
Presidente de
CBRE Chile y Argentina

02

Introducción

2.1

¿Qué es un fondo de inversión?

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

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

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

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

APORTES DE INDUSTRIA DE FONDOS DE INVERSIÓN A LA ECONOMÍA CHILENA

De acuerdo al estudio realizado por Clapes UC para ACAFI en julio de 2023, acerca de los efectos económicos del desarrollo de la industria de fondos de inversión en Chile, se concluyó que, durante los años 2014 al año 2022 el crecimiento de los activos administrados por los fondos de inversión implicó para el país:



Creación de
11.000 - 12.500



+\$14.000
En el ingreso per cápita al año

PIB

1,2
Puntos de crecimiento en el PIB
de Chile en 8 años

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

BENEFICIOS

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

2.2

Fondos de inversión públicos



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

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

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

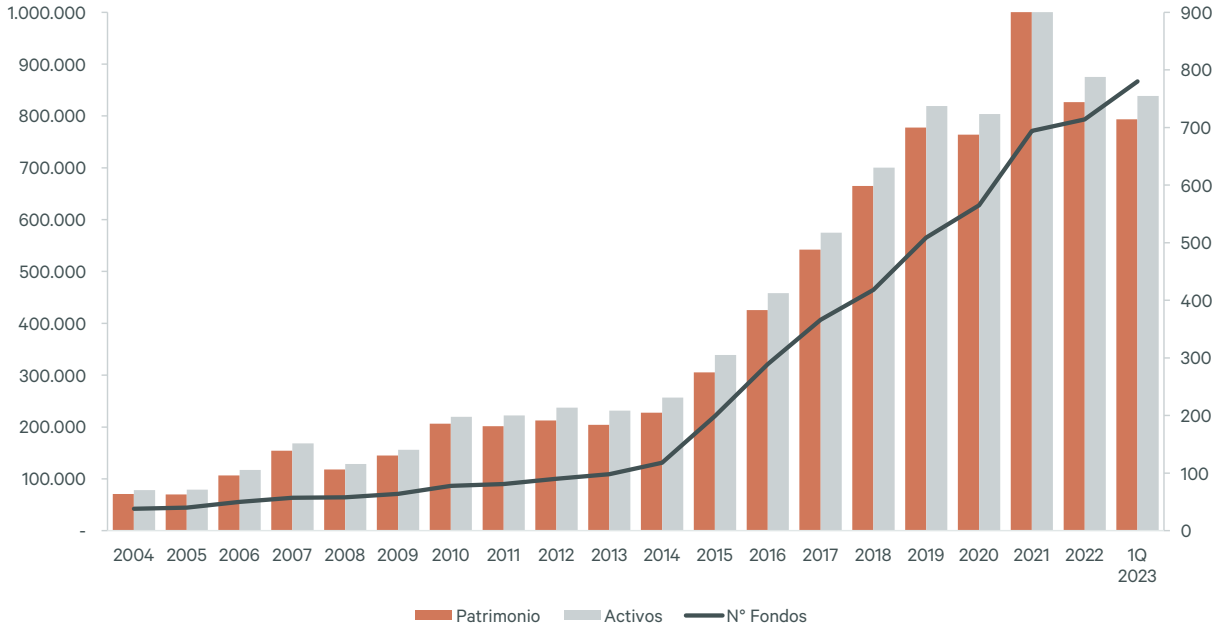
Debe mantener un patrimonio permanente mayor a UF 10.000.

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

A marzo de 2023, la industria de fondos públicos administra UF 793,6 millones en patrimonio, distribuidos en 780 fondos.

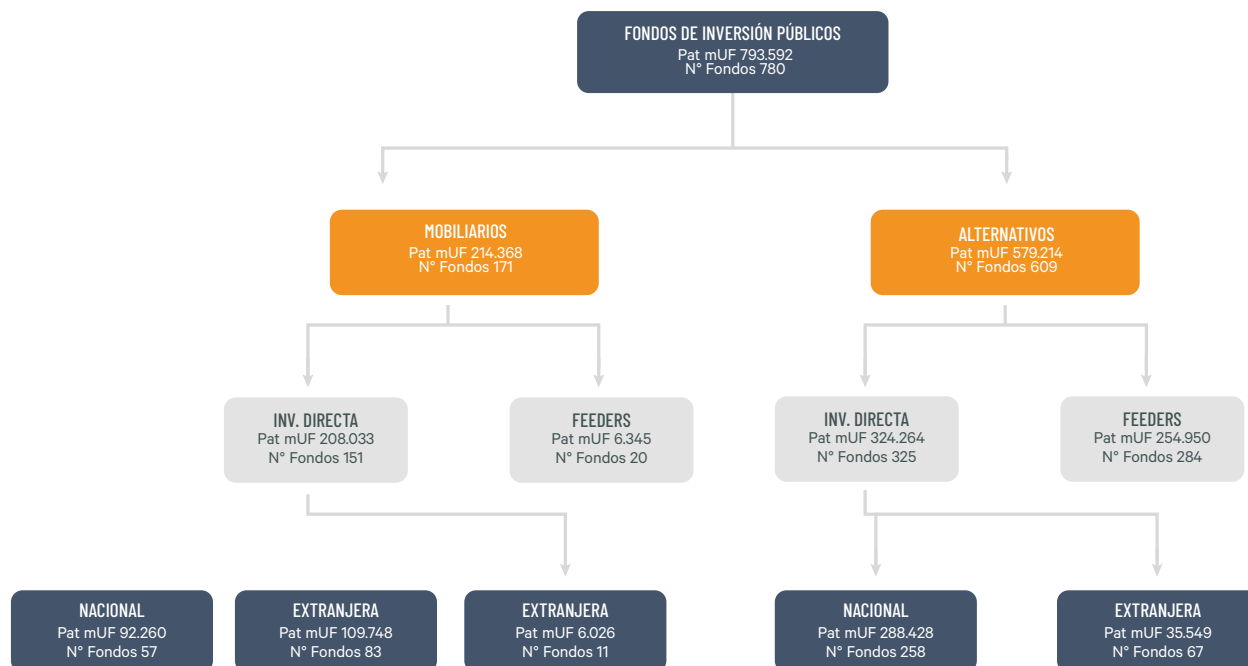


EVOLUCIÓN ACTIVOS Y PATRIMONIO ADMINISTRADO POR FONDOS DE INVERSIÓN PÚBLICOS (Miles de UF)

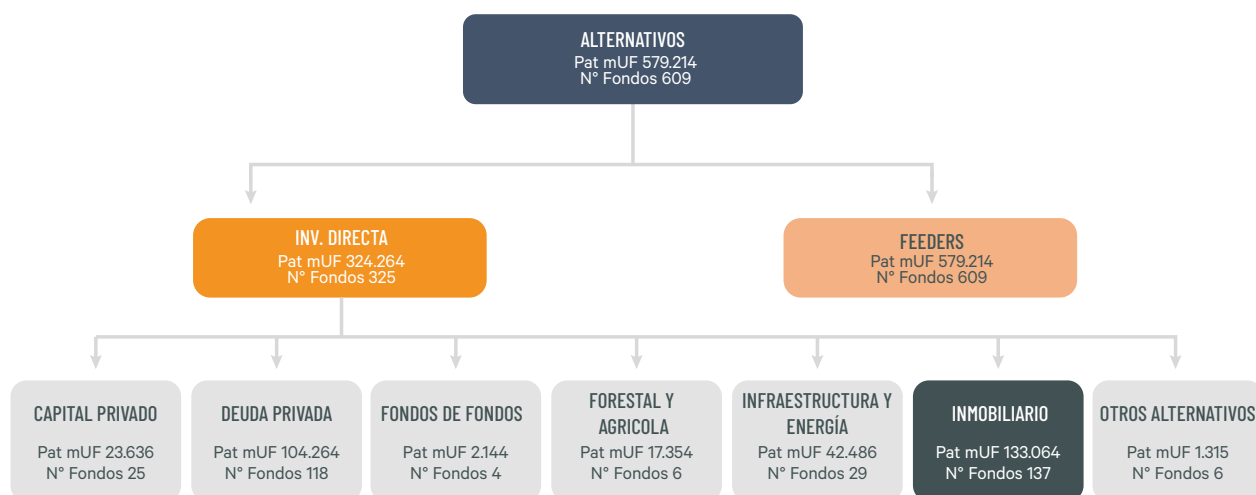


A continuación se presentan los patrimonios por tipo de fondos. La inversión en Chile representa un 48% del patrimonio total, con UF 381 millones.

La inversión en fondos alternativos representa el 73% del patrimonio total, donde la inversión en Chile representa un 36% del total.



Por otro lado, la inversión en fondos inmobiliarios, a través de inversión directa, representa un 41% de la inversión en alternativos a través de este vehículo.



2.3

Fondos de inversión privados

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

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

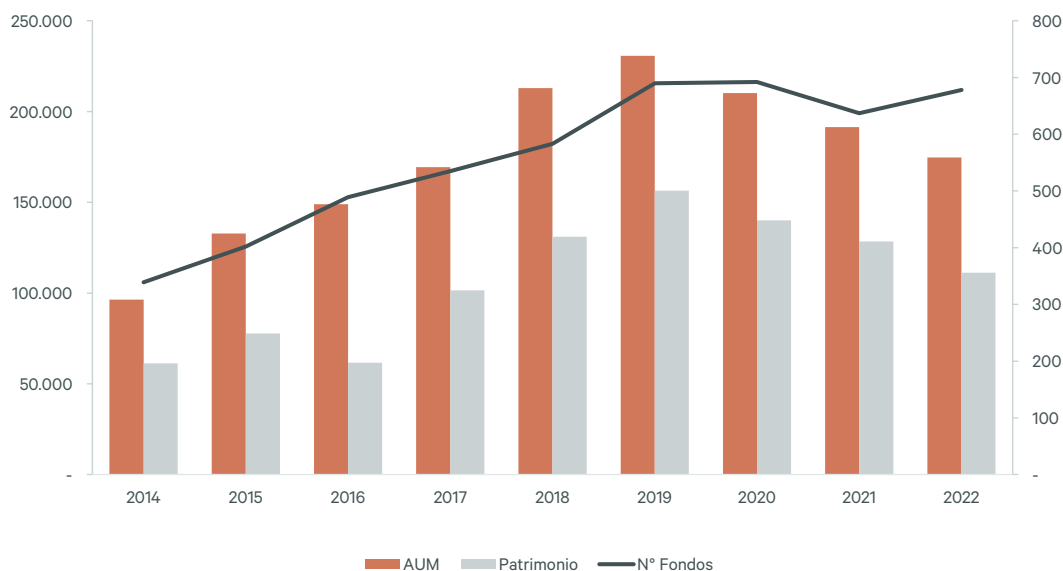
Está prohibido hacer publicidad o promocionar públicamente información relativa a rentabilidades o inversiones de este tipo de fondos.

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

A diciembre 2022, los fondos privados administran UF 111,2 millones en patrimonio distribuidos en 678 fondos.

EVOLUCIÓN ACTIVOS Y PATRIMONIO ADMINISTRADO POR FONDOS DE INVERSIÓN PRIVADOS

(Miles de UF)



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

2.4

Fondos rescatables y no rescatables

¿Cuál es la diferencia entre un fondo de inversión rescatable y un fondo de inversión no rescatable?

Si el fondo es rescatable o no rescatable debe ser informado en el reglamento interno del fondo.



FONDO RESCATABLE

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

A marzo de 2023, se contabilizaron 177 fondos de inversión **rescatables**, los que administran UF 110,7 millones en patrimonio, lo que representa un 14% del total de la industria.



FONDO NO RESCATABLE

No permiten a los aportantes el rescate total y permanente de sus cuotas, o si lo permiten, pagan a sus aportantes las cuotas rescatadas en un plazo igual o superior a 180 días.

- Los aportes quedan expresados en cuotas y deben registrarse obligatoriamente en una bolsa de valores chilena o del extranjero, autorizada por la CMF, para permitir la formación de un mercado secundario para la compra y venta de dichas cuotas.
- Deberán contar con un Comité de Vigilancia, compuesto por un número impar de aportantes del fondo, y realizar Asambleas Ordinarias, una vez al año dentro de los primeros cinco meses desde el cierre del año, y/o Extraordinarias.

A marzo de 2023, se contabilizaron 603 fondos de inversión no rescatables, los que administran UF 682,9 millones en patrimonio. Esto representa un 86% del total de la industria.

03

Fondos de inversión inmobiliarios en Chile

3.1



¿Qué son los fondos inmobiliarios?

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

3.2

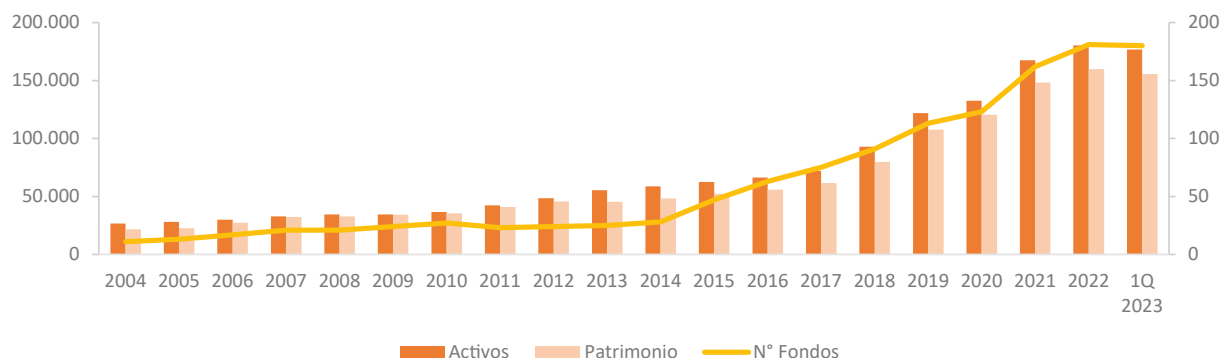
Evolución de los fondos inmobiliarios



Durante el primer trimestre de 2023, iniciaron operaciones dos fondos inmobiliarios nuevos por un total de UF 733.974. Durante 2022, se crearon 26 fondos nuevos por un total de UF 5,4 millones.

EVOLUCIÓN ACTIVOS Y PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS

(Miles de UF)



3.3

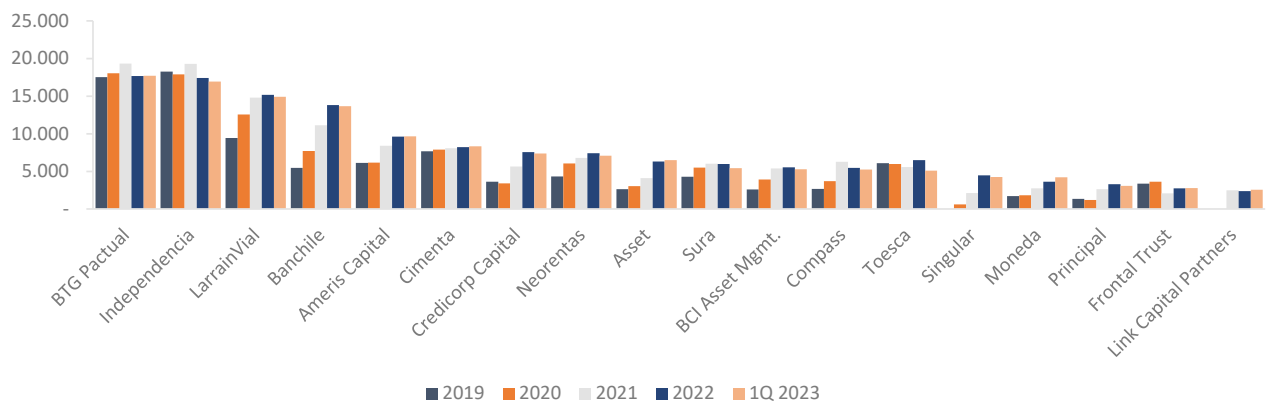
Actores del mercado de fondos inmobiliarios

En las siguientes gráficas se revisan los patrimonios administrados por AGF para los últimos años.

Al cierre del primer trimestre de 2023, BTG Pactual, Independencia, LarrainVial y Banchile, en su conjunto, representan más del 40% del mercado, pero el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Moneda (+15%), seguido por Link Capital Partners (+8%).

PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(Miles de UF)

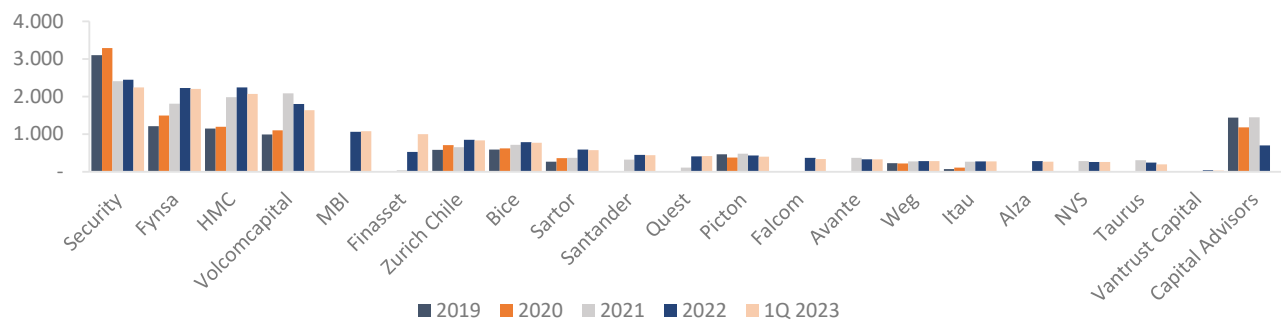


*LarrainVial considera LV Asset Management y LV Activos e Independencia considera Independencia AGF e Independencia Internacional.

En el segundo grupo de AGF, aquellas cuyo patrimonio es igual o menor a 2,5 millones de UF, el mayor crecimiento del trimestre lo experimentó Finasset (+89%), seguido por Quest (+2%).

PATRIMONIO FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(Miles de UF)



3.4

Tipos de fondos inmobiliarios

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



Fondos de Inversión Inmobiliarios de Rentas

Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o por construir para el arriendo. Esta categoría es la que administra la mayor cantidad de activos y fondos públicos.



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.

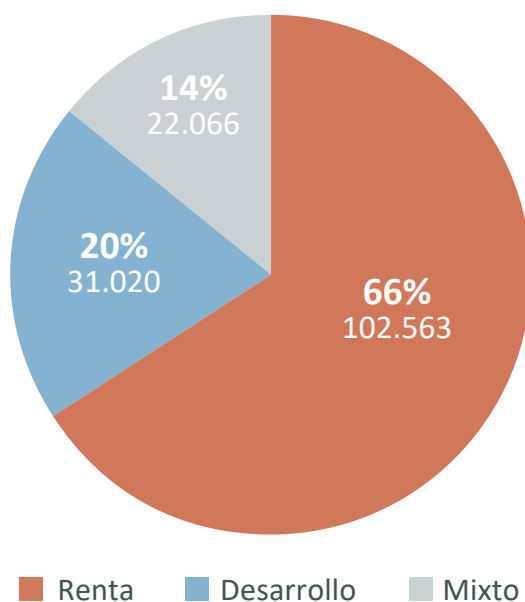


Fondos de Inversión Inmobiliarios Mixtos

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)



3.4.1



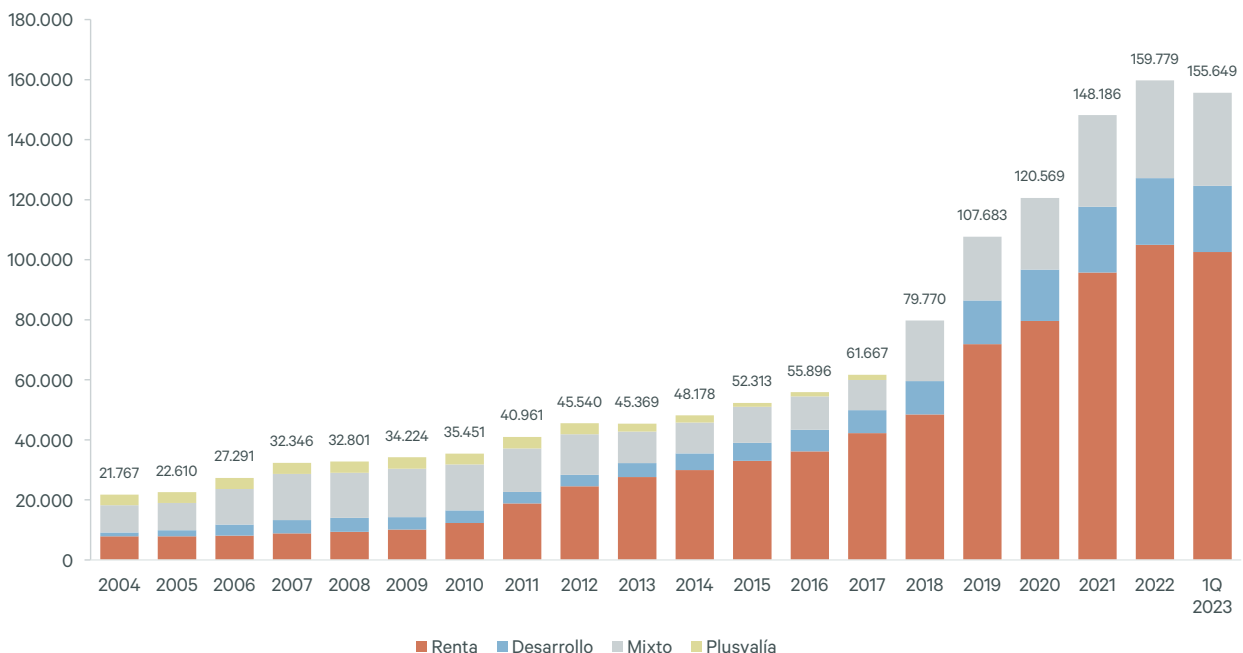
Evolución del patrimonio de los tipos de fondos de inversión inmobiliarios

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

Durante 2022 los fondos inmobiliarios mostraron una rentabilidad de un 11,8%, explicada en gran parte por los aportes de los fondos antiguos.

EVOLUCIÓN FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS POR TIPO

(Miles de UF)



3.4.2

Fondos de inversión inmobiliarios de renta

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

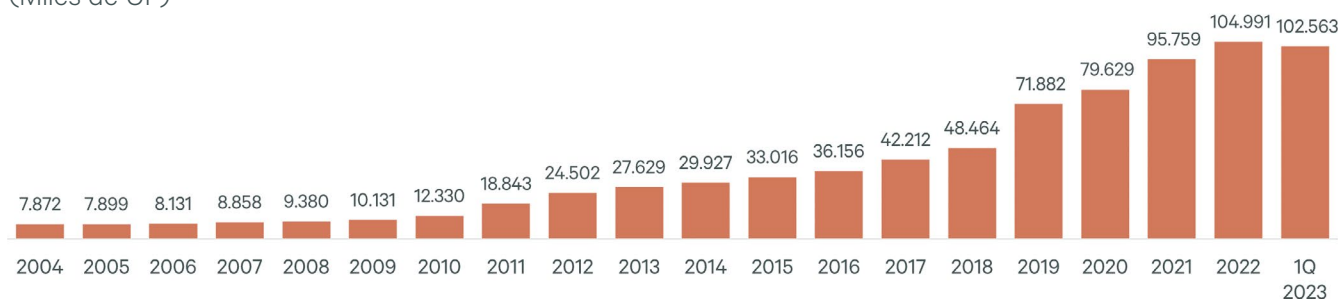
Este es un sector con un gran dinamismo e interés por parte de los inversionistas. En 2022, se crearon 16 fondos de inversión inmobiliarios de renta y el patrimonio administrado por este tipo de fondos creció un 9,6%. Luego, en el primer trimestre de 2023, cayó un 2,3%, llegando a 102,6 millones de UF.

Esta clase de fondos ha estado creciendo a tasas promedio anuales de dos dígitos a partir de la implementación de la LUF en 2014.

Al cierre de 2023, existen 34 AGF, que administran 86 fondos que operan en esta área.

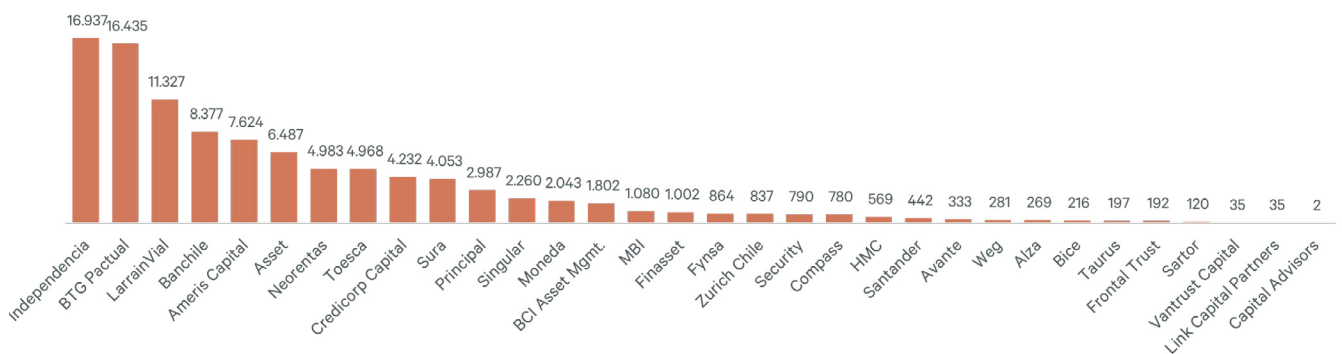
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE RENTA

(Miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE RENTA POR AGF

(Miles de UF)



3.4.3

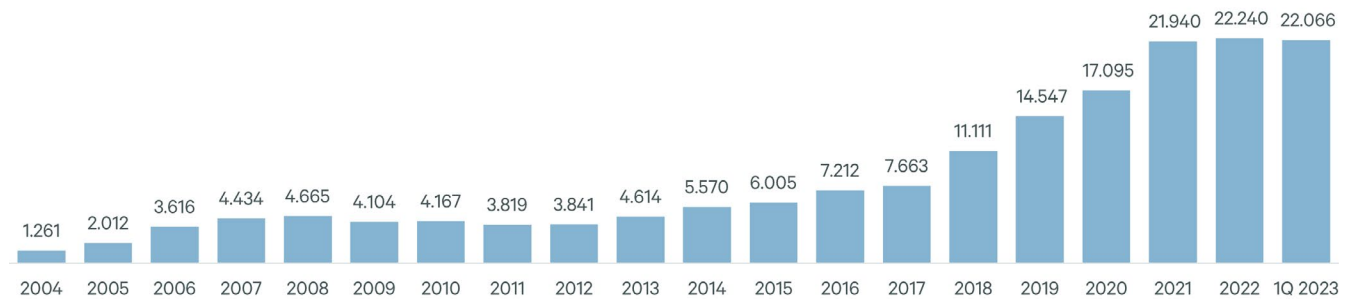
Fondos de inversión inmobiliarios de desarrollo

Siguiendo los pasos al área de Renta, estos fondos presentan bastante dinamismo en los últimos años, con una tasa de crecimiento de sus activos de un 19% promedio anual en los últimos seis años. De todas formas, a partir de principios de 2022 se vio un freno importante en la creación y crecimiento de este tipo de fondos: los altos costos de construcción y las elevadas tasas, tanto para financiar los proyectos como para comprar una vivienda, hicieron que hubiera una menor demanda y dificultades para este sector.

En esta área, operan 19 administradoras con 53 fondos.

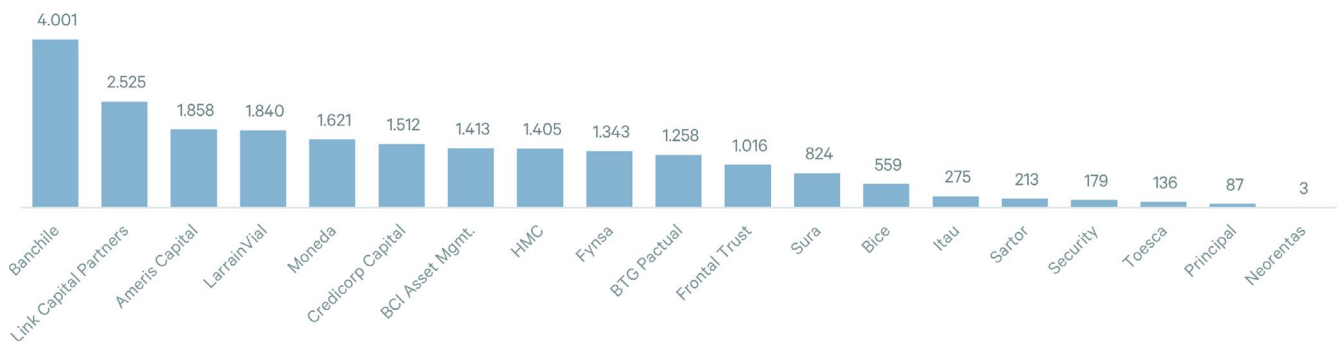
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE DESARROLLO

(Miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS DE DESARROLLO POR AGF

(Miles de UF)



3.4.4

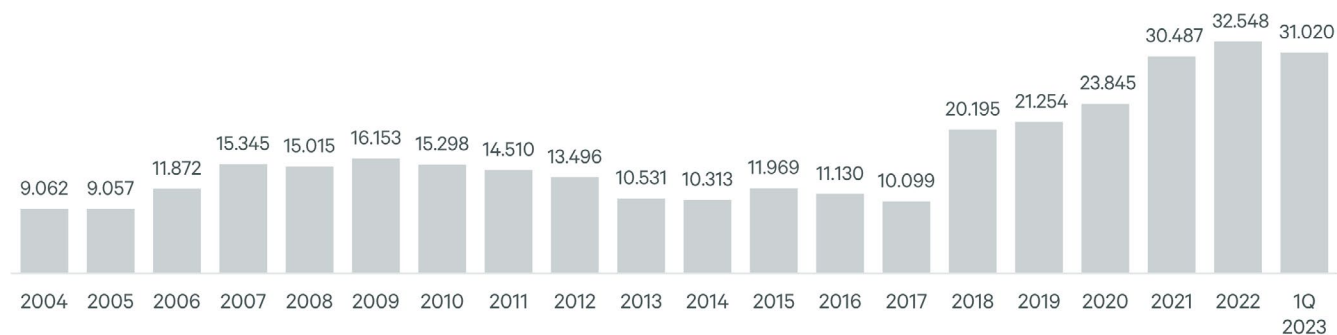
Fondos de inmobiliarios mixtos

Este tipo de fondos representa el 20% del patrimonio de los fondos inmobiliarios. Durante 2022 crecieron un 6,8%, mientras que el primer trimestre de 2023 el patrimonio administrado cayó un 4,6%.

Existen 20 AGF con 41 fondos que operan en esta área, siendo Cimenta la más grande y la más antigua de ellas.

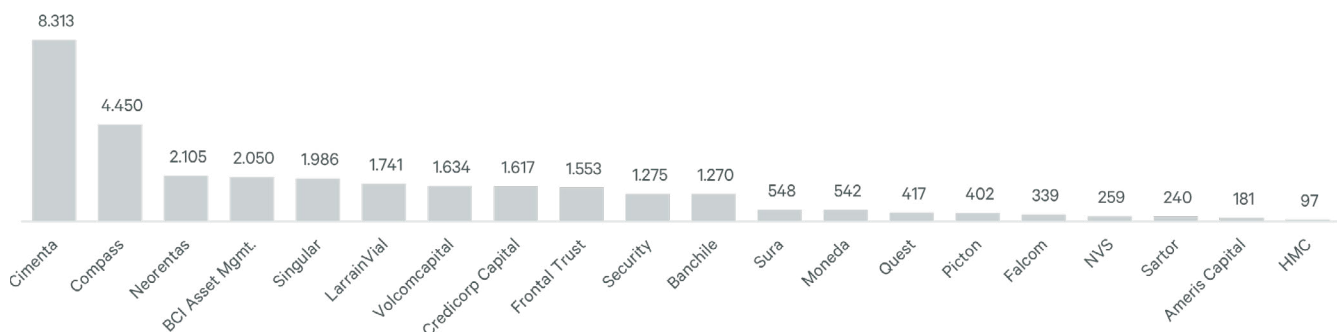
FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS MIXTOS

(Miles de UF)



FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS MIXTOS POR AGF

(Miles de UF)



3.5

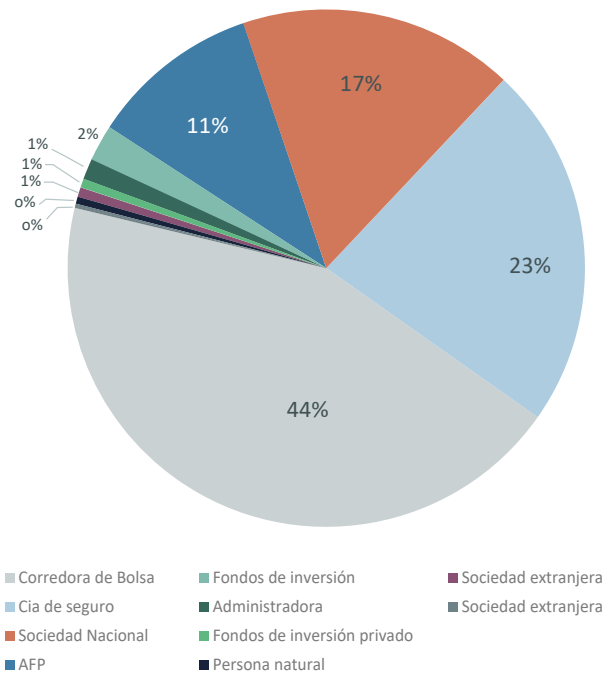
Aportantes de los fondos inmobiliarios

En el gráfico a continuación se muestran los aportantes de los fondos inmobiliarios para el primer trimestre de 2023.

Siguiendo la clasificación de los aportantes especificada anteriormente, en el gráfico se visualizan cuáles son los inversionistas que adquieren cuotas de fondos inmobiliarios emitidas por las distintas Administradoras Generales de Fondos (AGF). Cabe destacar la participación de los aportantes institucionales -AFP y compañías de seguros- que alcanzan un 33,4%.

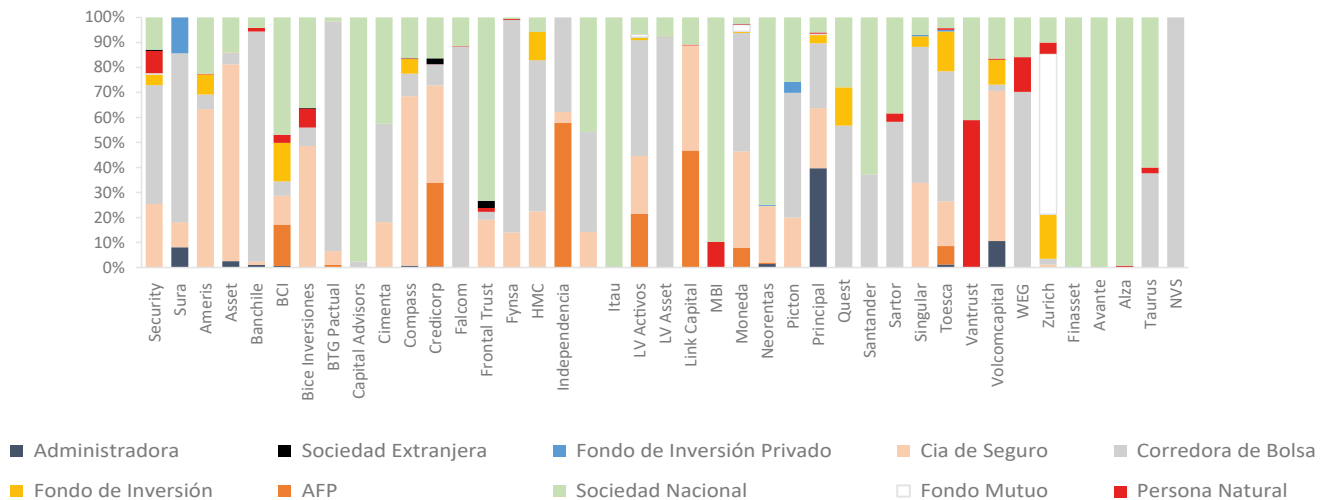
En el siguiente gráfico, se ve que las AFP son inversionistas importantes para los fondos inmobiliarios administrados por Credicorp Capital, Independencia, BCI Asset y Link Capital; mientras que las compañías de seguro participan de manera mayoritaria en Ameris, Asset, Bice Inversiones, Compass, Moneda, Singular, VolcomCapital, entre otras. En el otro extremo, las sociedades nacionales (empresas) son más relevantes para fondos inmobiliarios manejados por Frontal Trust, Neorentas, Santander, entre otras.

APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS
(Patrimonio Marzo 2023: mUF 155.649)



APORTANTES DE FONDOS INMOBILIARIOS POR AGF

(Patrimonio Marzo 2023: mUF 155.649)



3.6

Caracterización de los activos inmobiliarios consolidados en Chile

En base a información proporcionada por:

11 Administradoras Generales de Fondos asociadas a ACAFI

22 Fondos valorizados en UF 66,1 millones a marzo de 2023

Que representan

68,4% de la muestra total encuestada

Se procedió a caracterizar la muestra respecto al total de los mercados de la Región Metropolitana, según:



Este grupo de fondos administra **2,9 millones de metros cuadrados**



De los cuales **260 mil m²** entraron en operación en el año 2022.

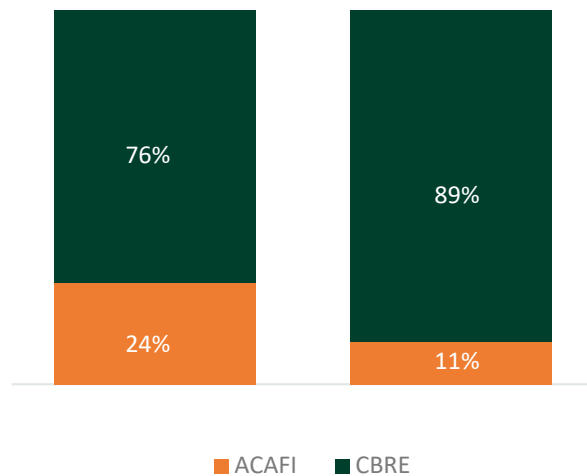
Asimismo, estos 22 fondos representan **UF 140,3 millones** en activos inmobiliarios consolidados al cierre de 2022 y **UF 145,7 millones** al primer trimestre de 2023.



Al cierre de 2022, los fondos de inversión inmobiliarios de la muestra eran representativos de un total de 529.745 m² de oficinas y equivalentes a un 11% del total de superficie monitoreada por CBRE. Respecto a los centros de bodegaje, la superficie administrada alcanzaba los 1.335.878 m², equivalentes a aproximadamente 24% del total.

SUPERFICIE ADMINISTRADA POR LOS FONDOS DE INVERSIÓN

informados respecto a superficie monitoreada por CBRE para la RM que representan un 68,4% de la muestra total encuestada



¹ Se incluyen de manera proporcional las sociedades filiales con al menos un 50% de la propiedad.

A medida que han pasado los años, el interés por las inversiones inmobiliarias ha ido cambiando. Si antiguamente se veía un gran interés por la renta comercial (centrada en oficinas), hoy vemos que el interés ha pasado por el mundo industrial y un gran crecimiento en el sector residencial. Esto se ve reflejado en la nueva superficie que entró en operación durante 2022, donde el 51% de la nueva oferta corresponde a activos industriales, mientras que el 40% corresponde al sector residencial.

Al cierre de 2022, la superficie de bodegas representaba el 46% de la superficie, mientras que los activos de renta para oficinas representaban un 18% del total de los activos administrados por este grupo de fondos. En cuanto a los activos residenciales, representaban un 11% y el resto correspondía a activos comerciales (retail como malls, placas comerciales, stripcenters, etc).

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

FIGURA 2

Nueva superficie en operación por tipo de activo 2022 (m²)

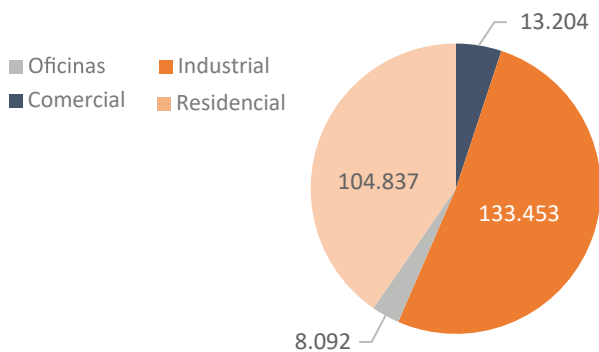


FIGURA 3

Superficie total por tipo de activo 2022 (m²)

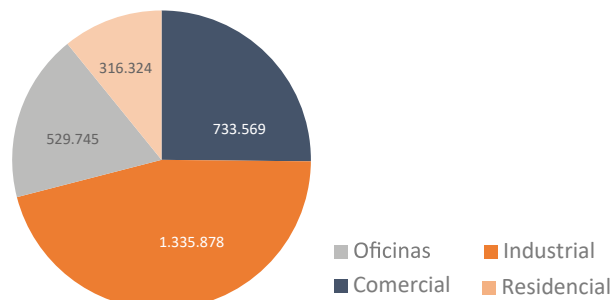
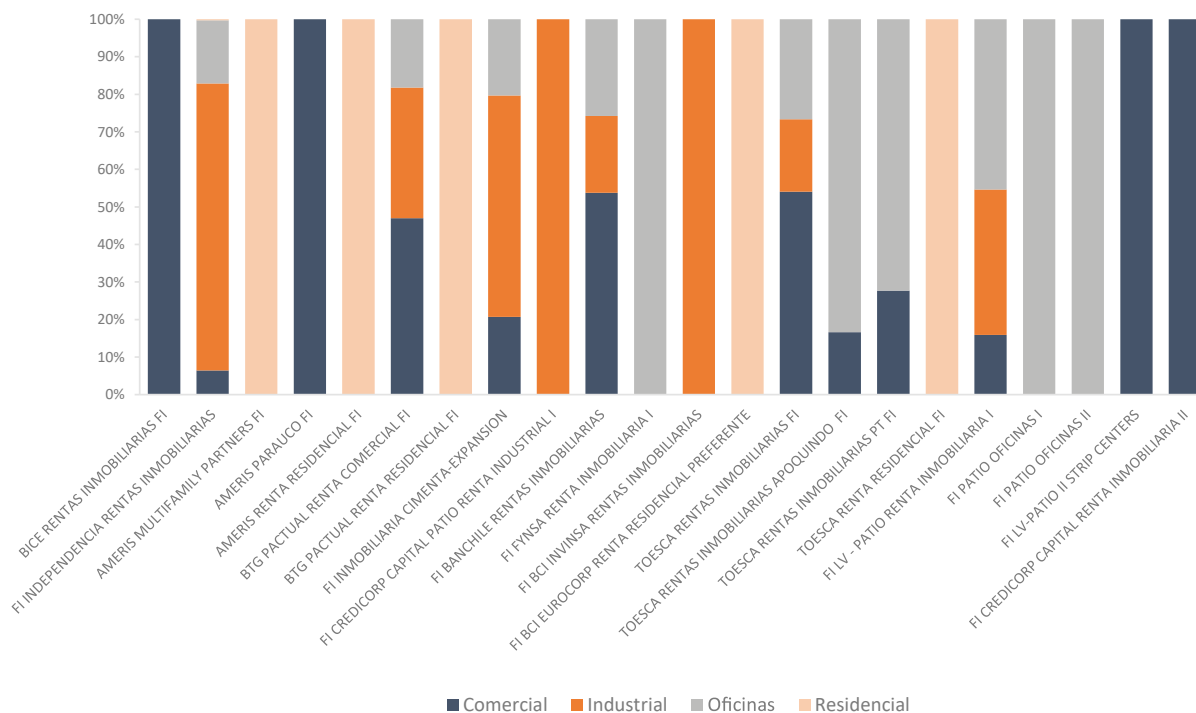


FIGURA 4

Composición por superficie por tipo de activo por fondo 2022 (%)



De un total de UF 140,3 millones en activos inmobiliarios consolidados al cierre de 2022, el sector oficinas equivale al 36% de este volumen. Por su parte, los centros de bodegaje representan solamente un 18% y el sector residencial un 11%. Adicionalmente, los activos Otros -compuestos de residencias para tercera edad, cementerios, infraestructura, entre otros- equivalen a un 2% del total.

FIGURA 5

Activos inmobiliarios consolidados 2022 (UF)

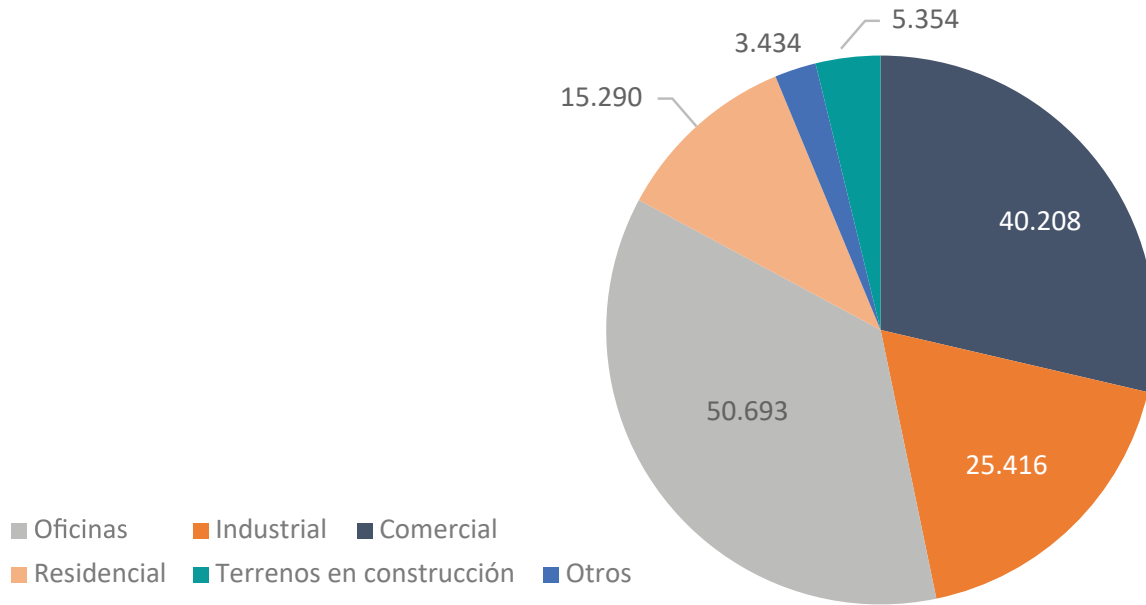
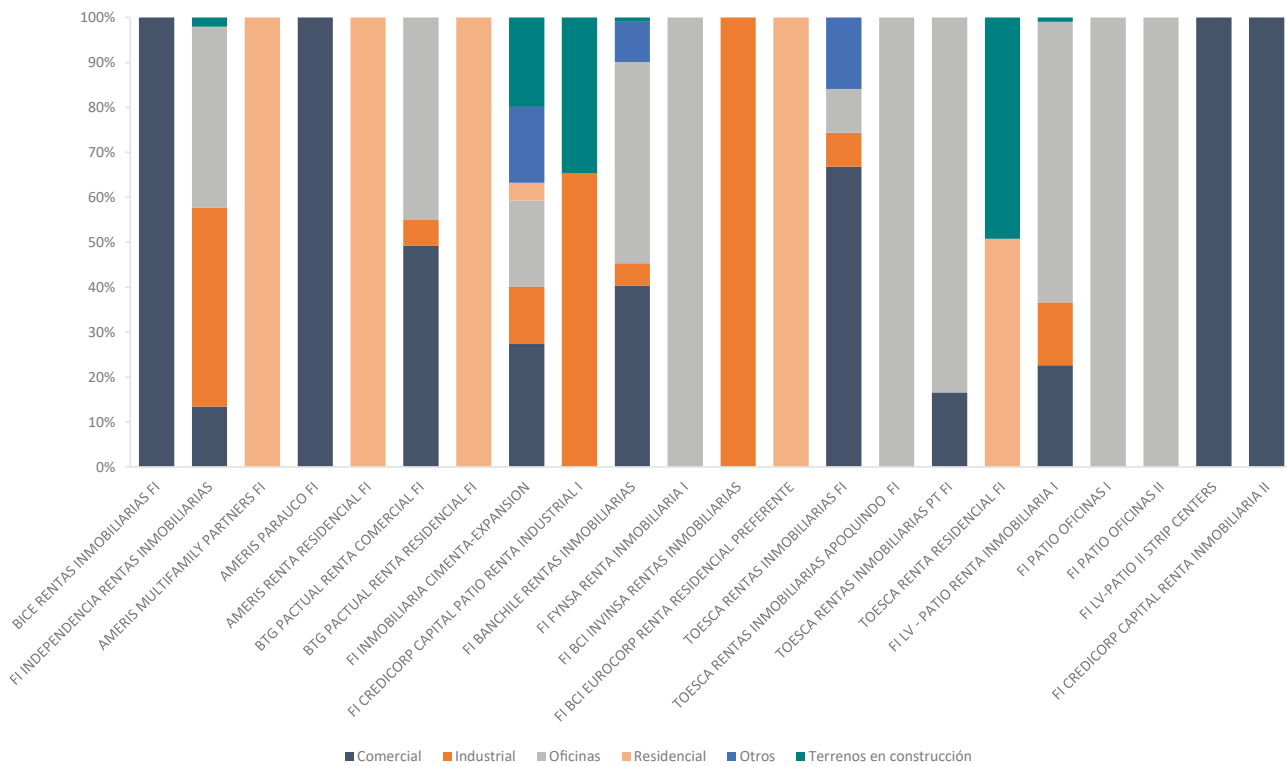


FIGURA 6

Composición por volumen por US\$ administrado por fondo 2022 (%)



04

Radiografía del mercado inmobiliario comercial

4.1

Multifamily 1S 2023

Retroceso en la velocidad de colocación inicial da cuenta del impacto de una economía desmejorada

El crecimiento del mercado Multifamily sigue a paso firme y durante el primer semestre del año ingresan 12 proyectos nuevos con lo que se incorporan al stock 3.304 unidades acumulando un inventario de 28.892 unidades totales distribuidos en 122 edificios. El impulso de crecimiento registrado durante los primeros años del mercado en Chile ha bajado y la tasa de crecimiento tiende a estabilizarse promediando un 33% anual para los últimos 3 años.

FIGURA 1

Evolución anual del stock Multifamily (Un, Ed)

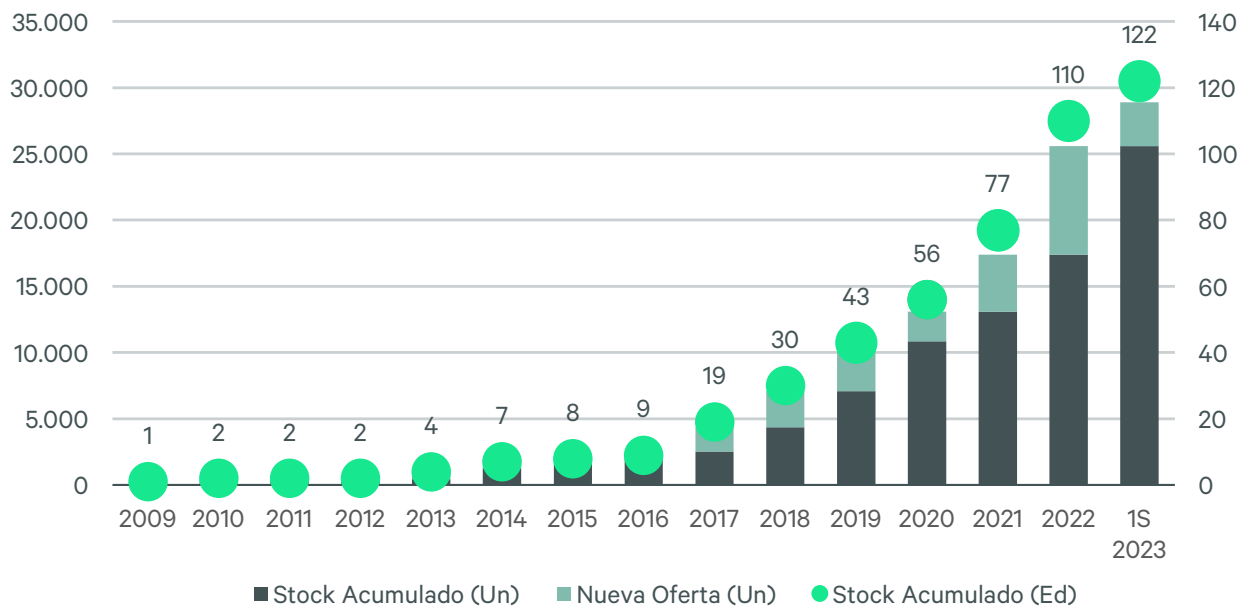
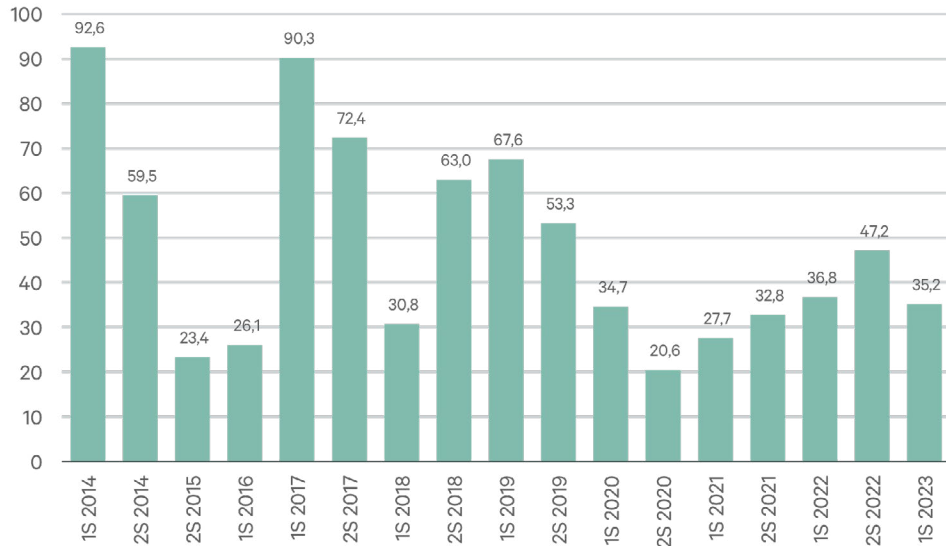


FIGURA 2

Tasa de crecimiento 12 meses (según unidades) (pp)

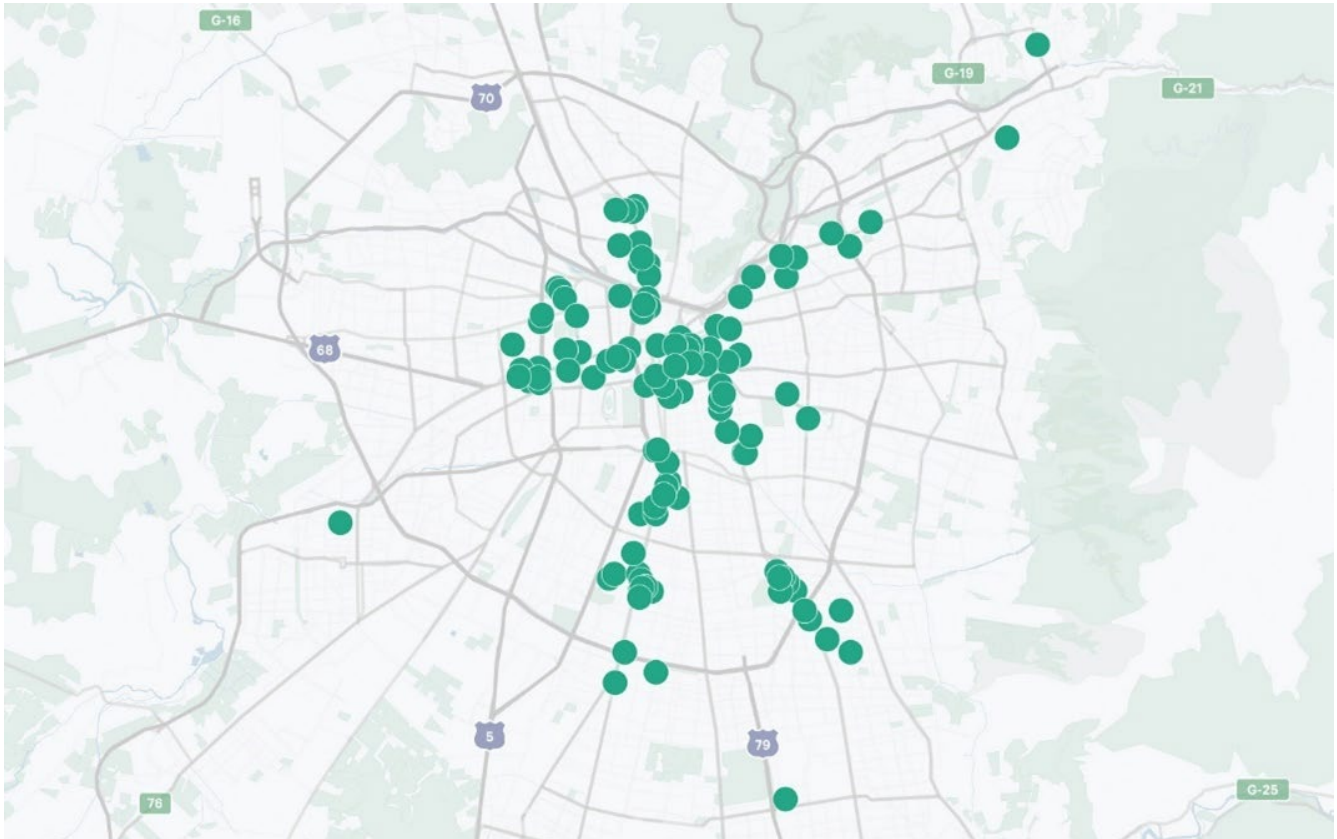


La cobertura territorial del mercado se circunscribe a 15 comunas de la Región Metropolitana, siendo Santiago Centro la zona de mayor protagonismo con un 31,4% del total de unidades en operación seguido de lejos por Estación Central que participa con un 13,8% y San Miguel con un 10,5%, zona que con su rápido crecimiento se ha transformado en un actor relevante.



FIGURA 3

Plano ubicación proyectos en operación



En cuanto al desempeño del mercado, los niveles de ocupación se observan a la baja cerrando el semestre con una tasa del 91,2% para los proyectos ya estabilizados, 3,1 puntos porcentuales por debajo del cierre del 2022. La mayor incidencia en esta variación se sitúa en el submercado Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) que retrocede 8,5 pp semestralmente, y la zona Norte en la comuna de Independencia con 4,8 pp. El resto de los submercados muestran variaciones menores, y solo la zona Oriente registra una leve variación positiva con un avance de 0,8 pp y una tasa de ocupación del 93,8%.

La mayor incidencia en esta variación se sitúa en el submercado Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) que retrocede 8,5 pp semestralmente, y la zona Norte en la comuna de Independencia con 4,8 pp.

FIGURA 4

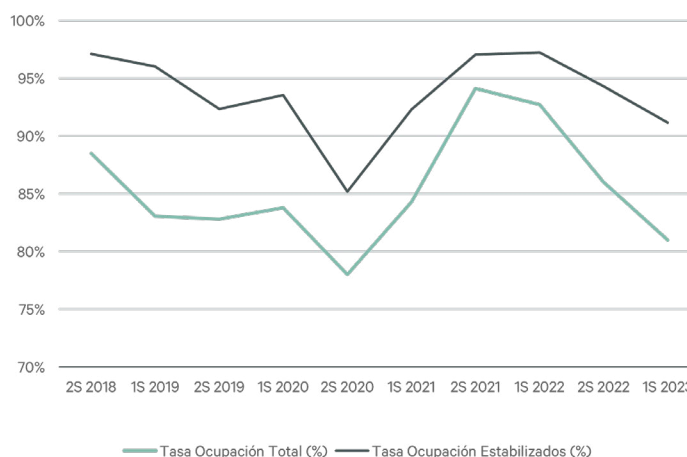
Principales indicadores mercado Multifamily 1S 2023

Submercado	STOCK				PIPELINE	
	Sotck (Ed)	Stock (Un)	Nueva Oferta (Ed)	Nueva Oferta (Un)	En Construcción (Ed)	En Construcción (Un)
Centro	34	9.074	3	1.288	13	3.375
Centro Poniente	15	5.772	3	905	5	1.516
Centro Sur	27	6.119	3	623	2	241
Centro Norte	10	2.939	1	170	3	1.631
Oriente	20	2.634	1	27	11	3.163
Poniente	1	17	-	-	-	-
Sur Oriente	15	2.337	1	291	6	1.950
Total	122	28.892	12	3.304	40	11.876

Si bien el ritmo de ingreso de nuevos edificios al mercado se mantiene en los mismos niveles de semestres anteriores, se observa como la brecha entre la tasa de ocupación de proyectos Estabilizados vs No estabilizados se continúa expandiendo, y cierra el semestre con una ocupación del mercado total de 81%, 10.2 pp por debajo de la tasa Estabilizada.

FIGURA 5

Tasa de ocupación proyectos estabilizados vs Tasa de ocupación total



Para una mejor comprensión de este fenómeno, se realiza un análisis que busca observar cual es la tasa de ocupación con la que ingresan al mercado los proyectos nuevos y como ese indicador ha cambiado en el tiempo. La gráfica recoge la principal observación del reciente trabajo de campo y muestra el retroceso en la velocidad de colocación inicial de los activos, que al 1º semestre alcanza una ocupación del 37% para un stock de 3.324 nuevas unidades, dejando atrás el fuerte impulso de la demanda post pandemia y retornando a los niveles previos. De todos modos, la corta historia del mercado multifamily aún no permite inferir comportamientos cíclicos, y los cambios observados en los indicadores por ahora son más coyunturales que estructurales, y una serie más larga en el tiempo permitirá identificar con mayor precisión cuales son los drivers de demanda que generan un real impacto en el mercado.

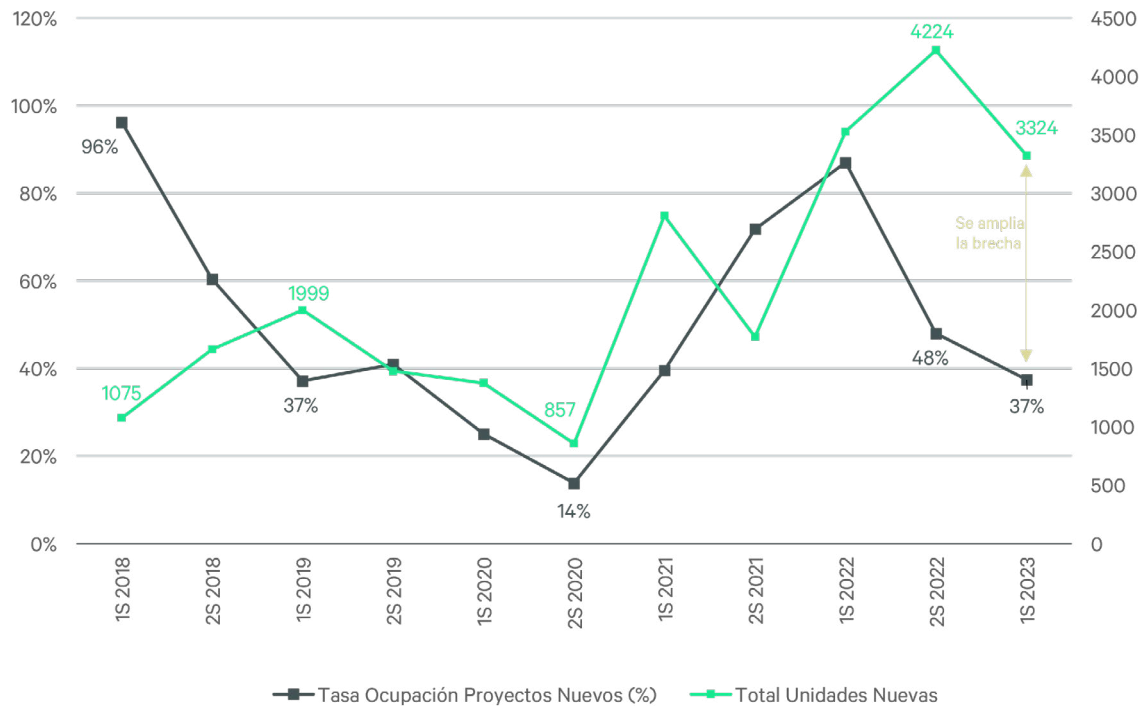
DEMANDA

PRECIOS

Absorción (Un)	Ocupación Ed. Estabilizados (%)	Var. Sem. (p.p)	Ocupación Total (%)	Var. Sem. (p.p)	Arriendo Promedio Pond. (UF/m ² / Mes)	Var. Sem. (%)
581	93,1%	-1,61	80,6%	-5,88	0,274	-8,9%
(307)	85,6%	-8,49	74,0%	-20,08	0,240	-12,7%
567	92,2%	-1,04	82,4%	0,98	0,233	-19,2%
(2)	90,9%	-4,77	90,1%	-5,60	0,269	-4,3%
276	93,8%	0,80	82,0%	9,74	0,410	-4,2%
0	100,0%	0,00	100,0%	0,00	-	-
282	93,7%	-0,66	83,4%	1,93	0,248	-16,2%
1.397	91,2%	-3,13	81,0%	-5,00	0,269	-17,6%

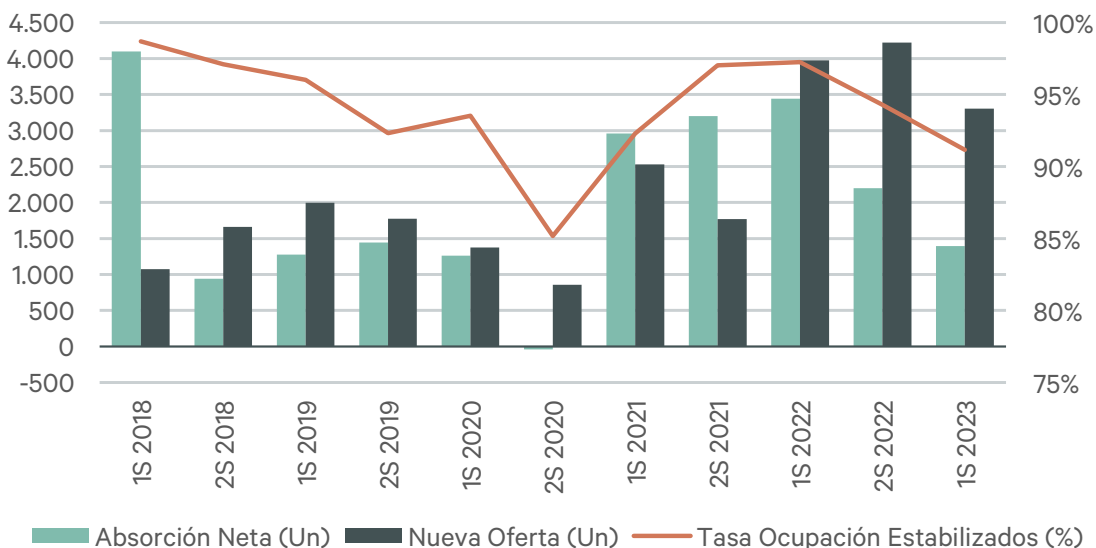
FIGURA 6

Evolución tasa de ocupación inicial proyectos nuevos



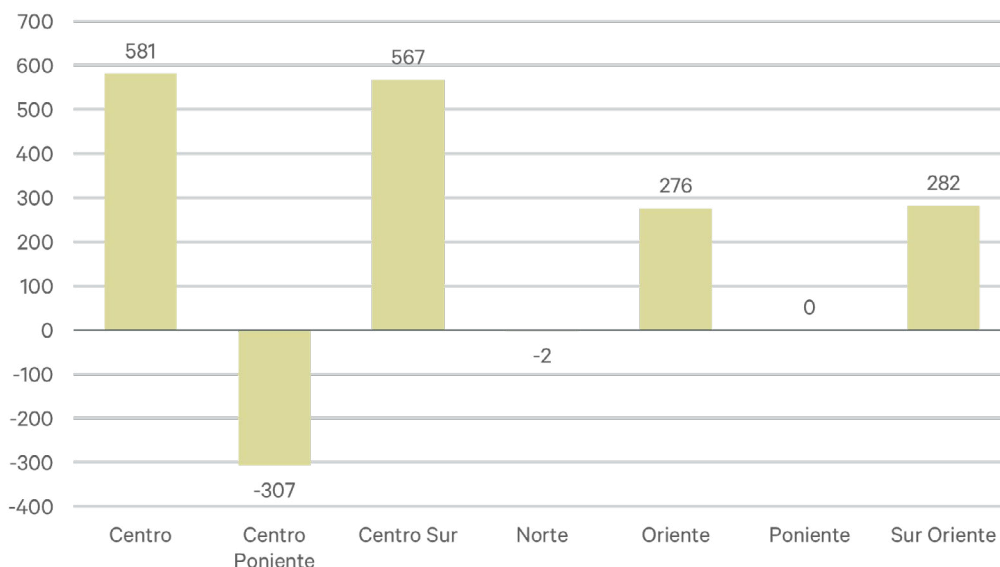
En relación con la demanda, por segundo trimestre consecutivo desde el peak de colocaciones post pandemia, se observa una caída del indicador Absorción neta, que para el semestre en estudio suma 1.397 unidades, un 36% en comparación al semestre anterior y un 60% por debajo del mismo periodo del 2022.

FIGURA 7
Oferta y demanda



La mayor incidencia en la caída de la absorción neta se sitúa en el submercado Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) que registra absorción negativa de 307 unidades, y en el escenario opuesto se registran volúmenes positivos en comunas como Santiago Centro, La Florida y La Cisterna.

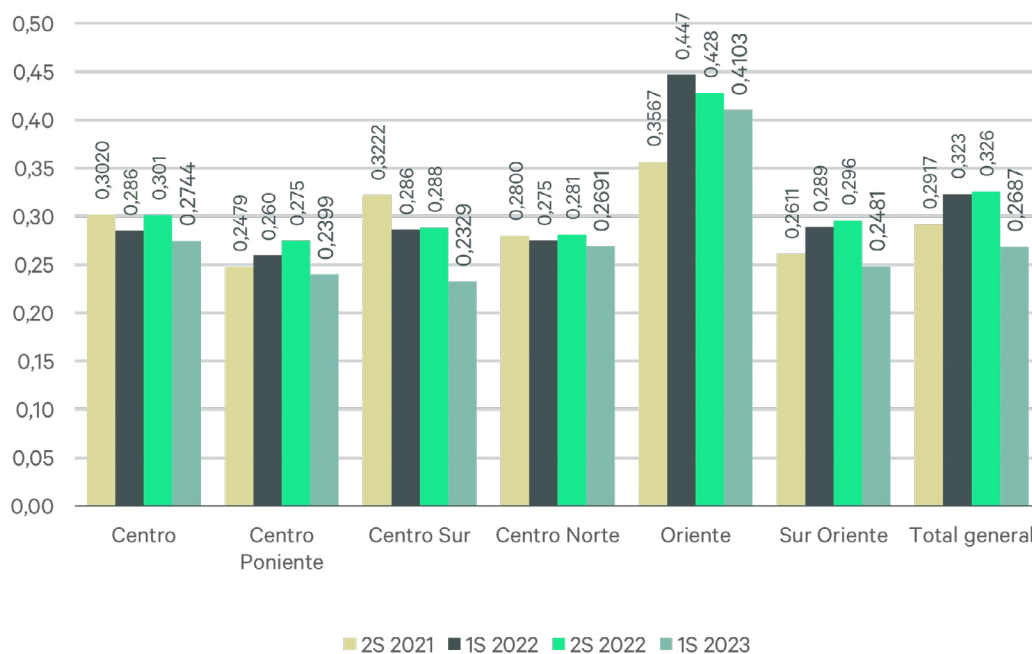
FIGURA 8
Absorción neta por Submercado (Un)



Ante la baja en las tasas de ocupación, los operadores han recurrido a una activa estrategia de precios para captar la demanda y los valores unitarios registran un retroceso de 17,6% para el total del mercado, con la mayor incidencia registrada en el submercado Centro Sur (San Miguel, La Cisterna y San Joaquín) con una disminución del 19,2% en relación al semestre anterior, seguido por Sur Oriente (Macul, La Florida, Puente Alto) con un 16,2%, y Centro Poniente (Estación Central y Quinta Normal) con un 12,7%.

FIGURA 9

Evolución precios promedio por Submercado (UF/m²)

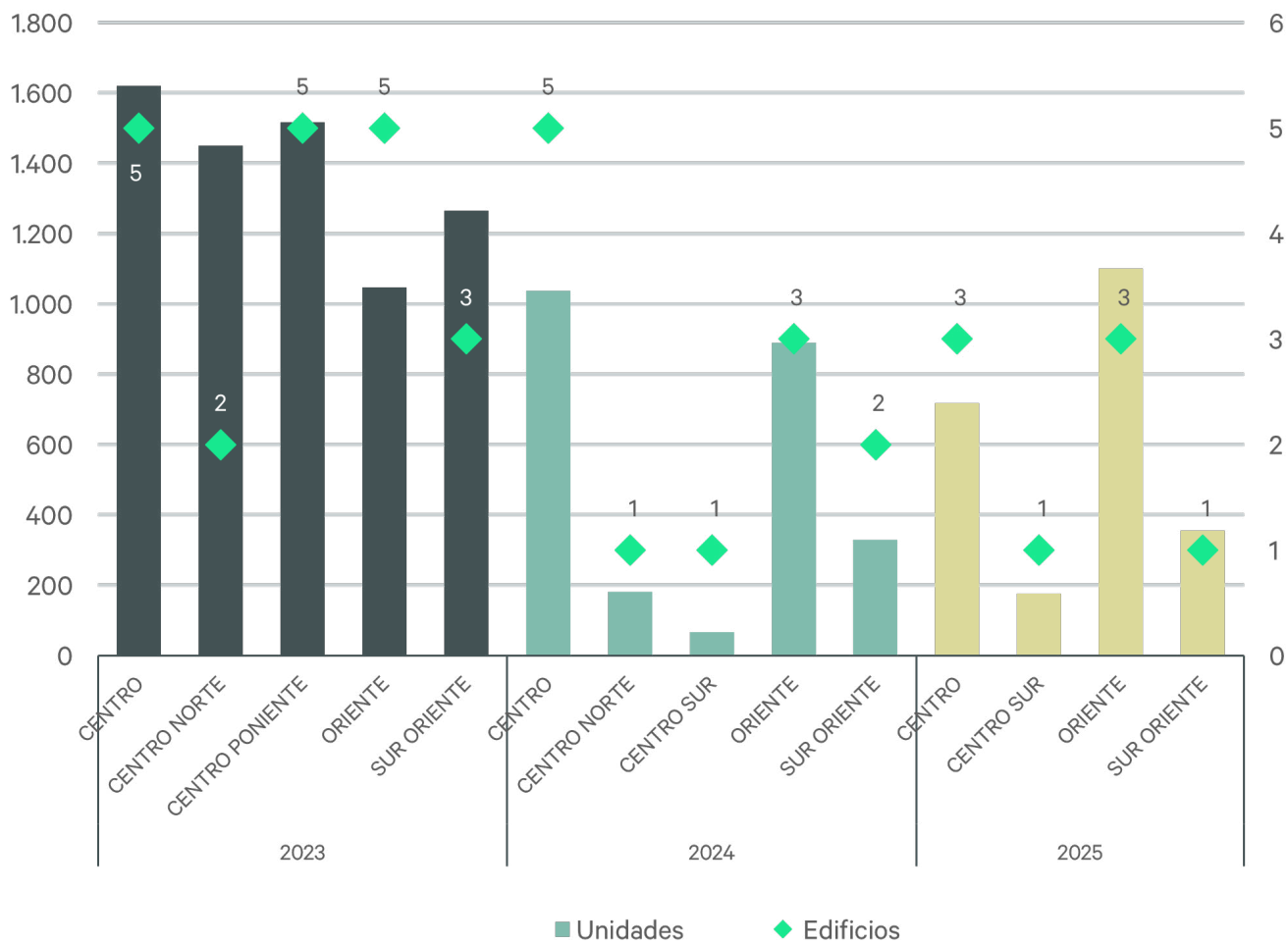


Durante el periodo 2023-2025 se espera el ingreso de 40 nuevos proyectos que sumarían al stock 11.876 unidades. Un 59% del total de unidades concluiría su proceso de construcción durante el 2023, un 21% durante el 2024 y 20% en el 2025. En su distribución territorial, los proyectos se concentran en Santiago Centro con un 28% de las unidades en construcción, seguido por La Florida con un 16% y Ñuñoa con un 14%.

El interés por el desarrollo de proyectos de renta residencial sigue activo, aunque a tasas menores, principalmente en cuanto a la activación de la construcción de proyectos con permiso de edificación aprobado. A la fecha podemos contabilizar aproximadamente 25 proyectos en etapas previas a la construcción, los que de sumarse al stock en construcción alcanzarían un total de 65 edificios con 18.379 unidades al mercado.

FIGURA 10

Producción futura por año y Submercado (Ed)



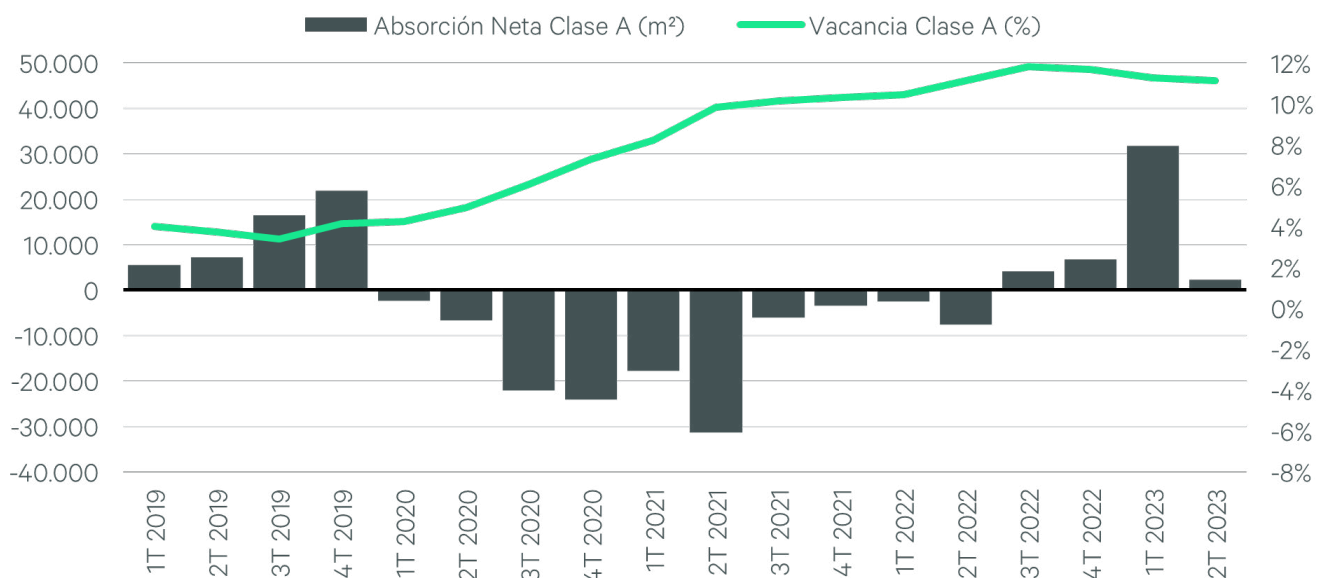
4.1

Oficinas Clase A 2T 2023

Continúa la baja en la tasa de vacancia por la sostenida actividad de arriendo en Las Condes y baja producción

FIGURA 11

Absorción neta y tasa de vacancia Clase A



A tres años del peak de la pandemia del Covid-19 y de la crisis social, el mercado de oficinas aún experimenta las repercusiones de la implementación de los sistemas de trabajo híbridos y a distancia, teniendo efectos visibles en las nuevas necesidades inmobiliarias de las compañías y sus locaciones actuales, sin embargo, desde mediados del 2022 a la fecha, se ha comenzado a cimentar la recuperación de este mercado con una creciente actividad de arriendo que durante los últimos trimestres ha logrado compensar la liberación de oficinas dejando al mercado con una absorción neta positiva trimestre a trimestre, y con una tasa de vacancia gradualmente a la baja. La mejora de estos indicadores aún se acompaña de un pipeline de oficinas acotado, factor que seguirá siendo soporte al desempeño positivo del mercado.

Al cierre del trimestre, se registra por tercer periodo consecutivo, una disminución en la tasa de vacancia con un 11,14%, 12 puntos base inferior al periodo anterior y prácticamente igualando el nivel del indicador al mismo trimestre del año 2022. Esta variación se da en el contexto de una positiva actividad de arriendo en los submercados de Las Condes que, en términos agregados, se ve opacada por la continua caída en la demanda por espacio en Santiago Centro, que continúa con una alta devolución de espacios. Los submercados con mejor desempeño son Barrio El Golf y Nueva Las Condes, entre ambos concentran el mayor volumen de nuevos arriendos del trimestre con un 38% y 25% respectivamente.

FIGURA 12

Absorción neta 2T 2023 por Submercado - Clase A

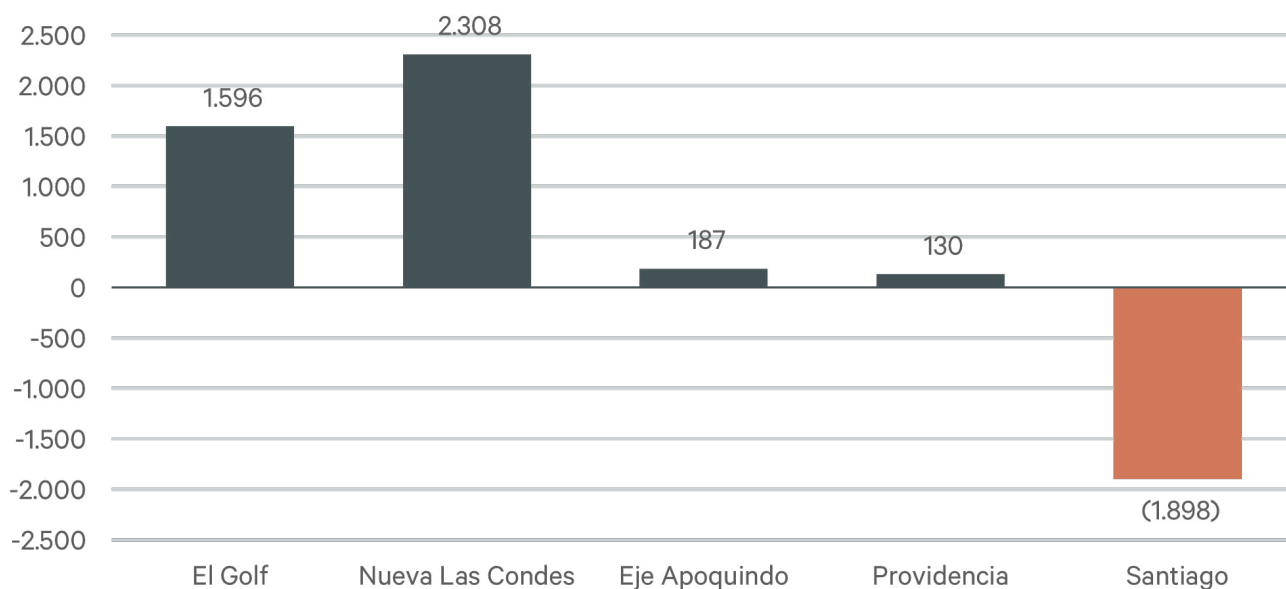


FIGURA 13

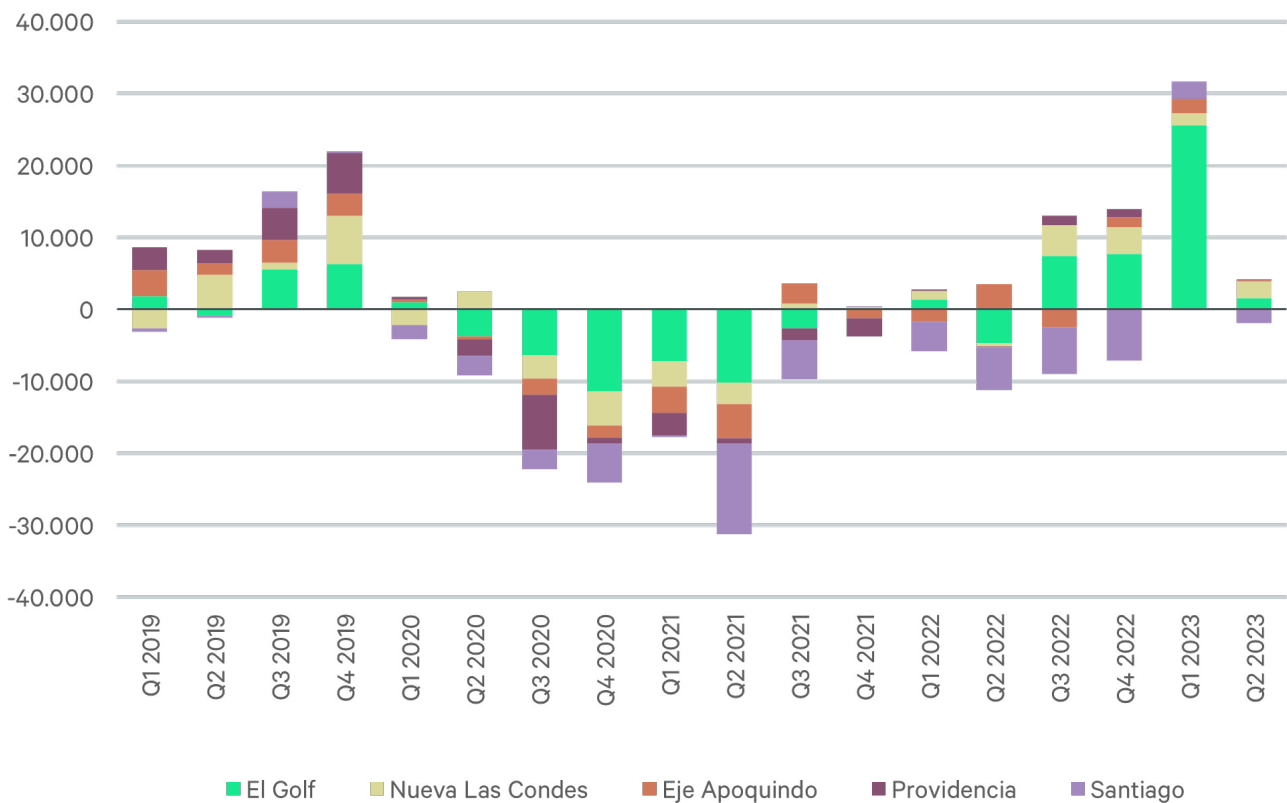
Principales indicadores – Clase A

Submercado	Área Útil (m²)	Vacancia (%)	Vacancia (m²)	Absorción (m²)	Producción (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Prom. UF/m²/Mes
Las Condes (A)	1.463.024	9,6%	141.050	4.092	-	98.306	0,547
El Golf	837.395	10,9%	91.066	1.596	-	68.399	0,549
Nueva Las Condes	393.188	10,0%	39.386	2.308	-	-	0,554
Eje Apoquindo	232.441	4,6%	10.599	187	-	29.907	0,516
Providencia (A)	150.326	14,8%	22.211	279	-	29.063	0,441
Santiago (A)	381.158	15,5%	58.914	(1.898)	-	-	0,352
Total Clase A	1.994.509	11,14%	222.175	2.474	-	127.369	0,485

El análisis de la absorción neta por submercado continúa mostrando la mejora de los submercados de la zona oriente por sobre Santiago Centro, gracias tanto al efecto Flight to Quality como en la creación de nueva demanda, aunque en una menor escala y que mantiene su concentración en los rangos bajos de superficie. Es así como el volumen del segundo trimestre se observa mas acotado que los últimos trimestres, que ya registraron los grandes movimientos conocidos por el mercado.

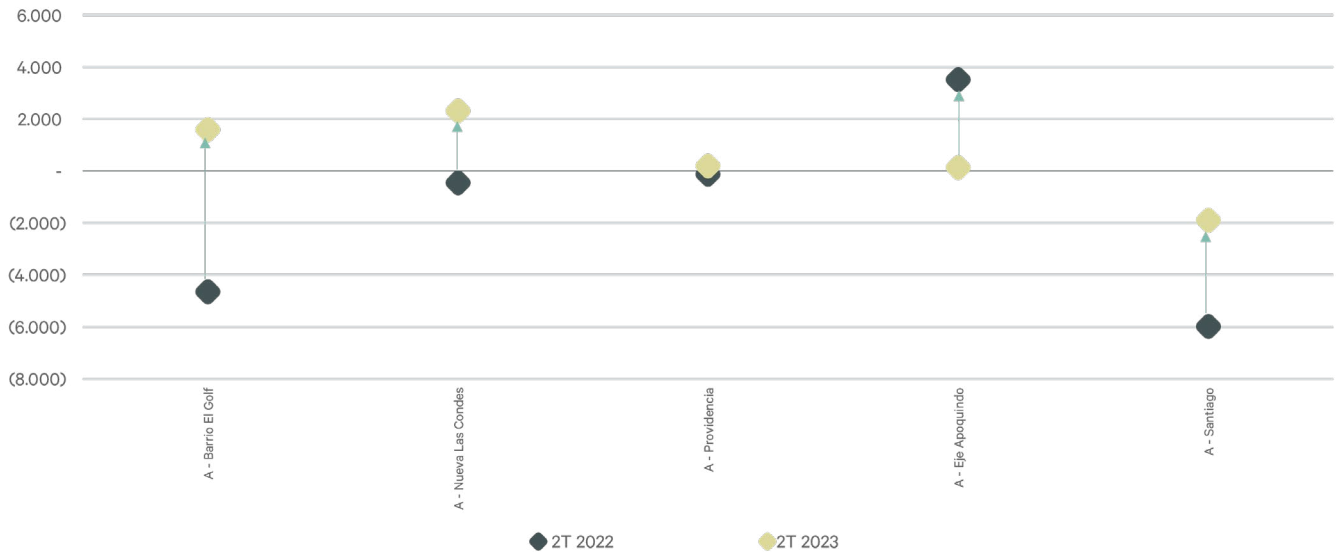
FIGURA 14

Flight to Quality | Evolución absorción neta por Submercado – Clase A





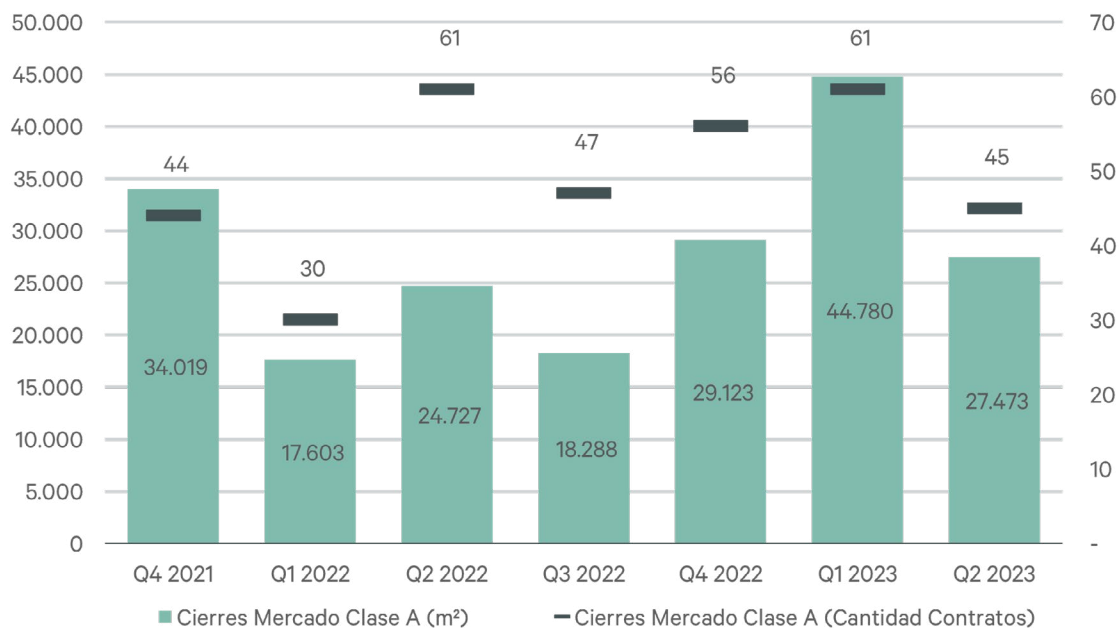
La comparación interanual de la absorción neta en cada submercado Clase A da cuenta de la mejoría en la demanda en todos los submercados. En Providencia no hay mayor diferencia respecto al periodo anterior, esto debido a la lenta colocación de espacios en el submercado, mientras que Santiago Centro tiene una variación positiva que se debe principalmente a la toma de superficie por parte del Gobierno que es el actor que está activo en el arriendo de oficinas en Santiago Centro, sin embargo, esto no se trata de una tendencia, sino de una demanda que está acotada y que tiene bajas expectativas de mejorar su desempeño en el corto plazo.

FIGURA 15Variación Interanual Absorción Neta por Submercado Clase A (m²)

En lo que va del año se ha pesquisado el cierre de 106 contratos, los que corresponden a una superficie de 72.253 m² arrendada en el mercado Clase A, un 80% del total arrendado durante el año 2022. Al cierre del primer trimestre se identifican 45 cierres de contratos de los cuales el 64% corresponden a oficinas inferiores a 500 m² y un 9% sobre 1.000 m². Se cierran dos contratos de mayor escala, uno en Nueva Las Condes por 4.600 m² y otro en Barrio El Golf con 3.300 m².

FIGURA 16

Nuevos Arriendos Clase A (sin renovaciones)





Las rentas promedio tienden a estabilizarse durante el último año, y se observa una desaceleración en la disminución de precios, que registró su mayor caída durante el 2021. En ese contexto, los operadores de oficinas han desarrollado diversas estrategias comerciales orientadas a atraer a la demanda. A la fecha, los precios promedios ponderados han registrado una disminución de 3,11% respecto al año anterior y una disminución de 0,32% versus el trimestre anterior, con la mayor variación situada en Santiago Centro que retrocede un 6,2% anualmente.

FIGURA 17

Variación Trimestral y Anual Precios de Lista Clase A

Submercado	Precio Lista.2T.22 UF/m ²	Precio Lista.1T.23 UF/m ²	Precio Lista.2T.23 UF/m ²	Var. Trimestral Precio (%) 1T-23 / 2T-23	Var. Anual Precio (%) 2T-22 / 2T-23
Barrio El Golf	0,556	0,554	0,549	-0,79%	-1,10%
Nueva Las Condes	0,542	0,548	0,554	1,13%	2,18%
Eje Apoquindo	0,537	0,514	0,516	0,46%	-3,90%
Providencia A	0,438	0,431	0,441	2,15%	0,51%
Santiago A	0,375	0,350	0,352	0,56%	-6,20%
Total Clase A	0,501	0,487	0,485	-0,32%	-3,11%

4.2

Centros de bodegaje 1S 2023

Leve aumento en la tasa de vacancia da luces de potenciales cambios en la demanda

Por primera vez después del boom de demanda registrado durante y post pandemia, aunque leve, se registra un alza en la tasa de vacancia, que al cierre del periodo alcanza un 1,29%, un punto porcentual por sobre el semestre anterior. Esta tasa aún se encuentra en un nivel de estrechez severo que continúa generando desequilibrios entre oferta y demanda.

El alza rompe la tendencia bajista registrada desde el 2020, indicador que retrocedió 10,15 pp en 3 años y en un mercado que prácticamente agotó el inventario, y ante tan intensa actividad cabe preguntarse si en este punto de inflexión se habría logrado una cierta estabilización de la demanda de cara a un entorno económico de normalización de la política monetaria que aún tiene como objetivo primario el control inflacionario con miras al periodo 2023-2025.



FIGURA 18

Evolución Histórica Mercado Centros de Bodegaje

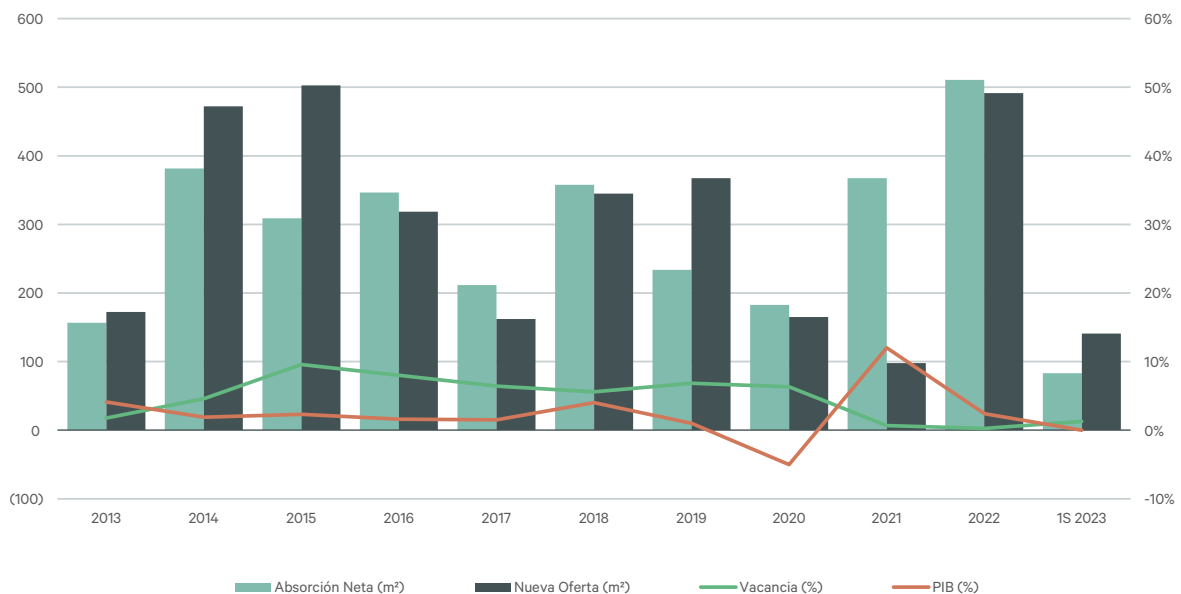


FIGURA 19

Principales Indicadores

Submercado	Área útil (m ²)	Participación mercado	Nueva Oferta (m ²)	Vac 1S.23 (m ²)	Vacancia (%)	Absorción Neta (m ²)
Centro-Oriente	144.653	3%	0	2.640	1,83%	-958
Nor-Poniente	1.397.921	25%	0	39.673	2,84%	-39.093
Norte	940.107	17%	66.935	14.248	1,52%	60.955
Poniente	2.180.177	40%	54.009	5.910	0,27%	49.736
Sur	840.375	15%	20.000	8.545	1,02%	12.494
Total General	5.503.233		140.944	71.016	1,29%	83.134

El alza en la tasa de vacancia es transversal a todos los submercados. La mayor variación se sitúa en el submercado Norponiente que cierra el semestre con una disponibilidad del 2,84% (~40k m²), 2,8 puntos porcentuales en relación con el periodo anterior y concentra el 56% del espacio disponible para entrega inmediata en la Región Metropolitana.

FIGURA 20

Variación Semestral y Anual Tasa de Vacancia (pp)

Submercado	Vac.1S.22 (%)	Vac.2S.22 (%)	Vac.1S.23 (%)	Variación Semestral (pp) 1S-22/2S-22	Variación Anual (pp) 1S-22/1S-23
Centro-Oriente	0,44%	1,16%	1,83%	0,66	1,39
Nor-Poniente	0,00%	0,04%	2,84%	2,80	2,84
Norte	0,05%	0,91%	1,52%	0,61	1,46
Poniente	0,00%	0,08%	0,27%	0,19	0,27
Sur	2,95%	0,14%	1,02%	0,88	-1,93
Total	0,46%	0,25%	1,29%	1,04	0,83

Prom. (UF/m ²) *	Min. (UF/m ²)	Max. (UF/m ²)
0,174	0,16	0,20
0,168	0,14	0,22
0,182	0,15	0,21
0,161	0,14	0,20
0,190	0,16	0,20
0,169	0,14	0,22

El alza en la tasa de vacancia es transversal a todos los submercados. La mayor variación se sitúa en el submercado Norponiente que cierra el semestre con una disponibilidad del 2,84% (~40k m²), 2,8 puntos porcentuales en relación con el periodo anterior y concentra el 56% del espacio disponible para entrega inmediata en la Región Metropolitana.



FIGURA 21

Distribución de la vacancia por Submercado (%)

Si bien el avance en la disponibilidad es muy bajo, se comienzan a identificar algunas tendencias de cambios en la demanda, producto de las mayores exigencias de especificaciones técnicas que requiere el cada vez más sofisticado rubro del Ecommerce en términos de las condiciones de la envolvente, la compatibilidad de la arquitectura con el uso de sistemas automatizados y sin duda los aspectos de seguridad. En ese contexto, se observa una migración de usuarios hacia centros que cumplan estas características y nos lleva a levantar la duda de hasta qué punto estaríamos en medio de una obsolescencia del stock existente, que en un 53% fue construido antes del 2015.

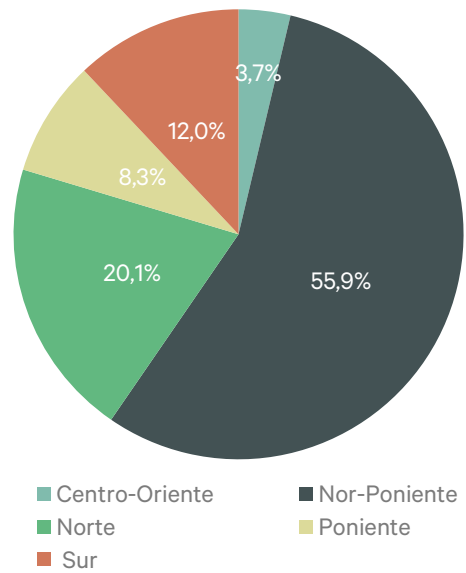


FIGURA 22

Distribución del stock según año de construcción

Dado a que prácticamente no existe oferta disponible, los volúmenes de absorción neta se encuentran supeditados a la nueva oferta, que frente a la escasez de disponibilidad inmediata se ha transformado en la única alternativa para los arrendatarios, que por lo pronto juegan sus fichas en asegurar esos espacios a través de acuerdos de arriendo, y que en su búsqueda por mejorar la calidad de sus espacios prácticamente agotan la producción futura. Para este semestre, la absorción neta contabiliza 83.135 m², un 77% por debajo del semestre anterior y un 43% al compararlo con el 1S 2022. De todos modos, el indicador debiera mejorar hacia el segundo semestre de la mano del ingreso de aproximadamente 450.000 m² de nuevos proyectos que se encuentran en fase de terminaciones y que ya cuentan con altos niveles de precolocación, lo que llevaría a la absorción neta a niveles récord como los registrados durante el 2022.

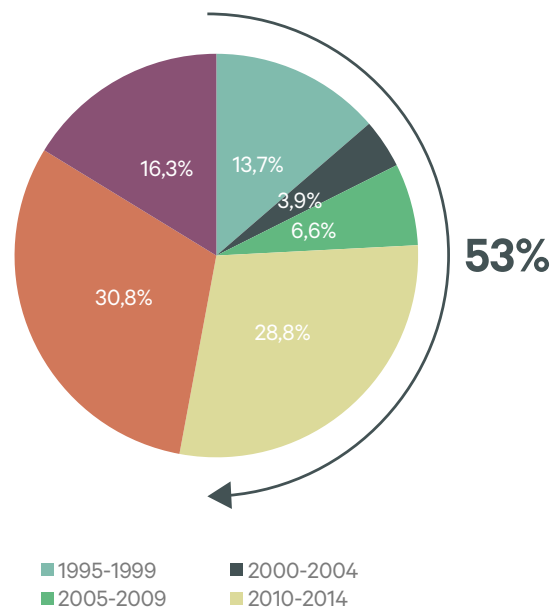
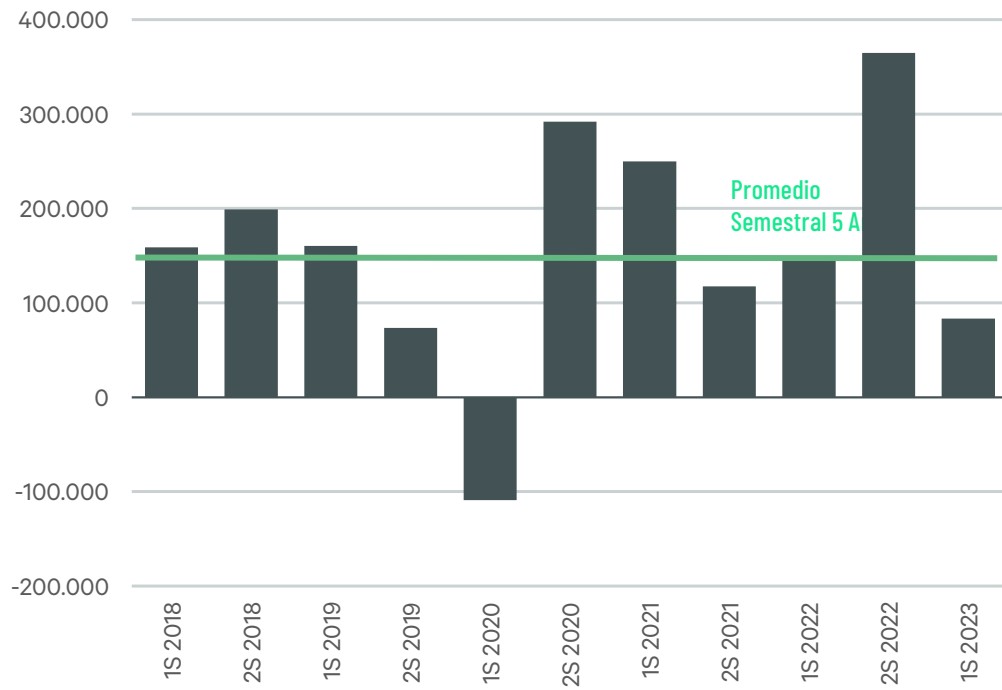
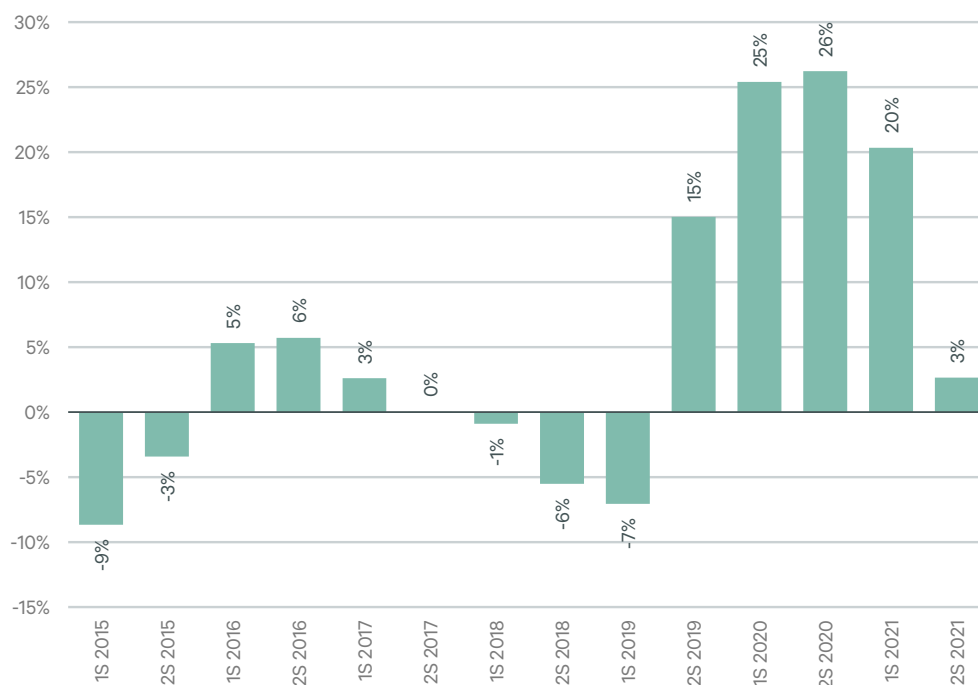


FIGURA 23Evolución semestral absorción neta (m²)

En relación con los precios de arriendo, se construye una muestra a partir de la oferta existente y futura promediando un precio ponderado a la oferta de 0,169 UF/m² para el mercado total, un 0,3% más alto que el semestre anterior y un 2% en comparación al mismo periodo del año anterior. Si bien los precios continúan al alza, se observa una pérdida en el momentum alcista que llegó a tener su peak al 1S 2022 en que se registró una variación anual de un 26% en las rentas.

FIGURA 24

Crecimiento de rentas variación anual (%)



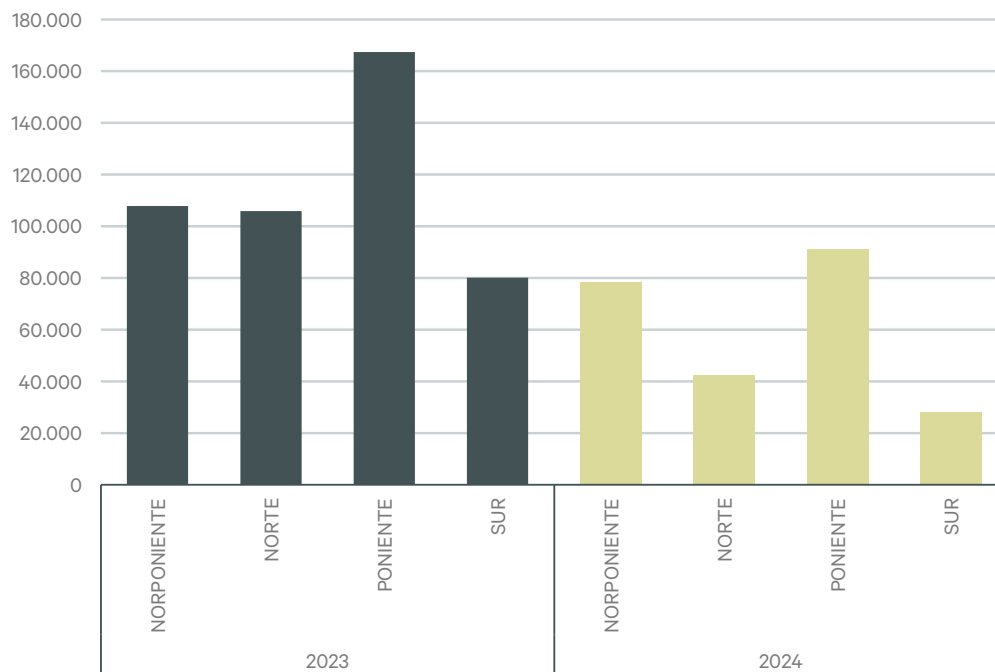
La mayor variación al alza se observa en el submercado Sur y Norte con un alza de un 14% y un 2% en los precios respectivamente, lo que responde en mayor medida a la concentración de la oferta disponible en centros de módulos acotados dirigidos a pequeñas y medianas empresas. En el otro lado de la moneda, el submercado Centro Oriente retrocede un 13% en sus precios producto de la vuelta al mercado de bodegas que se encuentran en la zona periférica del submercado en una ubicación menos competitiva.

FIGURA 25

Variación semestral y anual precios de lista (%)

Submercado	Precio Lista.1S.22 Uf/m ²	Precio Lista.2S.22 Uf/m ²	Precio Lista.1S.23 Uf/m ²	Variación Semestral (%) 2S-22/1S-23	Variación Anual (%) 1S-22 / 1S-23
Centro-Oriente	0,250	0,200	0,174	-12,80%	-30,24%
Nor-Poniente	0,155	0,169	0,168	-0,66%	8,27%
Norte	0,178	0,179	0,182	1,68%	2,28%
Poniente	0,170	0,166	0,161	-3,15%	-5,52%
Sur	0,147	0,166	0,190	13,99%	29,02%
Total	0,166	0,168	0,169	0,31%	1,82%

A la fecha se encuentran en distintas etapas de construcción un total de 700.000 m², de los cuales un 66% ingresarían al mercado durante el segundo semestre del 2023. Un 37% de este espacio se concentra en el submercado Poniente, proyectos que nacen de la mano tanto de operadores tradicionales como de actores nuevos que han logrado ingresar al mercado en conjunto con administradoras de fondos de inversión. Será relevante mantener el monitoreo del desempeño de preacuerdos de la oferta futura para una mejor comprensión de la profundidad de la nueva demanda creada en el mercado post pandemia.

FIGURA 26Proyectos en construcción (m²)

05

Tendencias

5.1

Tendencias

Sostenibilidad en el real estate, mucho más que eficiencia energética

El termino “sostenibilidad” y “ESG” ha estado sonando cada vez más y especialmente después de la carta de Larry Fink, presidente de BlackRock, en la que se explica la importancia de evaluar temas como el impacto del cambio climático o los riesgos transicionales asociados a nuevas normativas, al momento de tomar decisiones de inversión de largo plazo.

El termino “sostenibilidad” y “ESG” ha estado sonando cada vez más y especialmente después de la carta de Larry Fink, presidente de BlackRock, en la que se explica la importancia de evaluar temas como el impacto del cambio climático o los riesgos transicionales asociados a nuevas normativas, al momento de tomar decisiones de inversión de largo plazo.

La evaluación de la sostenibilidad es, principalmente, una evaluación de riesgos de mediano y largo plazo, un enfoque muy relacionado con el Real Estate, y para este tipo de inversiones, consideraciones como el impacto del cambio climático, exigencias normativas y tendencia globales, pueden traducirse en grandes diferencias en la valoración de los activos.

De aquí nace la necesidad de establecer criterios uniformes para evaluar y comparar activos inmobiliarios considerando su capacidad para mitigar riesgos y de aprovechar ventajas individuales asociadas a la sostenibilidad. Se estableció la meta de proporcionar información relevante para generar estrategias de inversión y comercialización de los edificios. Mediante esta evaluación se puede estimar la capacidad de entregar valor, adecuarse a las necesidades y responder a los requerimientos de información de los activos, facilitando su comparación con la oferta actual de mercado y el nivel esperado de las nuevas construcciones.

Al no encontrar ninguna herramienta que cubriera todos los criterios que consideramos necesarios para poder entregar un análisis adecuado a nuestros clientes, (riesgo climático, Compromisos internacionales, cambios normativos, realidad nacional, y características particulares de cada activo, propietarios y requerimientos de los arrendatarios, entre otras), se decidió desarrollar una metodología propia de CBRE que permitiera identificar oportunidades de mejora en el valor actual y futuro de los inmuebles según el contexto actual.

recomendaciones de organizaciones internacionales líderes en estas temáticas, se considera también la naturaleza de la operación, las características comerciales, estructurales, geográficas y culturales de los edificios. La metodología se pensó para diagnosticar la capacidad de los activos para responder a las exigencias de los desafíos que se logran visualizar hasta ahora y deberá mantenerse en un proceso de mejora continua de modo de actualizar la herramienta a las cambiantes condiciones del entorno socioambiental.

En la metodología **ESG Risk Assessment**, se incorporaron criterios de sostenibilidad de diferentes estándares, sistemas de comparación y evaluaciones para certificaciones reconocidas internacionalmente, consideraciones a la normativa vigente y en desarrollo, acuerdos globales, políticas nacionales,

INCORPORACIÓN GENERAL FACTORES ESG Y MEDIANA DEL PUNTAJE ALCANZADO







CONTEXTO ACTUAL DE LA INDUSTRIA



FORTALEZAS

- Disponibilidad de red baja en carbono: en Chile contamos con una red con un porcentaje importante de energía proveniente de fuentes renovables.
- Desarrollo de mercado, cercanía e infraestructura: Un mercado creciente y fuerte, ubicado en una región con un buen nivel de infraestructura pública y conectividad, resulta más atractivo a la hora de presentar alternativas tecnológicas y de servicios de alta gama.
- Incorporación de soluciones tecnológicas ya instaladas en muchos edificios que, con la adecuada programación e integración, permitirán una gestión de energía eficiente.



OPORTUNIDADES

- Certificaciones: Existen certificaciones que permiten demostrar el nivel de implementación y compromiso por una operación sostenibles como LEED M+O; BREAM in Use, EDGE, WELL, Fitwell, CES, entre otras.
- Tecnología, sensores y domótica: Hay una gran variedad de sensores que permiten conocer de forma instantánea y poco invasiva algunos parámetros de habitabilidad y confort de un edificio por lo que existe la posibilidad de corregir fallas antes de que se conviertan en incidentes.
- Eficiencia y reducción de emisiones: Existen nuevos sistemas de climatización más eficientes e inteligentes que permiten reducir los contaminantes del aire y reducen la necesidad de agregar químicos a los flujos de agua.
- Nuevos materiales y economía circular: Incorporar un porcentaje de material reciclado y ecodiseño en los materiales de construcción para la habilitación de espacios y mobiliario.
- Demanda y sostenibilidad: Oportunidad para los operadores de diferenciarse de la competencia y poner en valor características de cada activo.



DEBILIDADES

- **Industria reactiva y tradicional:** La industria se ha caracterizado por ser aversa al riesgo, por lo que la incorporación de nuevas tecnologías es lenta.
- **Diseño de otra época:** Dado que muchos edificios existentes no consideraron los nuevos escenarios climáticos, se vuelven activos dependientes de los sistemas de climatización, ya que no integran soluciones de sombra y ventilación pasiva.
- **Dificultad para implementar áreas verdes y biodiversidad:** La cantidad de espacios para áreas verdes es reducida y no consideran alternativas de mitigación a impactos ambientales.
- **Escasa oferta en experiencia de usuario que motive la fidelización:** En edificios existentes no se ha incorporado la importancia de la experiencia de los usuarios en sus lugares de trabajo como elemento de fidelización.
- **Escasa información y digitalización:** La industria no lleva un registro histórico de los gastos en los edificios, órdenes de compra y boletas de consumos en un formato que permita el análisis de datos. La falta de información digital dificulta el análisis de la eficiencia del uso de recursos y la gestión estratégica de la información.



AMENAZAS

- **Crisis climática:** Riesgos o eventos climáticos extremos pueden afectar la continuidad operacional y calidad de servicio entregado.
- **Nuevas normativas y regulaciones:** El contexto social y climático está empujando la generación de nuevas normativas que pueden estresar la operación, a través de exigencias directas o indirectas que se traducen en mayores costos de operación.
- **Cambios en comportamiento y preferencia del mercado:** La demanda por espacios ha variado en cantidad y tipo de requerimientos.
- **Obsolescencia:** Los criterios de sostenibilidad se están incorporando en las nuevas construcciones que desde el concepto y su diseño consideran tecnologías más eficientes y amigables con el medio ambiente, donde se incorporan de mejor manera las variables climáticas y atienden las nuevas necesidades del mercado.

5.2

Metodología ESG Risk Assessment

Al incorporar distintos elementos, para lograr una mayor capacidad de mitigar riesgos y mejorar la oferta de valor de los edificios, fue necesario desarrollar una matriz de ponderación que considere los distintos tipos de medidas relacionados al mejoramiento de los procesos o decisiones de inversión en CAPEX en los edificios. El impacto, la importancia y la urgencia de cada uno es distinta, con mayor o menor implicancia, por lo que se quiso incluir esa variabilidad en la herramienta de evaluación.

Para identificar estos elementos se aplican preguntas a los operadores que tienen relación con elementos de sostenibilidad: ambiental, social, gobernanza (ESG) y económico. Las dimensiones evaluadas y los aspectos a medir son:

GOBERNANZA

Transparencia y prevención de delitos, prácticas anticompetitivas y responsabilidad con proveedores, cumplimiento de normativas, entre otros.

AMBIENTAL

Estrategias de reducción de consumo e impacto ambiental, áreas verdes, gestión de residuos y reciclaje, entre otros.

SOCIAL

Diversidad y equidad, brecha salarial, capacitación, seguridad y salud laboral, entre otros.

CONTROL DE CONSUMOS

Consumo de energía eléctrica, recursos hídricos, sistema de climatización, entre otros.

MOVILIDAD Y ESPACIOS

Electromovilidad y ciclismo, seguridad y acceso, acceso universal, entre otros.

MANTENIMIENTO

Disposición final de residuos, monitoreo y mantenimiento predictivo, documentación e inspecciones, entre otros.

MODERNIZACIÓN

Políticas de innovación, grupo electrógeno, entre otros.

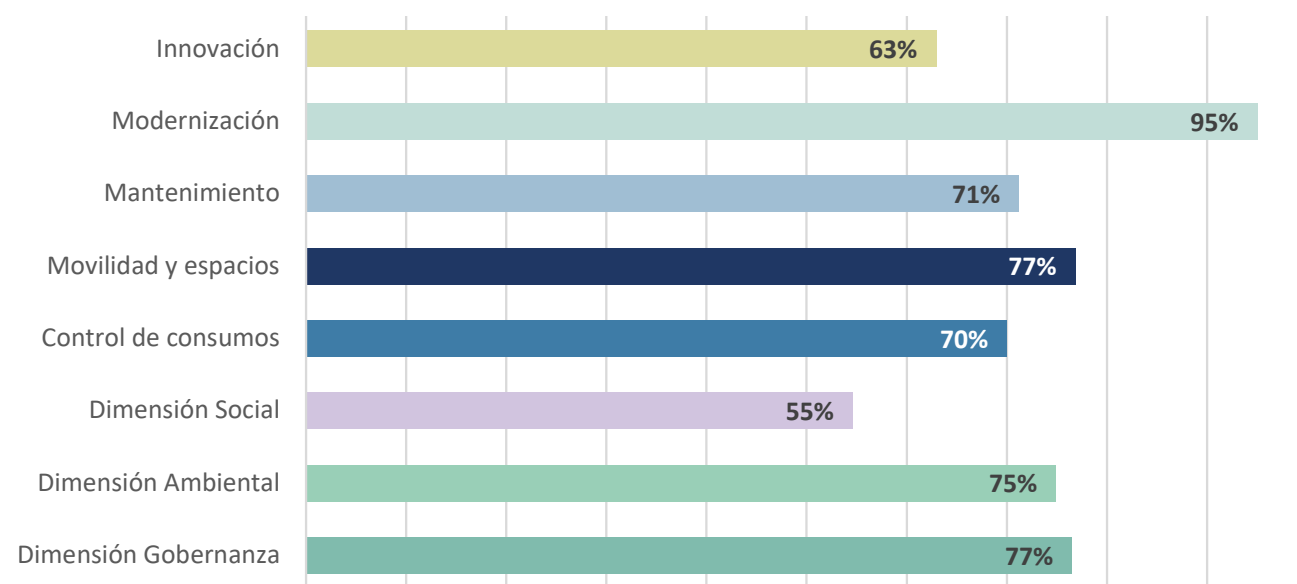
INNOVACIÓN

Tratamiento de aguas, generación de energía, fuentes y tipos de energía, entre otros.



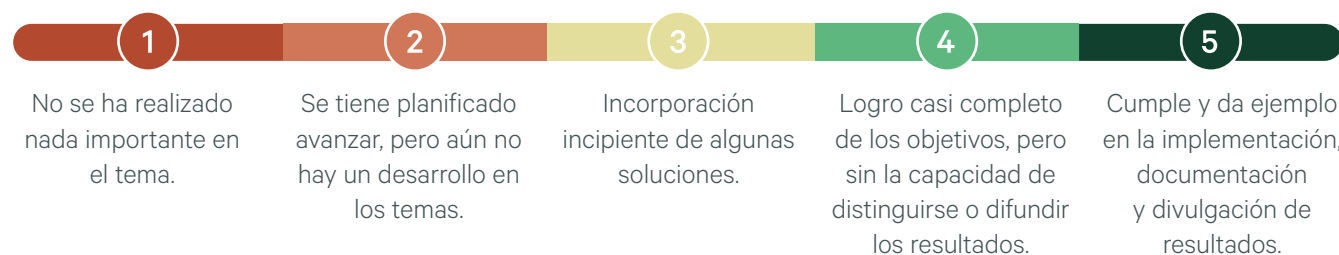
A partir del resultado de estas preguntas se establecen criterios de impacto para su posterior jerarquización de acuerdo con el nivel de influencia que tiene cada medida en las diferentes dimensiones. La ponderación de las preguntas se enfoca en los factores que influyen en su implementación y a qué factores de sostenibilidad (ASG) afectan, lo que ayuda a la distribución del puntaje.

NIVEL IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS ESTÁNDAR EVALUADAS



Como resultado, se tendrá un puntaje ponderado que lo posicionará dentro de niveles de implementación por cada dimensión evaluada:

NIVEL



Para la definición del benchmark y desarrollo de la herramienta se utilizan, entre otras, estas fuentes de información:

- i) Leyes y recomendaciones de órganos especializados.
- ii) Estándares de divulgación: GRI, SASB para la inversión inmobiliaria, TCFD con el enfoque de riesgo climático y el CDP para la consideración.
- iii) Certificaciones internacionales: BREEAM in Use, LEED M+O, GRSB, Fitwell.

La recolección de información y evaluación se realiza a través de:

- i) Encuesta estructurada a administración.
- ii) Visitas en terreno y recolección de antecedentes.
- iii) Revisión de compromisos y principios de sostenibilidad de los propietarios mayoritarios.



MODELO DE REFERENCIA O LÍNEA BASE

El modelo se basó en el concepto de línea base, pero en lugar de utilizar una fórmula que explica el consumo de un edificio y con la que se puede medir los progresos o resultados del desempeño energético, se evalúa la incorporación de ciertas prácticas de gestión de los impactos de los distintos factores de sostenibilidad relacionados con la operación del activo. Similarmente al analizar características de eficiencia energética de un diseño, compara el comportamiento esperado con el consumo de un edificio ficticio de referencia.

Beneficios de este tipo de análisis:

- Identificación de elementos urgentes de corregir.
- Identificación de riesgos para el cumplimiento normativo, reputacionales y de operación.
- Identificación de opciones de mejora en el corto, mediano y largo plazo.
- Identificación de ventajas comparativas que permiten desarrollar nuevas estrategias comerciales.
- Información útil adicional para la toma de decisiones de inversión.
- Información útil para identificar puntos de mejora en caso de decidir vender el activo.
- Punto inicial para medición de mejoras en sostenibilidad de carteras de inversión.
- Información útil sobre comparación del activo con el mercado (evaluado por CBRE).

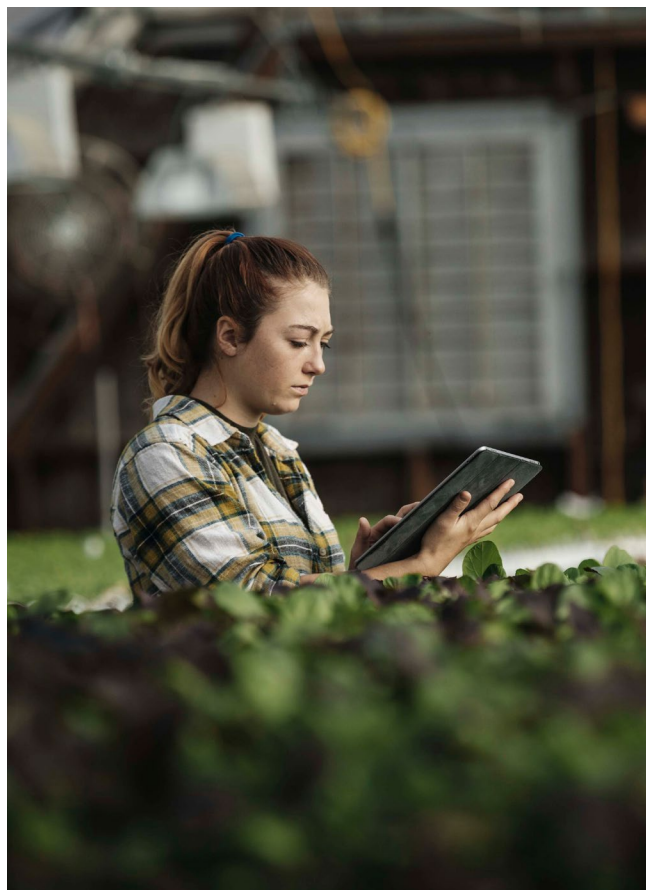
5.3

Principales hallazgos de casos analizados en Chile

GASES DE EFECTO INVERNADERO E IMPACTO AMBIENTAL

Si bien, los suministros de energía a partir de fuentes renovable han reducido las emisiones netas de los edificios, existen otras dos fuentes importantes de impacto ambiental que no han sido abordadas y alejan a los edificios de sus objetivos “*net zero*”. Los gases refrigerantes y los residuos generados, que aportan no sólo una cantidad importante de gases de efecto invernadero, también un alto volumen de lixiviados y residuos que terminan en rellenos sanitarios.

El gas refrigerante utilizado por los equipos de climatización. Actualmente existen muchos casos en que mantienen sistemas de climatización con gases que tienen indicadores con niveles muy altos de **GWP** (Potencial de Calentamiento Global, por su sigla en inglés) y **ODP** (Índice de Agotamiento del Ozono, por su sigla en inglés). Los más graves son los que aún mantienen R22 que debe salir del mercado por su impacto en la capa de ozono. Muchos edificios han cambiado al R134-A, que no daña la capa de ozono, pero si tiene un alto potencial de calentamiento global.



Los edificios que están preocupados por mejorar su desempeño ambiental están optando por sistemas de climatización de nueva generación más eficientes y/o con gases refrigerantes menos dañinos al medioambiente, servicios de reciclaje que incluye el reciclaje de orgánicos y contemplan residentes que se preocupan de apoyar en la corrección, medición, envasado y registro de los residuos generados.

IMPLEMENTACIÓN DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y SERVICIOS INSUFICIENTES

Gracias a la normativa de accesibilidad universal se han realizado mayores esfuerzos en implementar soluciones para facilitar el acceso universal y el fomento a la equidad, pero en muchos casos el esfuerzo se enfoca en cumplir con la norma y no se diseña en función de la experiencia de quienes usaran los espacios.

BAJO NIVEL DE BIODIVERSIDAD

La biodiversidad se refiere a la variedad de especies y se valora más la presencia de especímenes nativos en un ecosistema que les permita mantenerse en condiciones naturales a largo plazo.

En la actualidad, es común encontrar áreas verdes en los edificios con césped, árboles y arbustos de crecimiento rápido, especies florales dispuestas de manera ordenada pero que no proporcionan sombra ni refugio para polinizadores y reguladores de plagas de menor tamaño. En este sentido, la mayoría de las áreas verdes en los edificios son estéticamente agradables y requieren en muchos casos un importante consumo de agua e incorporan especies exógenas que disminuyen la capacidad de especies nativas de sobrevivir.

ESCASA GESTIÓN DE INFORMACIÓN, MANEJO DE DATOS E INDICADORES

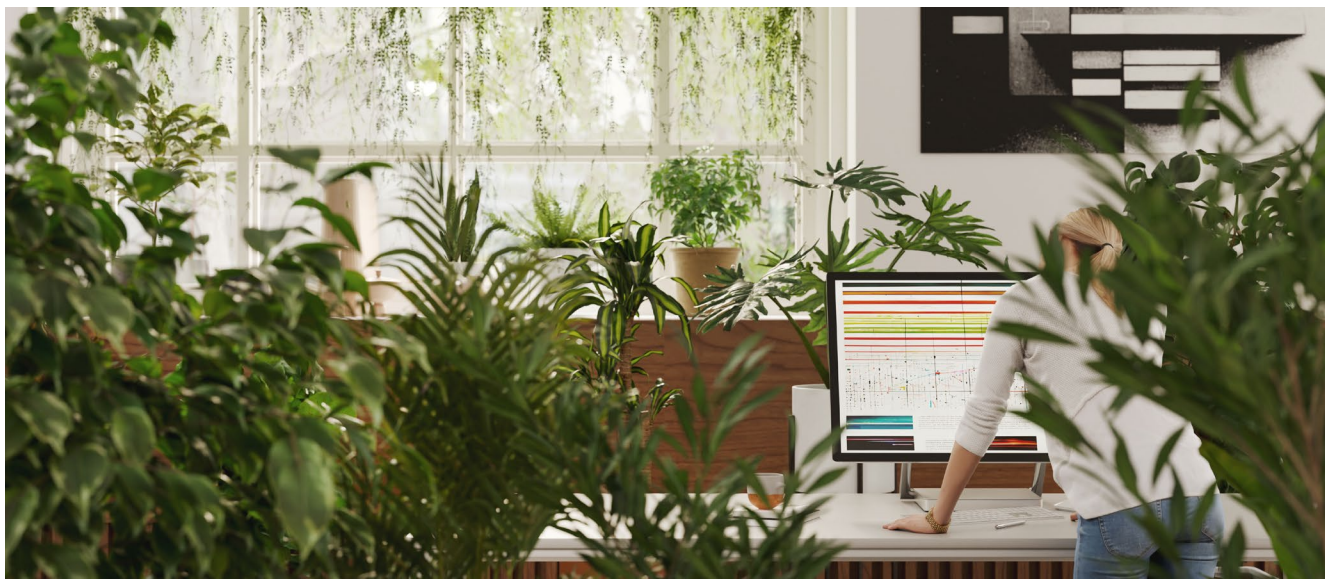
Hay escasa disposición de datos e información de calidad para tomar decisiones estratégicas sobre sostenibilidad. Por ejemplo, muchos edificios manejan sólo los marcadores de consumo principales y no cuentan con remarcadores de consumo para las oficinas y sistemas principales, por lo que aun sólo realizan en tradicional prorrateo de los consumos, generando incentivos perversos para los free riders.

Los que van en la delantera no sólo tienen remarcadores para cada una de las oficinas para, sino que también controlan los consumos de los principales sistemas, lo que ayuda a identificar pérdidas y establecer estrategias de reducción de consumo.

Un buen porcentaje de edificios, tanto nuevos como antiguos, han hecho algo, ya sea para mejorar su desempeño como para prepararse para nuevas normativas, pero en la mayoría de los casos no han establecido el punto de inicio ni los objetivos de reducción a alcanzar, por lo que la evaluación de la eficacia de la medida suele realizarse a posteriori y no siempre con los mejores resultados.



5.4



Visión de CBRE sobre la industria de fondos en relación con temas ESG

CBRE reconoce la posición ventajosa de la industria del Real Estate para generar impactos en la sociedad y el medio ambiente a través de indicadores de sostenibilidad y la incorporación de los criterios ESG en todos los niveles decisionales.

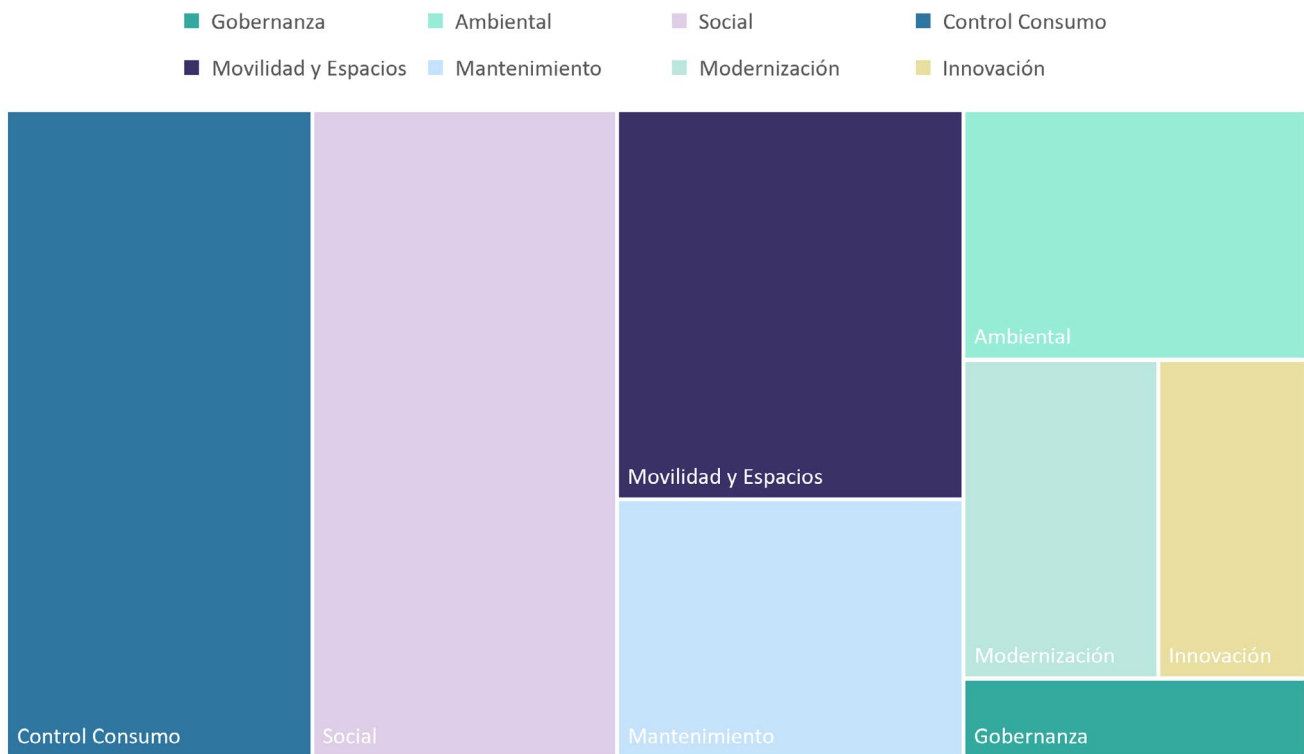
Conocemos la importancia de fortalecer la oferta de valor de los activos a mediante el cuidado de los factores de sostenibilidad ESG, y las metas organizacionales de nuestros clientes nos respaldan. La encuesta realizada globalmente sobre la valoración de los temas de sostenibilidad muestra que estos temas se encuentran presentes o muy presentes en sus metas organizacionales. Las más relevantes son la reducción de los gases de efecto invernadero y el mejoramiento de los niveles de salud y bienestar de las personas, seguidos de la reducción de la generación de residuos y la exposición a riesgos por relaciones con empresas, industrias o países controversiales, en el caso de los arrendatarios, han señalado que perderían el interés y rechazarían ofertas de edificios involucrados en

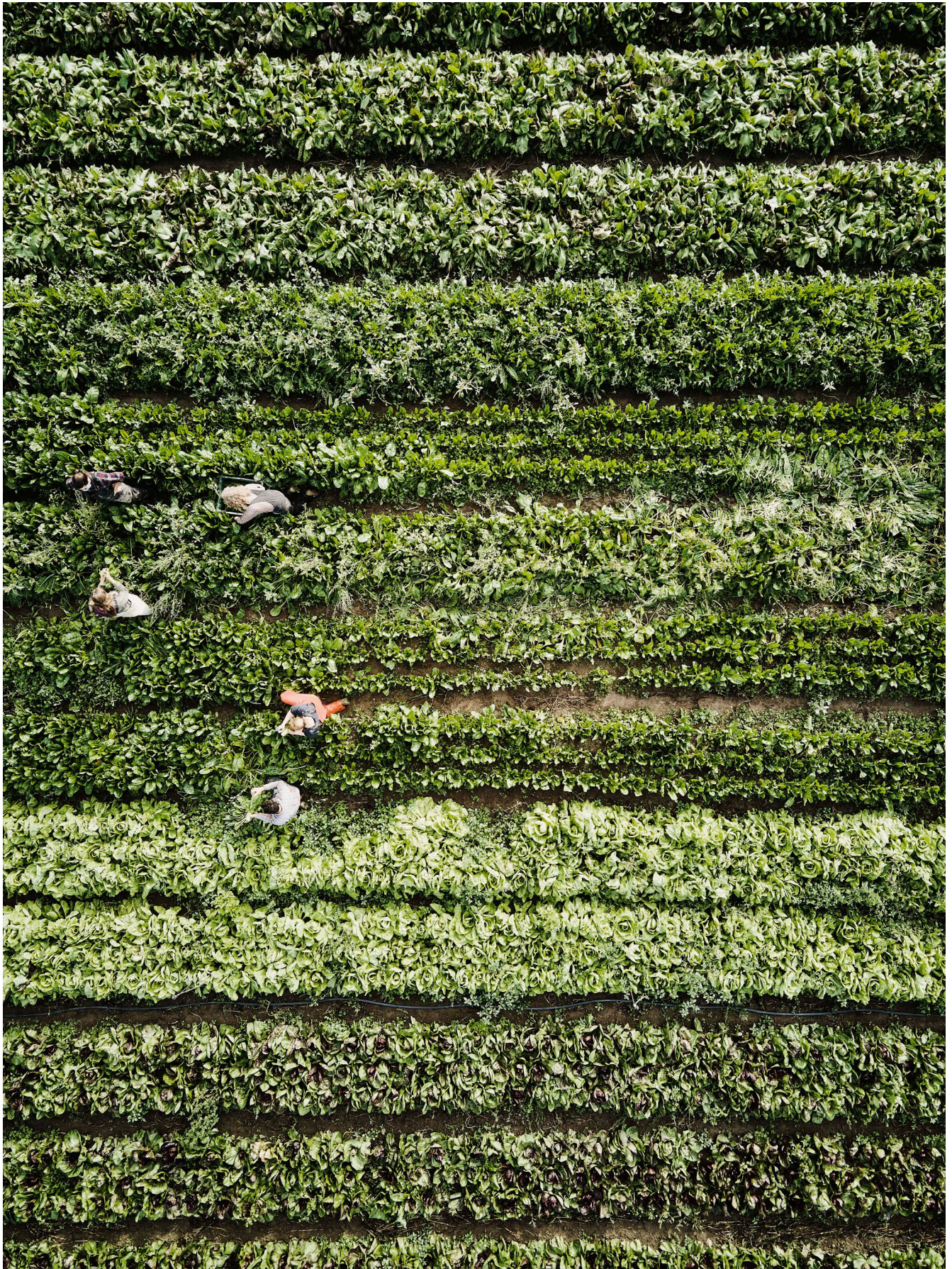
cualquier tipo de controversia, velando por disminuir el riesgo reputacional.

Estratégicamente hablando, existe una pequeña desalineación entre los focos de interés de los inversionistas y los arrendatarios. Esto se puede entender por qué las evaluaciones financieras en temas de sostenibilidad recomiendan enfocarse en algunos temas materiales más cercanos al núcleo del negocio y la operación, pero deja fuera la respuesta a las necesidades de los clientes. Como CBRE, estamos llamados a servir de nexo entre los arrendatarios y usuarios y los inversionistas, por lo que podemos visualizar oportunidades de fidelización y valoración de los activos en el mercado al incorporar otros temas de sostenibilidad, que no se visualizan al hacer el levantamiento por tipo de industria. Ayudamos a los inversionistas a detectar cómo satisfacer las necesidades de sus clientes, en este caso, en temas de sostenibilidad.

Para lograr este objetivo, es crítico conocer el punto de partida y hacia donde se quiere llegar, esto se relaciona principalmente con la visión de los propietarios y las necesidades de los arrendatarios a los que apunta su táctica comercial. El paso siguiente es generar las estrategias que establezcan los criterios necesarios para el cumplimiento de esas metas identificando los principales riesgos a mitigar, y este tipo de análisis ciertamente nos acerca al objetivo final.

URGENCIA POR DIMENSIÓN PARA FACTOR AMBIENTAL





06

Encuesta de percepción a ejecutivos de la industria

6.1



Encuesta de percepción a ejecutivos de la industria

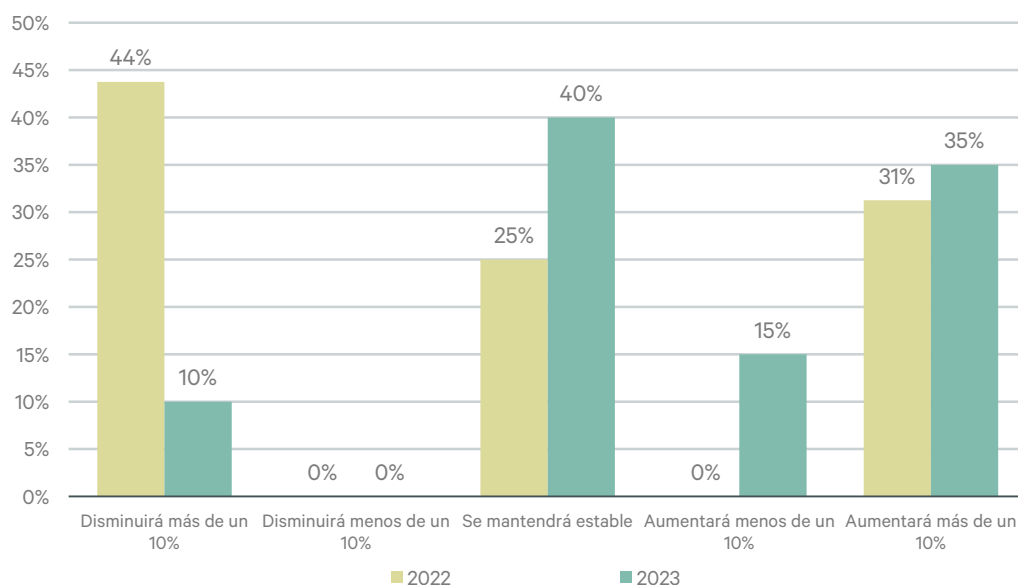
Durante el segundo trimestre del 2023 se realiza la sexta versión de la Encuesta Anual de Percepción a ejecutivos de la industria que busca rescatar cuales son las expectativas y opiniones de las AGF asociadas a ACAFI con inversiones en activos inmobiliarios.

Para esta edición se recibieron respuestas de 20 administradoras de fondos (4 más que el año anterior). La encuesta consta de 18 preguntas en formato de respuesta excluyente, preguntas de selección múltiple y preguntas abiertas para recibir la opinión de los inversionistas sobre cuáles son los principales desafíos y restricciones que enfrenta la industria inmobiliaria.

A. ACTIVIDAD DE INVERSIÓN

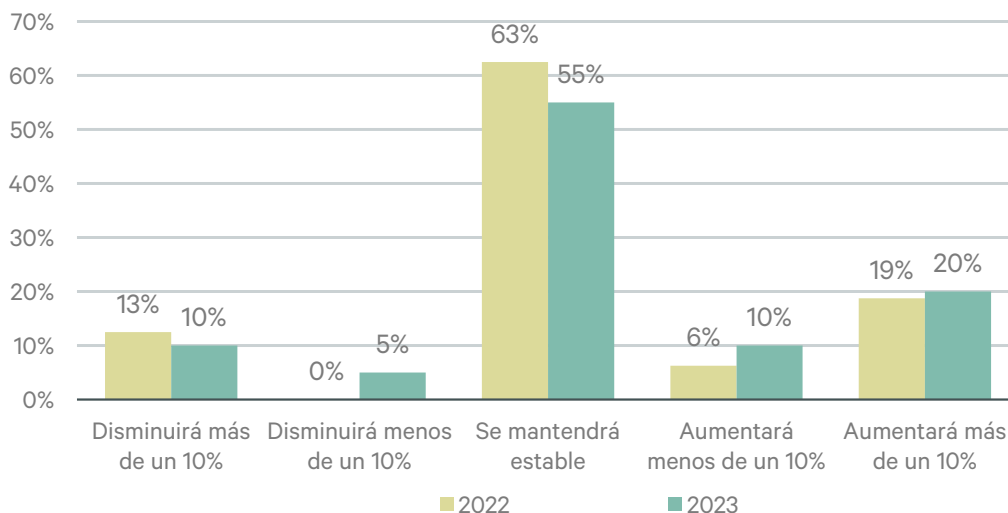
El año 2023 transita en un escenario de relativa mayor certeza que el año anterior, ambiente ciertamente sustentado por la continuidad del proceso constituyente en un ánimo de menor crispación política y un horizonte del proceso de normalización económica más a la vista. Esto influencia a los encuestados en su expectativa en relación con la actividad de compra del año en curso, con un 35% de los encuestados esperando *Aumentar en más de un 10%* las compras del periodo, y un 15% espera *Aumentar en menos de un 10%*, lo que se contrapona al 2022 en que las preferencias estaban marcadas hacia la opción de disminuir sus adquisiciones. En ambos periodos, de todos modos, se observa una alta participación de la opción *Se mantendrá estable* como una señal de espera a una mejora en las condiciones generales del entorno de inversión.

1. Comparado al 2022? ¿Qué espera que ocurra con su actividad de compra durante el 2023?



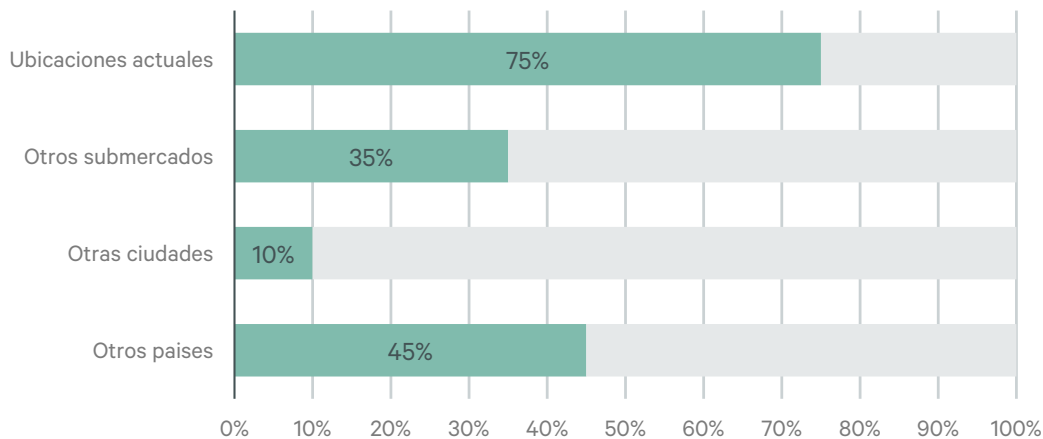
Por otro lado, la actividad de venta no muestra mayores variaciones, con un leve avance de las opciones de *Aumentar las enajenaciones*, que entre ambas suman un 30% de las respuestas.

2. Comparado al 2022 ¿Qué espera que ocurra con su actividad de venta/enajenación de activos durante el 2023?



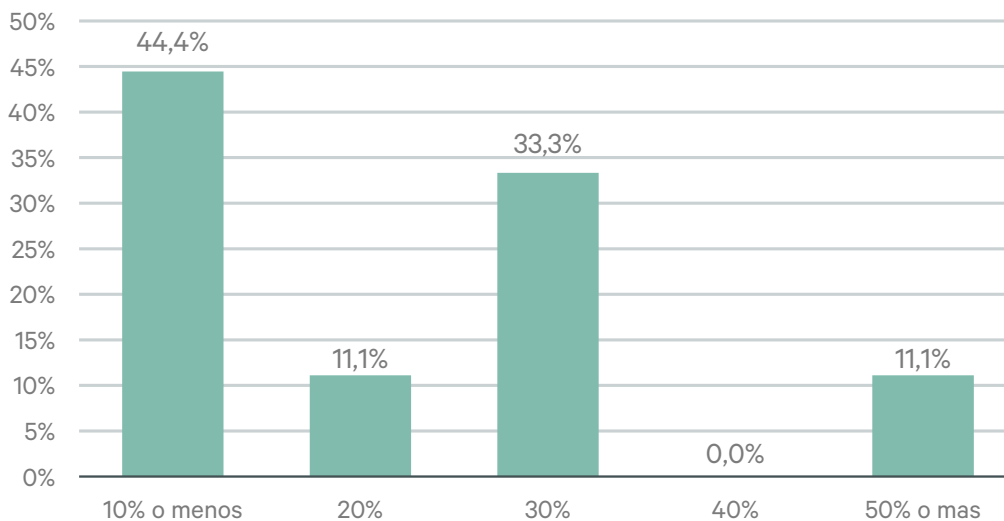
En relación con la ubicación de las nuevas inversiones, crece el apetito por invertir en las *Ubicaciones actuales* pasando de un 63% el 2022 hacia un 75% el 2023. En menor proporción, los encuestados muestran preferencia por diversificar sus portafolios a través de la inversión en *Otros submercados* en los que no tienen presencia (35%) y *Otras Ciudades* (10%). Las intenciones de inversión en *Otros países* se mantienen en un porcentaje similar al año anterior con un 45% de los encuestados marcando la preferencia.

3. En relación a su intención de inversiones 2023 ¿En qué ubicaciones planea invertir?



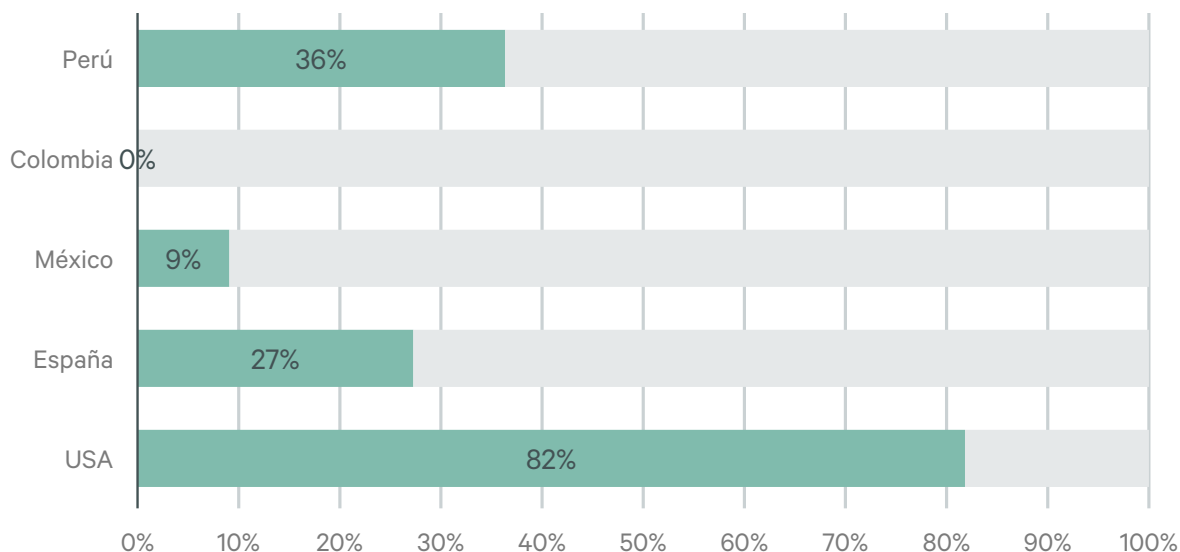
Para profundizar en el punto geográfico, se consulta a los encuestados sobre aspectos cualitativos y cuantitativos de sus inversiones fuera del país. Para el año en curso, crece la proporción con un 44,4% de los encuestados revela que el peso de sus inversiones en el exterior *es de un 10% o menos*, en contraste con el 38,5% del año anterior.

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



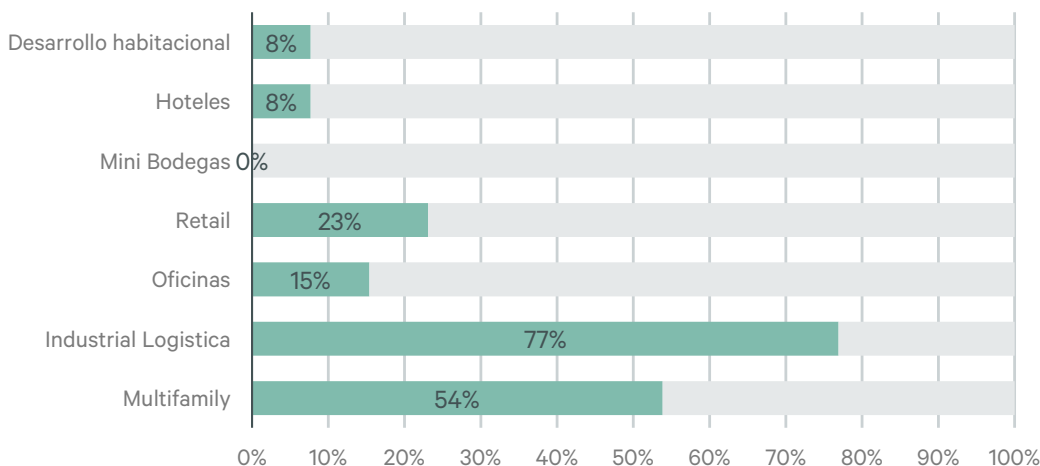
En el lado positivo de la balanza, crece el interés por *Estados Unidos* que acapara un 82% de las respuestas, 3,2 pp por sobre el año anterior y *España* con un 27%, 13 pp superior. Retroceden en las preferencias los países de *México* con solo un 9% de los encuestados marcando esa preferencia (12 pp por debajo del 2022) y *Colombia* que no registra ninguna, retrocediendo 14 pp en relación con el 2022. Perú por su parte mantiene en la misma posición con un 36% de los encuestados marcando la preferencia.

3.2. ¿Que países son su destino de inversión?



Con relación al tipo de activo en el exterior, se observa una marcada preferencia por los *activos Industriales*, que con un 77% de las preferencias desplaza al segmento *Multifamily* que lideraba el 2022. Para este periodo, la *renta residencial* cuenta con un 54% de las preferencias, 25 pp por debajo del año anterior.

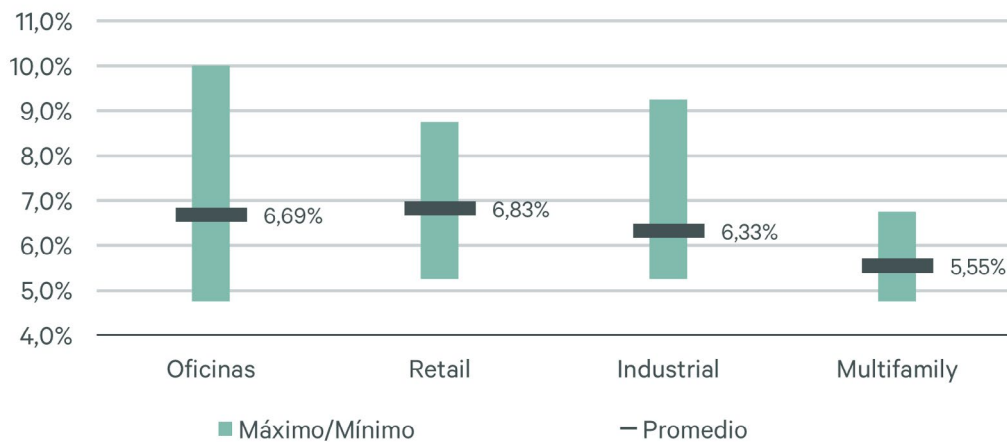
3.3. ¿En qué tipo de activos inmobiliarios ha invertido o espera invertir?



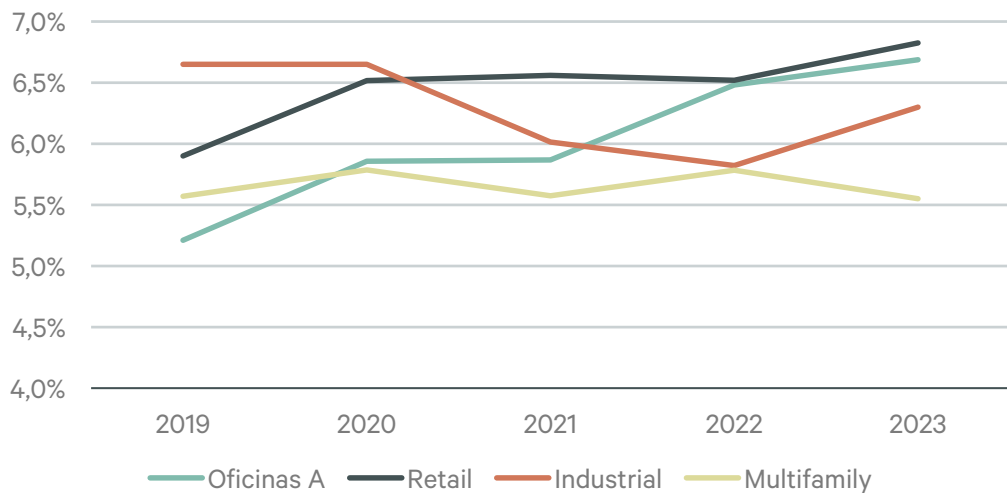
En comparación al año anterior, se observa estabilidad en relación con la percepción de cap rate promedio con la que los ejecutivos esperan se transen activos estabilizados. En el segmento de *Oficinas*, el indicador continúa al alza, ponderando un 6,69% pero a un ritmo menor (21 puntos base por sobre el 2022), sin embargo, se observan posiciones encontradas en los encuestados, con lo que se alarga la brecha entre el mínimo y máximo con un rango entre el 4,75% y 10%. En similar proporción aumenta la percepción de cap rate promedio para el *Retail* que avanza 31 pb ponderando un 6,83%. Por su parte el segmento *Industrial* detiene su trayectoria de compresión de tasas registrada desde el inicio de esta encuesta y por primera vez la percepción se observa al alza, ponderando un promedio de 6,3%, 48 pb por encima de la consulta anterior.

En único mercado que registra una baja en la percepción de cap rate es *Multifamily* que retrocede 23 pb respecto del 2022 con un promedio de 5,55% y la brecha entre mínimo y máximo es la más acotada fluctuando entre 4,74% y 6,75%, lo que es atribuible en buena medida a la mayor evidencia de transacciones.

4. ¿Cuál es su percepción de cap rate promedio con el que se transarán activos estabilizados con flujos a largo plazo durante el 2023?



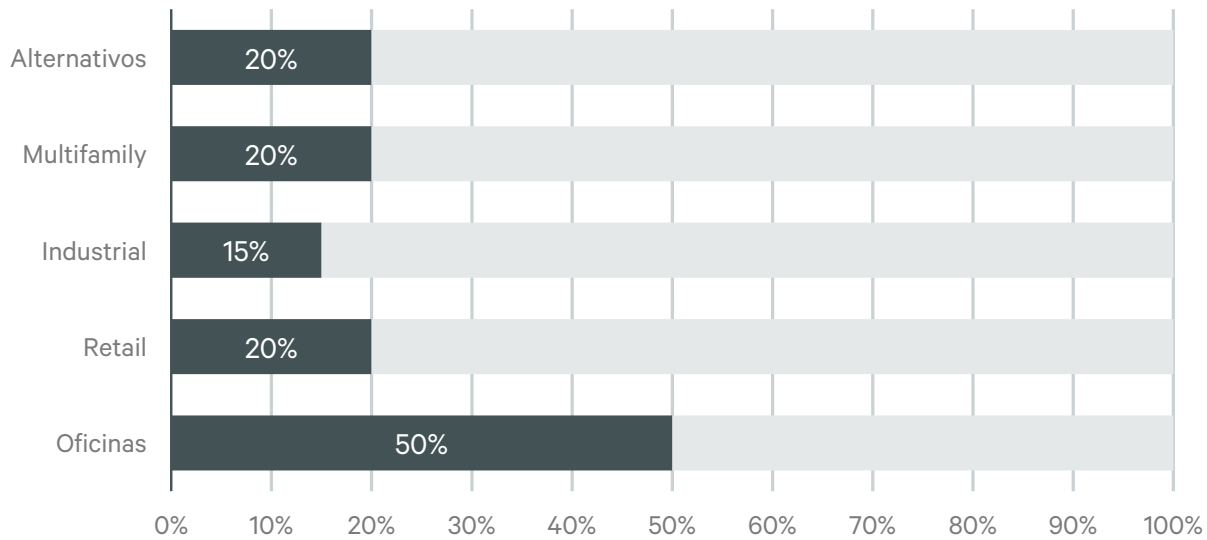
5. Evolución Percepción de Cap Rate Promedio



B. DESEMPEÑO DEL MERCADO

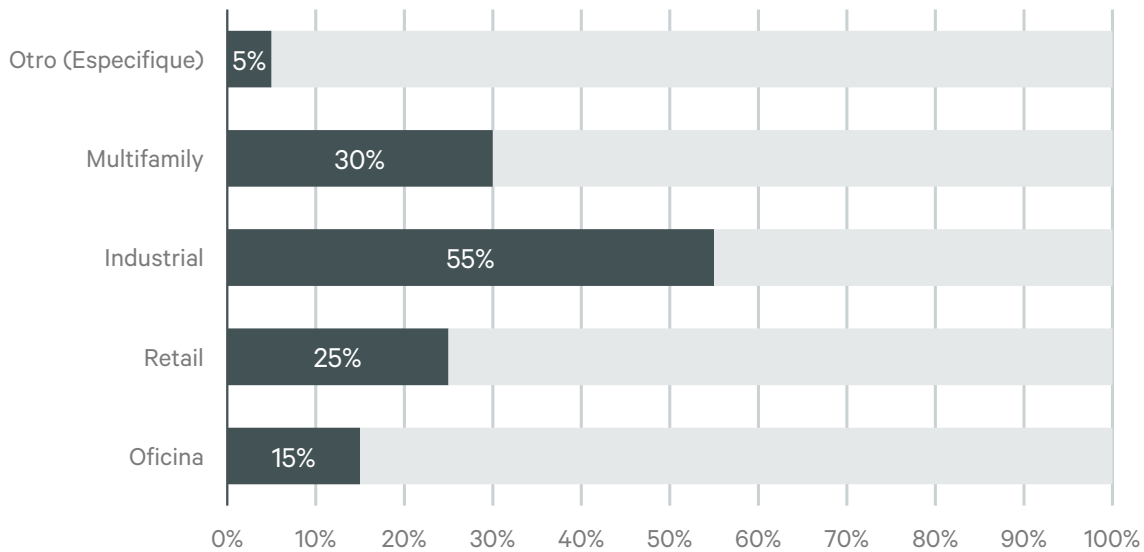
Continúa la mejora en la perspectiva de los ejecutivos de la industria respecto del desempeño del mercado de *Oficinas*. Para el año en curso, un 50% de los encuestados espera que este mercado tenga un buen desempeño, 19 pp por sobre el año anterior, siendo el único segmento que destaca dentro de todos los consultados. En el otro espectro se ubican el resto de los mercados, por una parte, *Industrial* pasa por uno de sus mejores momentos en términos de vacancia, sin embargo, se observa como el bajo desarrollo de nuevos proyectos en los años precedentes al boom de demanda generaron un estancamiento en el crecimiento de mercado que habría permitido generar un up side de rentas más enraizado que el actualmente registrado. Con esto, la expectativa de buen desempeño pasa de un 87% en el 2022 a solo un 15% el 2023. Por otro lado, el segmento *Multifamily* también registra una baja significativa en la expectativa de buen desempeño, pasando de un 75% el 2022 a un 20% el 2023, baja atribuible en mayor medida al ajuste registrado en las tasas de ocupación registradas en el último semestre, cuyo avance podría estar amarrado a una mejora de los indicadores laborales.

6. ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un mejor desempeño en el año 2023 v/s el 2022?



En relación con el tipo de activo a invertir durante el 2023, *Oficinas* continúa cayendo en las preferencias con solo un 15% de los encuestados marcando esta opción, un retroceso de 4 pp en relación con el año anterior y de 27 pp al compararlo con el año 2020. El segmento *industrial* también retrocede en las preferencias, si bien es el más alto en la actual consulta con un 55% del total, disminuye 14 pp, síntoma que es reflejo de las altas barreras de entrada que dificultan el acceso a este nicho de mercado. El segmento *Multifamily*, registra un retroceso en las preferencias de 26 pp en relación con la consulta anterior con un 30% de los encuestados marcando la opción, aunque aún se mantiene en segundo lugar de preferencia.

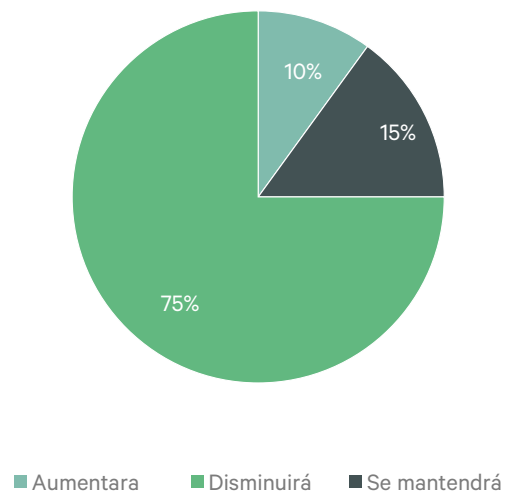
7. ¿Piensa invertir en alguno de estos tipos de activos?



8. ¿Cómo espera que se mueva la tasa de vacancia para los distintos sectores inmobiliarios en el 2023?

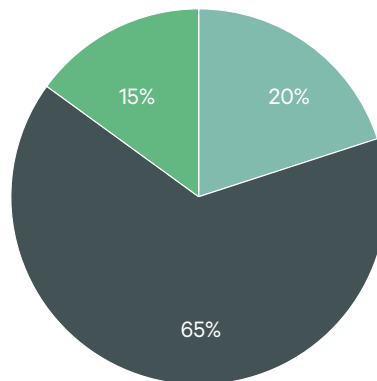
OFICINAS

Quedan atrás los años de incertidumbre en relación con cuál sería el comportamiento del mercado frente a los cambios estructurales que se enfrentaron en los años de pandemia. El cambio más significativo en las expectativas de vacancia se ve en el mercado de *Oficinas*, que al año 2022 se dividían en tercios entre las 3 alternativas, en cambio en la consulta actual hay una marcada percepción positiva y un 75% de los encuestados espera que la tasa de vacancia disminuya.



RETAIL

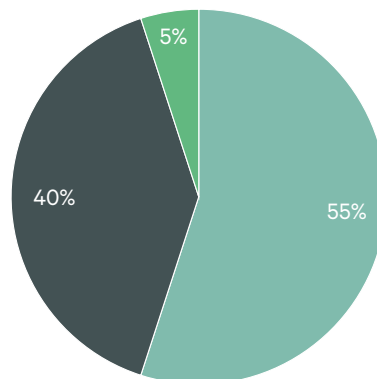
Por su parte, el segmento *Retail* ha registrado ajustes positivos en su tasa de vacancia una vez que se da término definitivo a las cuarentenas y en consecuencia una mayor consistencia en la presencialidad. Esto da buenas perspectivas al inversionista, que en un 65% espera que las tasas se mantengan durante el año en curso.



■ Aumentara ■ Disminuirá ■ Se mantendrá

INDUSTRIAL

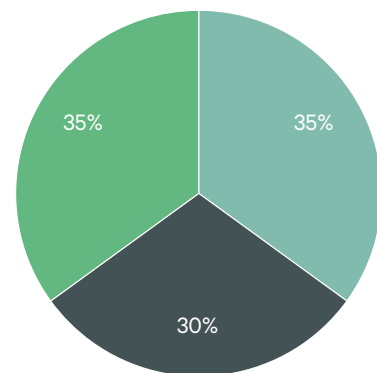
Se observan cambios en la expectativa de desempeño del mercado *Industrial* por parte de los encuestados. La contracción del consumo en un entorno económico deslucido de cara al 2023 pone un velo de dudas en relación con el desempeño del mercado, y a diferencia de la consulta anterior, una mayor proporción espera que la tasa de vacancia aumente con un 55% de las respuestas, muy superior al 27% del año 2022. Aunque de todas maneras hay una alta expectativa es de estabilidad con un 40% de las respuestas en *Se mantendrá*.



■ Aumentara ■ Disminuirá ■ Se mantendrá

MULTIFAMILY

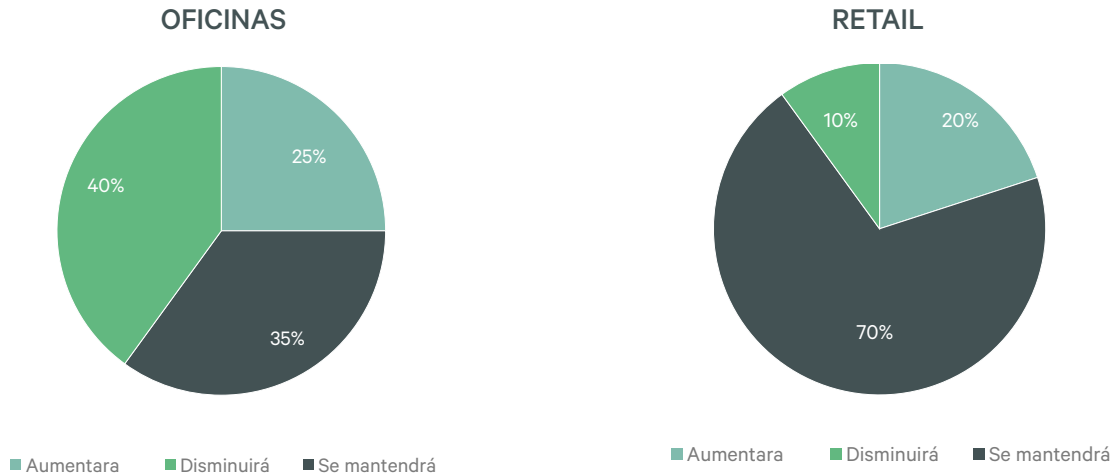
El mercado Multifamily genera opiniones divididas dado el constante deterioro del mercado laboral. El mayor cambio se observa en la opción *Aumentará*, que con un 35% de las respuestas prácticamente triplica la expectativa de la encuesta anterior. Por otro lado, disminuye la cantidad de encuestados que esperan que la tasa de vacancia baje con un 35% de las respuestas (47% al 2022).



■ Aumentara ■ Disminuirá ■ Se mantendrá

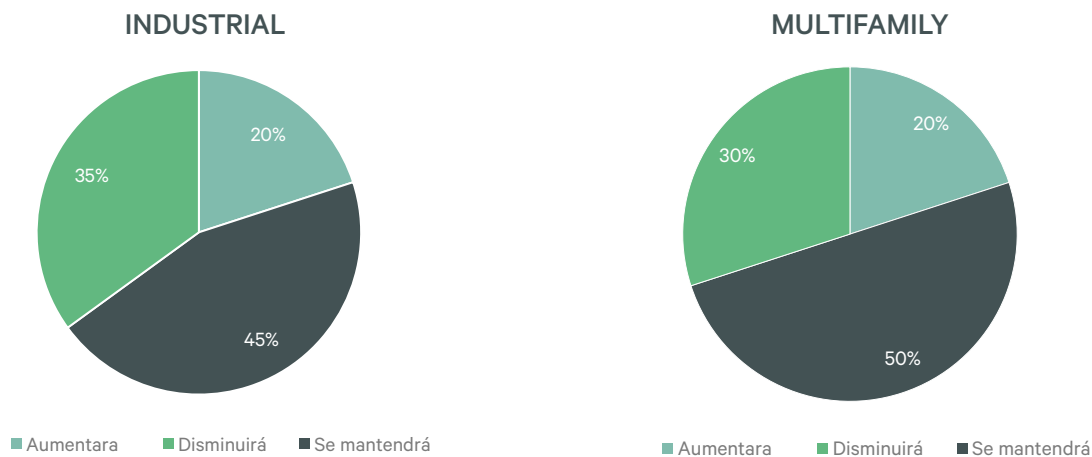
9. ¿Cómo espera que se muevan las rentas para los distintos sectores inmobiliarios en el 2023?

El mejor desempeño del mercado de *Oficinas* registrado en el último año se traduce en mejores perspectivas de los inversionistas en relación con el comportamiento de las rentas. Si bien aún hay un 40% de los encuestados que espera que las rentas sigan disminuyendo, dista del 56% de la consulta anterior y del 70% del 2021. Por su parte el *Retail*, en línea con la pregunta anterior, pronostica estabilidad con un 70% de los encuestados esperando que las rentas se mantengan.



Para el segmento *Industrial*, se detiene la expectativa de aumento de rentas por parte de los encuestados, con solo un 20% de ellos esperando que los precios suban, lejos del 88% del 2022, puntos que se trasladan en prácticamente la misma medida hacia las opciones *Se mantendrán* y *Disminuirán*. En esta última pasando de un 0% en el año anterior a un 35% en la consulta actual.

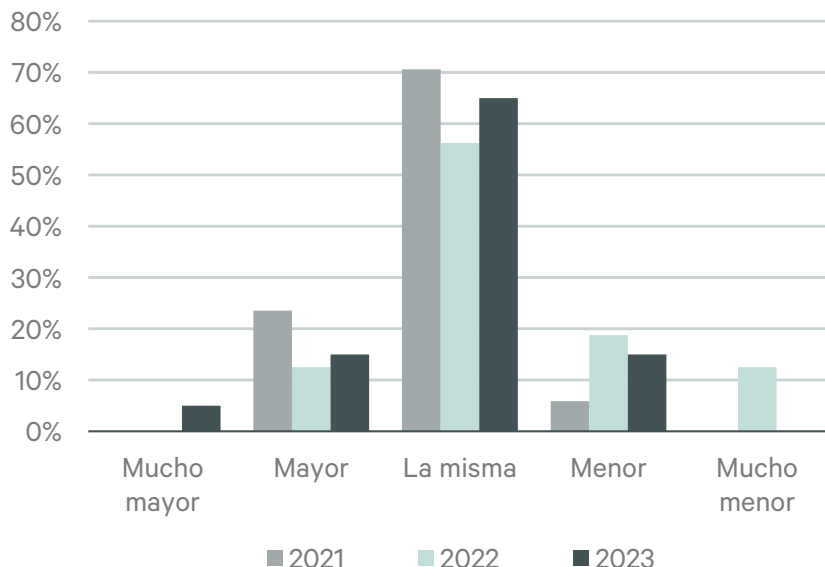
En el mercado *Multifamily*, un 50% de los encuestados espera estabilidad en los precios y se observan cambios drásticos en la expectativa de alza de precios, que pasa de un 81% en el 2022 a solo un 20% en el 2023, y la expectativa de baja pasa de un 0% a un 30%.



C. DRIVERS DE INVERSIÓN

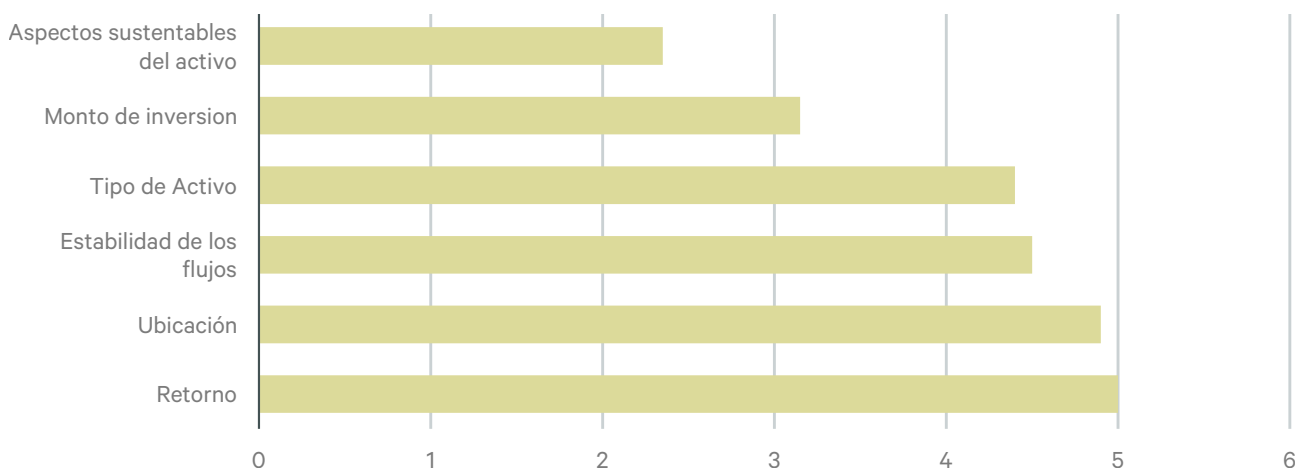
La tolerancia al riesgo de los encuestados se mantiene en un cierto status quo durante las últimas 3 consultas. En la actual versión, un 65% de ellos declara tener la misma tolerancia al riesgo que el año anterior, 9 puntos porcentuales por sobre el año anterior.

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



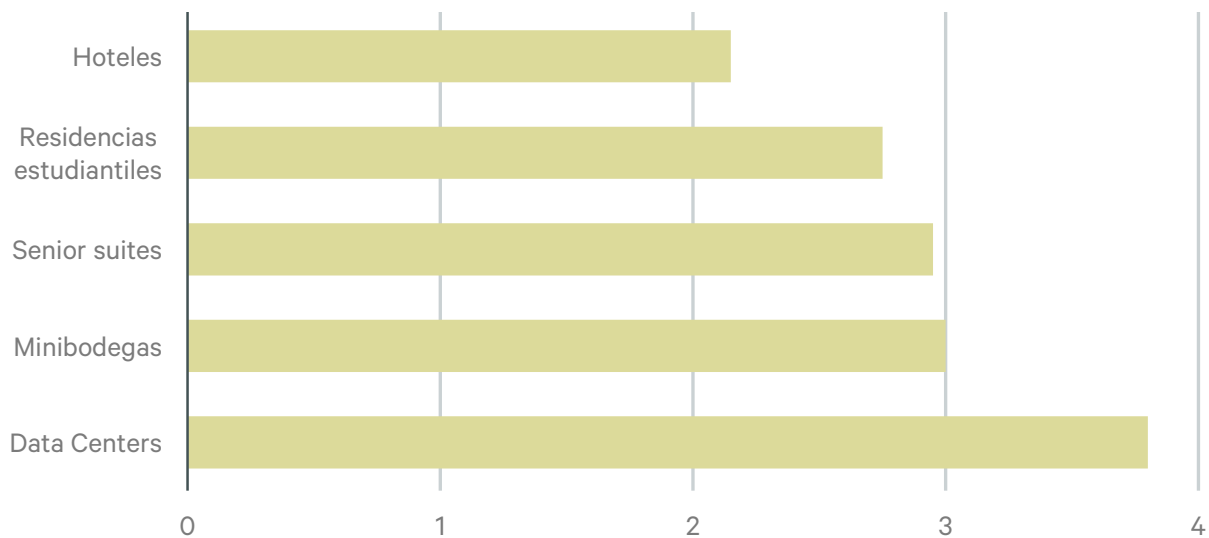
En ese contexto, los criterios tradicionales de selección de *Retorno* y *Ubicación* se mantienen en la misma relevancia en la toma de decisión con los dos primeros lugares del ranking, seguido por *Estabilidad de los flujos* que escala al tercer lugar en desmedro de *Tipo de activo*.

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



Los *Data Centers* y *Minibodegas* se mantienen a la delantera en las preferencias de los encuestados sobre sus potenciales inversiones en activos inmobiliarios alternativos desplazando a los últimos lugares a los activos asociados a la hospitalidad como *Hoteles*, *Residencias Estudiantiles* y *Senior Suites*. Este interés, sin embargo, se observa con un bajo nivel de iniciativas concretas y se ve una marcada preferencia del inversionista por seguir creciendo de forma orgánica en los segmentos tradicionales en los que ya tienen presencia.

12. ¿Cuáles de estos activos inmobiliarios alternativos le parecen más atractivos para el 2023?

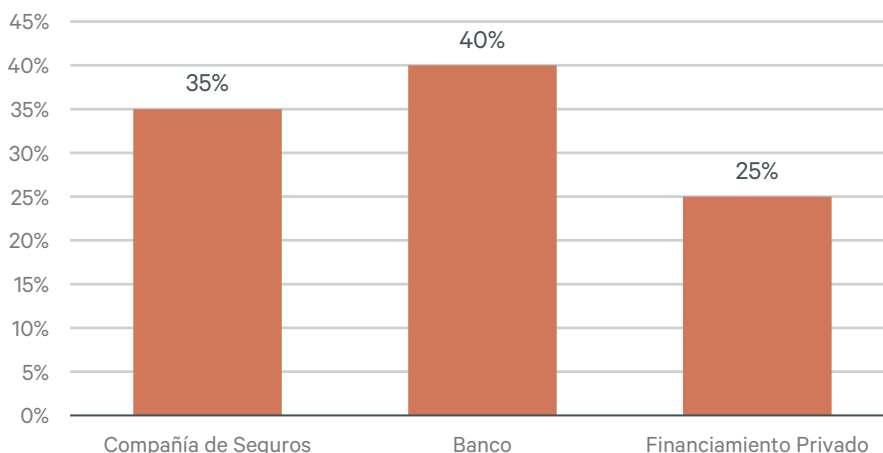


D. FINANCIAMIENTO

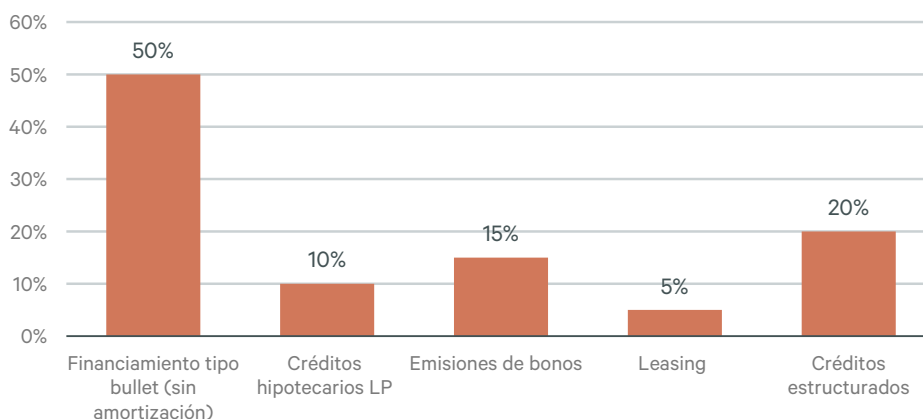
El mercado de capitales inmobiliario ha sufrido un deterioro producto del alza de tasas del Banco Central para frenar la inflación que, si bien ya muestran signos de control, siguen en la línea a bajar la temperatura de la economía. A esto se suman las mayores exigencias del regulador a la banca haciendo que la anterior abundancia de capital pre Covid, transite hacia un escenario de mayor cautela. En ese contexto, los encuestados reconocen las mayores dificultades en el acceso a financiamiento y orientan sus respuestas hacia la búsqueda de instrumentos financieros que le permitan la mayor flexibilidad para poder adaptar su deuda a las distintas exigencias en el tiempo. Para esta encuesta, ganan protagonismo las *Compañías de Seguros*, preferencia que avanza 29 pp en relación con la consulta anterior con un 35% de las respuestas, aunque no logra superar el liderazgo de la opción *Banco* que acapara el 40% de las respuestas. Por su parte el *financiamiento privado* avanza en las preferencias pasando de un 13% el 2022 a un 25% el 2023.

El *Financiamiento tipo bullet* (sin amortización) sigue siendo el instrumento preferido por los encuestados con un 50% de las respuestas, seguido por los *Créditos estructurados* con un 20% de las preferencias. Vuelven a aparecer en el panorama las *Emisiones de Bonos*, que en la consulta anterior no registraba ninguna preferencia y para este año alcanza un 15% del total.

13. ¿Cuál cree usted que será la principal fuente de financiamiento de su inversión durante el 2023?

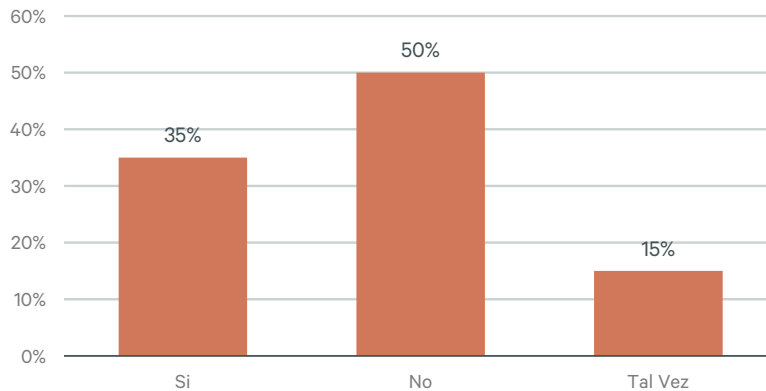


14. ¿Cuál cree usted que será el principal instrumento de financiamiento en su inversión durante el 2023?

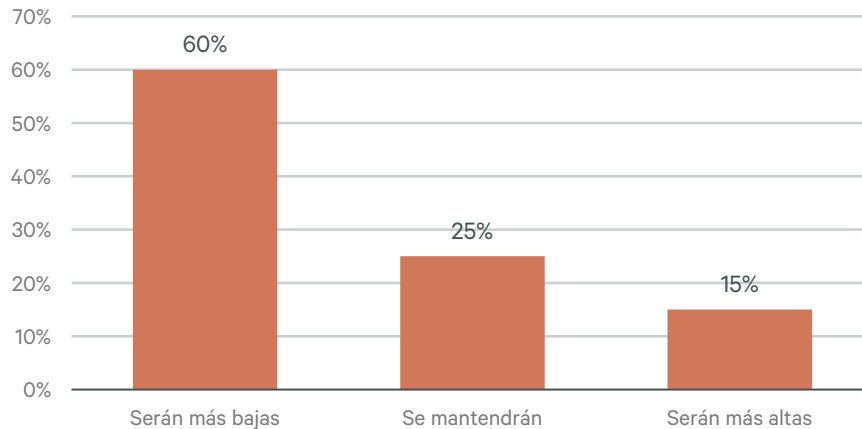


En el ámbito local, la economía ha mostrado una trayectoria más clara de control inflacionario manteniendo el control de la demanda interna, aunque de una forma mas profunda de lo esperado. Esto se inserta en un escenario global más incierto, que ha mostrado dificultades en el control de la inflación y ha debido profundizar en la estrechez de la política monetaria. Este contexto, las expectativas de los encuestados sobre las tasas de financiamiento muestran un giro en comparación al año anterior, en que un 69% esperaba tasas más altas. Para la consulta actual, esa expectativa se traslada a la vereda opuesta y un 60% de los encuestados espera que las tasas bajen, lo que hace crecer la cantidad de encuestados que tienen pensado refinanciar su actual financiamiento a 35% (13% al 2022). De todos modos, la mayor proporción revela que no tiene pensado refinanciar con un 50% de las respuestas.

15. Comparado al 2022 ¿Tiene pensado refinanciar su actual financiamiento inmobiliario?



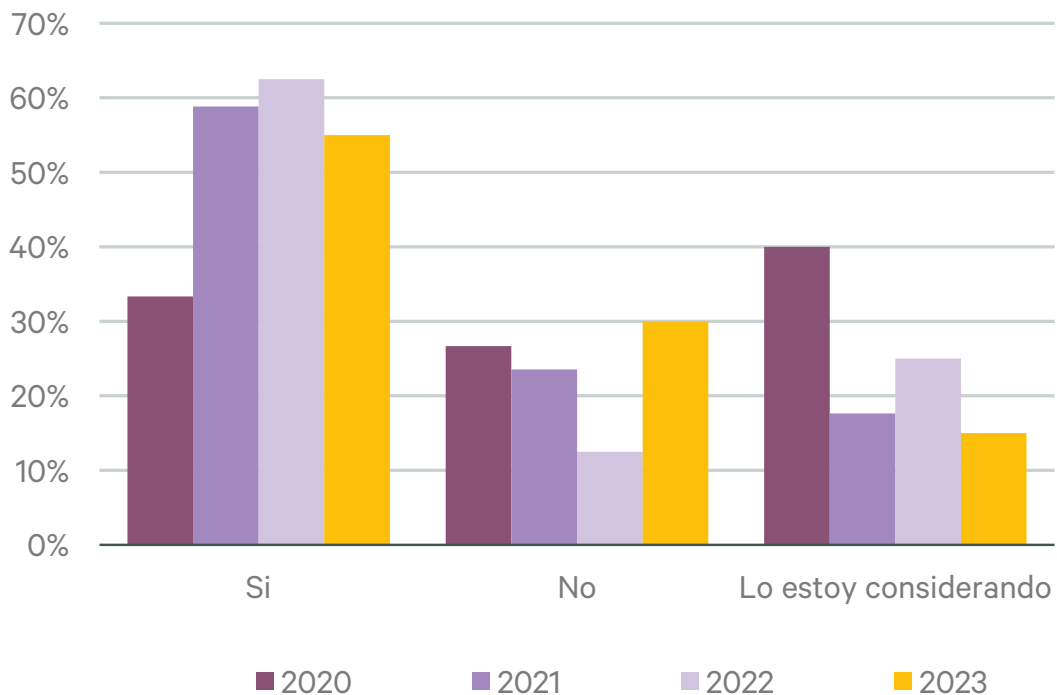
16. Comparado con 2022 ¿Qué piensa usted que ocurrirá con las tasas de financiamiento inmobiliario durante el 2023?



E. OTROS TEMAS DE INTERÉS

Se consulta a los ejecutivos sobre la importancia de los temas de sustentabilidad en sus activos al momento de gestionar y planificar sus inversiones inmobiliarias. Se observa que el interés por realizar acciones tendientes a mejorar los indicadores ESG se mantiene alto, con un 55% de los encuestados declarando que *Si* está realizando acciones de sustentabilidad. El foco de estas se sigue concentrando en los aspectos de la Gestión y consumo de energía, que van de la mano con los Sistemas de climatización, sin dejar de lado la Gestión de residuos.

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



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

La actual encuesta transita en un escenario de mayores certezas en cuanto al rol que cumple el activo inmobiliario en la sociedad. Ya se ven con más lejanía los cuestionamientos sobre el rol de la oficina tras la penetración de los sistemas de trabajo híbridos y se ha logrado mayor consenso y entendimiento de las actuales necesidades inmobiliarias de las compañías, y en ese contexto, los inversionistas han tomado la oportunidad de repensar su propuesta inmobiliaria con visión de futuro, adaptándose a los cambios exigidos por la pandemia. En ese contexto, los activos han ganado tanto en flexibilidad y niveles de equipamiento como en la implementación de acciones que aporten a los indicadores ESG dentro de sus portafolios.

Sin embargo, de cara a futuras inversiones y a la gestión financiera de las existentes, existe una profunda preocupación en relación con las condiciones de financiamiento y un 70% de los encuestados ven como la principal restricción al negocio a las altas tasas de interés y el cada vez más complejo acceso al crédito, tanto por el volumen de capital como por la cantidad

de actores financieristas. Por otro lado, el escenario de volatilidad de la contingencia política local y de los conflictos internacionales hacen cuestionar la liquidez del activo inmobiliario, orientando las decisiones de inversión hacia una mayor ponderación en activos de mayor liquidez, y el escenario de altas tasas globales aporta en presentar como una alternativa competitiva a la renta fija tanto local como de Estados Unidos.

Por otro lado, al igual que en años anteriores, se instala como factor común dentro de los inversionistas a la incerteza jurídica y la poca seguridad sobre las reglas del juego en el largo plazo como uno de los principales riesgos del negocio inmobiliario. El período de reformas estructurales dificulta la planificación del largo plazo afectando la confianza de los inversionistas y en consecuencia le quitaría dinamismo a la inversión inmobiliaria poniendo límites más restrictivos al análisis de estas.



07

Anexos

7.0

Anexo 1

El marco legal en la industria de fondos

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

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

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



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

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

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

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

7.1

Anexo 2

fondos participantes del levantamiento de información

RUT	NOMBRE FONDO	AGF	PATRIMONIO (UF MILES)
9613	AMERIS RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	Ameris Capital	1.276
9689	AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN	Ameris Capital	3.763
10126	AMERIS MULTIFAMILY PARTNERS FONDO DE INVERSIÓN	Ameris Capital	1.560
7234	FONDO DE INVERSIÓN BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	Banchile	4.066
9866	FONDO DE INVERSIÓN BCI INVISA RENTAS INMOBILIARIAS	BCI Asset Mgmt.	1.147
10172	FONDO DE INVERSIÓN BCI EUROCOPR RENTA RESIDENCIAL PREFERENTE	BCI Asset Mgmt.	380
9615	BICE RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN	Bice	114
7224	BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FONDO DE INVERSIÓN	BTG PACTUAL	12.238
9631	BTG PACTUAL RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	BTG PACTUAL	3.520
7002	FONDO DE INV. INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION	CIMENTA	8.313
9999	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	Credicorp Capital	605
10194	FONDO DE INVERSIÓN CREDICORP CAPITAL PATIO RENTA INDUSTRIAL I	Credicorp Capital	1.732
9283	FONDO DE INVERSIÓN FYNESA RENTA INMOBILIARIA I	Fynsa	347
7014	FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	Independencia	13.866
7219	FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO RENTA INMOBILIARIA I	LarrainVial Activos	5.995
9806	FONDO DE INVERSIÓN LV-PATIO II STRIP CENTERS	LarrainVial Activos	1.374
10018	FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS I	LarrainVial Activos	468
10019	FONDO DE INVERSIÓN PATIO OFICINAS II	LarrainVial Activos	354
9452	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN	Toesca	2.587
9488	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN	Toesca	957
9686	TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDOS DE INVERSIÓN	Toesca	1.142
9770	TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSIÓN	Toesca	282

SUPERFICIE POR TIPO DE ACTIVO EN OPERACIÓN Y DESTINADO A LA RENTA AL 31/12/2022 (M²)

NOMBRE FONDO	Comercial	Industrial	Oficinas	Residencial
BICE RENTAS INMOBILIARIAS FI	7.232	0	0	0
FI INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	52.290	620.913	136.784	2.041
AMERIS MULTIFAMILY PARTNERS FI	0	0	0	80.464
AMERIS PARAUCO FI	156.000	0	0	0
AMERIS RENTA RESIDENCIAL FI	0	0	0	41.513
BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FI	199.828	147.898	77.388	0
BTG PACTUAL RENTA RESIDENCIAL FI	0	0	0	151.351
FI INMOBILIARIA CIMENTA-EXPANSION	47.752	135.753	46.718	0
FI CREDICORP CAPITAL PATIO RENTA INDUSTRIAL I	0	101.033	0	0
FI BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	85.831	32.679	41.152	0
FI FYNSA RENTA INMOBILIARIA I	0	0	7.580	0
FI BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS	0	171.679	0	0
FI BCI EUROCORP RENTA RESIDENCIAL PREFERENTE	0	0	0	31.810
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FI	40.589	14.505	19.975	0
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FI	4.936	0	24.718	0
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FI	7.575	0	19.754	0
TOESCA RENTA RESIDENCIAL FI	0	0	0	9.145
FI LV - PATIO RENTA INMOBILIARIA I	45.798	111.418	130.440	0
FI PATIO OFICINAS I	0	0	13.946	0
FI PATIO OFICINAS II	0	0	11.290	0
FI LV-PATIO II STRIP CENTERS	85.739	0	0	0
FI CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	13.204	0	0	0

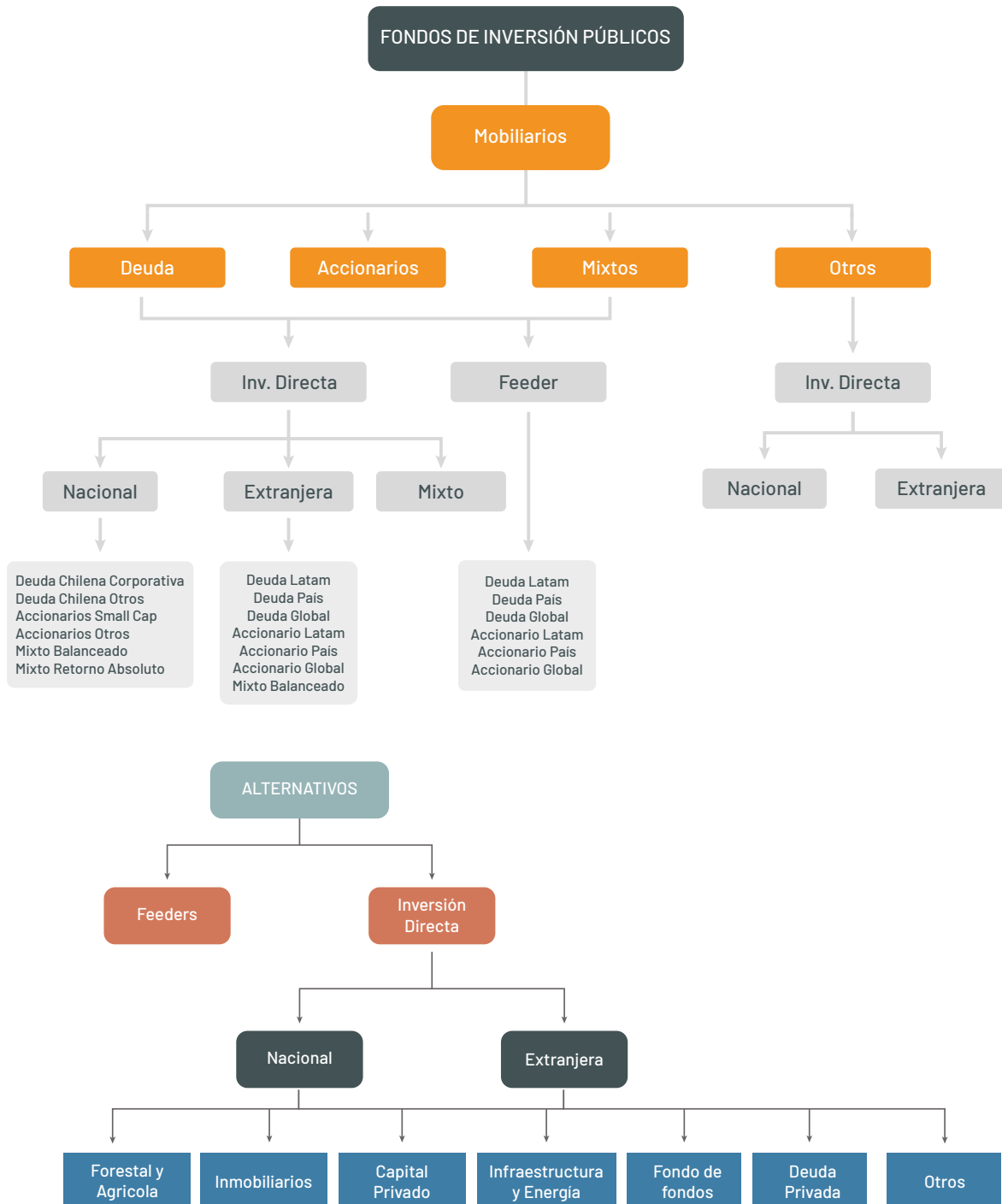
NUEVA SUPERFICIE POR TIPO DE ACTIVO EN OPERACIÓN Y DESTINADO A LA RENTA AL 31/12/2022 (M²)

NOMBRE FONDO	Comercial	Industrial	Oficinas	Residencial
FI INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS	0	64.936	0	0
AMERIS MULTIFAMILY PARTNERS FI	0	0	0	80.464
AMERIS RENTA RESIDENCIAL FI	0	0	0	16.166
BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FI	0	0	8.092	0
FI CREDICORP CAPITAL PATIO RENTA INDUSTRIAL I	0	44.227	0	0
FI BANCHILE RENTAS INMOBILIARIAS	0	0	0	8.207
FI BCI INVINSA RENTAS INMOBILIARIAS	0	24.290	0	0
FI CREDICORP CAPITAL RENTA INMOBILIARIA II	13.204	0	0	0

Anexo 3

Clasificación de fondos

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



1. FONDOS DE INVERSIÓN MOBILIARIOS (10000)

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

1.1. FONDOS DE INVERSIÓN DE DEUDA (11000): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean instrumentos de deuda transados en bolsa.

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

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

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

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

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

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

1.2. FONDOS DE INVERSIÓN ACCIONARIOS (12000): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos un 70%) sean acciones de sociedades anónimas abiertas, de emisores nacionales o extranjeros.

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

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

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

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

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

1.3. FONDOS DE INVERSIÓN MIXTO (13000): Combinan inversiones en instrumentos de deuda públicos (menos del 70%) e inversiones en acciones sociedades anónimas abiertas (menos del 70%).

1.3.1. Fondos de Inversión Mixtos Nacionales (13100)

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

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

1.3.2. Fondos de Inversión Mixtos Extranjeros (13200)

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

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

1.4. FONDOS DE INVERSIÓN OTROS (14000): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, consiste en invertir en valores públicos que no cumplen con las definiciones de los puntos anteriores, por ejemplo, los ETFs.

1.4.1. Fondos de Inversión Otros Nacionales (14100)

1.4.2. Fondos de Inversión Otros Extranjeros (14200)

2. FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS (20000)

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

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

2.1.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa en Instrumentos Nacionales (21100): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en instrumentos privados nacionales. Es decir, que los activos subyacentes en que se invierta no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.1.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Inmobiliarios (21110): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo esté orientado al sector inmobiliario, sea a través de acciones

y/o títulos, u otros instrumentos privados de deuda de sociedades que inviertan en el sector inmobiliario nacional

2.1.1.1.1. Fondos de Inversión Inmobiliario – Rentas (21111): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o en desarrollos por construir con el objeto principal para la renta.

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

2.1.1.1.3. Fondos de Inversión Inmobiliario – Mixto (21113): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en alguna combinación de las anteriores.

2.1.1.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Capital Privado (21120): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal (al menos 70%) de inversión sea tomar participaciones accionarias directamente en empresas cerradas nacionales.

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

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

2.1.1.3. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Fondo de Fondos (21130): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa a través de otros fondos (varios) en instrumentos privados nacionales. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo, no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1.5. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Nacional – Infraestructura y Energía (21150):

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

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

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

2.1.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjeros (21200): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa en instrumentos privados extranjeros. Es decir, que los activos subyacentes en que se invierta no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.2.1. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Inmobiliarios (21210): Fondos de Inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo esté orientado al sector inmobiliario, sea a través de acciones y/o títulos u otros instrumentos privados de deuda de sociedades que inviertan en el sector inmobiliario extranjero.

2.1.2.1.1. Fondos de Inversión Inmobiliario – Rentas (21211): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir indirectamente en bienes raíces construidos o en desarrollos por construir con el objeto principal (al menos 70%) para la renta.

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

2.1.2.1.3. Fondos de Inversión Inmobiliario – Mixto (21213): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo sea invertir en alguna combinación de las anteriores.

2.1.2.2. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Capital Privado (21220): Fondos cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea tomar participaciones accionarias directamente en empresas cerradas extranjeras.

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

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

2.1.2.3. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Fondo de Fondos (21230): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir en forma directa a través de otros fondos (varios) en instrumentos privados extranjeros. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

2.1.2.4. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjero – Deuda Privada (21240): Los fondos de deuda privada están enfocados en financiar (al menos 70%) a empresas de mediana capitalización y de rápido crecimiento, o bien personas en base a sus bienes (vivienda, consumo, vehículos, entre otros) o situaciones de financiamiento que sean complementarias al mercado de capitales más tradicional. Estas empresas, generalmente, no tienen acceso a financiamiento a través de una oferta pública, como aumentos de capital o emisión de bonos.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2.6. Fondos de Inversión Alternativos – Inversión Directa – Extranjera – Forestal y Agrícola (21160): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea la adquisición,

desarrollo y/o venta de activos forestales y agrícolas en el extranjero, a través de inversión directa.

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

2.2. FONDOS DE INVERSIÓN ALTERNATIVOS – FEEDER (22000): Fondos de inversión cuya política de inversiones, contenida en su reglamento interno, estipule que el objeto principal de inversión del fondo (al menos 70%) sea invertir a través de otro fondo (uno y, en general, extranjero) en instrumentos privados. Es decir, que los activos subyacentes en que invierta ese fondo no se transen en alguna bolsa nacional o internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1.5. Fondos de Inversión Alternativos – Feeder – Infraestructura y Energía (22050): Fondos cuya política de inversiones estipule que el objeto principal de inversión del fondo en que se invierte sea invertir en un fondo cuyos subyacentes se compongan de desarrollo de infraestructuras camineras, portuarias, aeroportuarias,

carcelarias, entre otras, y en el sector energía. Puede ser a través de acciones o títulos de deuda de sociedades que realicen dichas inversiones.

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

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

Vemos más



Conoce más sobre estudios y reportes preparados por el equipo de research CBRE en nuestro sitio web: www.cbre.cl y www.cbre.com

Encuétranos en redes sociales y mantente actualizado sobre nuestras publicaciones y reportes.



[/cbre chile](#)



[/cbre_chile](#)

USAR ESTE ESPACIO PARA COLOCAR SELLO CERTIFICACIÓN

Reporte Inmobiliario 2023

ACAFI

CBRE