

Fondos de Inversión Inmobiliarios: Chile y su consolidada industria

CON ACTIVOS ADMINISTRADOS QUE SUPERAN LOS U\$S 2.300 MILLONES, LA INDUSTRIA DE FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS EN CHILE HA DISFRUTADO DE UN DINÁMICO CRECIMIENTO EN LA ÚLTIMA DÉCADA. EN ESTA EDICIÓN, SIETE DE LOS PRINCIPALES PLAYERS LOCALES DETALLAN SUS CARTERAS, FONDOS, RENTABILIDADES Y PROYECCIONES PARA EL SECTOR ESTE 2015.

POR CARLOS MONTOYA RAMOS

Los Fondos de Inversión Inmobiliarios han mostrado en Chile un importante crecimiento en los últimos años. Según cifras de la **Asociación Chilena de Administradoras de Fondos de Inversión (ACAFI)**, a septiembre de 2014 la industria local de fondos de inversión se encuentra representada por 29 administradoras, quienes en conjunto operan un total de 108 fondos públicos. Respecto a los activos administrados por los fondos de inversión públicos, a septiembre de 2014 estos llegaron a U\$S 10.220 millones.

En el caso de los fondos inmobiliarios, sus activos ascienden a U\$S 2.355 millones, lo que representa el 23% de la industria de fondos de inversión, participando en este segmento un total de 12 administradoras.

“Si comparamos este período con diciembre de 2004, se observa un crecimiento de U\$S 1.530 millones, momento en que los activos inmobiliarios alcanzaban los U\$S 825 millones”, explican desde **ACAFI**.

Entre los fondos que se pueden encontrar en Chile se destacan aquellos en los que invierten en activos de renta, donde se compran propiedades para ser arrendadas. También están los fondos de plusvalía y por último los fondos de desarrollo, que invierten en proyectos inmobiliarios donde se construirán viviendas u oficinas.

La inversión en fondos inmobiliarios cuenta con diversas características que los convierten en instrumentos altamente atractivos:

- **Acceso a la diversificación en las inversiones:** Estudios avalan que un 10% de inversión inmobiliaria aumenta el retorno y disminuye el riesgo de una cartera.
- **Posibilidad de inversión para pequeños inversionistas:** Permiten la compra de títulos de un portfolio inmobiliario por reducidos montos de inversión.
- **Acceso a economías de escala:** Al invertir en un fondo inmobiliario, se accede a las economías de escala que obtiene este por su gran tamaño y a mejores alternativas de financiamiento.

Según explica **Marcos Kaplún**, Director de **Kayco International Group**, quien ha asesorado a varios fondos internacionales en el país, las rentabilidades históricas de los fondos de inversión inmobiliarios en Chile varían entre UF + 7% y UF + 8%.

Dentro de las novedades que han surgido en la industria de fondos inmobiliarios chilena se destaca la nueva modalidad de fondos que invierten en departamentos pequeños para renta, normalmente edificios con alrededor de 150 departamentos.

BTG PACTUAL, ACTIVOS INMOBILIARIOS

El área de Activos Inmobiliarios de **BTG Pactual** cuenta con dos fondos públicos de Renta Inmobiliaria y dos fondos públicos de desarrollo inmobiliario, con un volumen de inversión en torno a los U\$S 1.000 millones. “Los Fondos de Renta se han enfocado en activos comerciales (oficinas, centros comerciales), estacionamientos y bodegas. Mientras que los Fondos de Desarrollo apuntan principalmente a primera vivienda tanto en Chile como en Perú”, explica **Augusto Rodríguez Lira**, Gerente de Activos Inmobiliarios de **BTG Pactual**.

En los Fondos de Renta cuentan con 35 inmuebles, mientras que en los de Desarrollo mantienen más de 20 proyectos en paralelo. En ellos, la rentabilidad a la que apuntan se ubica en torno a UF + 8% anual para los de Renta y UF + 14% para Desarrollo.

Para invertir en los fondos inmobiliarios de **BTG Pactual**, **Augusto Rodríguez** señala que la forma de hacerlo es comprando cuotas en el mercado secundario para el caso de los que están cerrados. “Eventualmente cuando se lanza un nuevo Fondo, los clientes de **BTG** tienen acceso a invertir desde el inicio”.



INDEPENDENCIA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN

Especializados en la administración de activos reales desde hace 25 años, **Independencia Administradora de Fondos de Inversión** gestiona fondos especializados en renta comercial y en desarrollo de proyectos habitacionales. Administra activos totales por más de U\$S 2.000 millones en el sector inmobiliario, infraestructura, forestal y educacional.

“En Chile contamos con el Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias que administra directa e indirectamente activos por cerca de U\$S 900 millones en propiedades de renta comercial. Este es un fondo abierto, que se oferta en la Bolsa de Comercio de Santiago, siendo el fondo inmobiliario más grande del país, con una rentabilidad promedio anual en sus más de 20 años en torno a un 10%”, indica **Enrique Ovalle**, Director Ejecutivo de **Independencia**.

Adicionalmente, cuentan con el “Fondo Desarrollo 2006” especializado en el desarrollo de proyectos habitacionales para la venta, actualmente en proceso de liquidación.

En Uruguay, gestionan a un horizonte de 30 años el Fideicomiso Financiero de Inversiones y Rentas Inmobiliarias con un aporte inicial de U\$S 60 millones proveniente de las AFAP locales.

Además, **Independencia** administra en Estados Unidos U\$S 1.300 millones en activos inmobiliarios de renta comercial en más de 13 Estados, contando desde el 2006 con oficinas en Miami y recientemente en Boston.

Enrique Ovalle señala que **Independencia** participa en más de 90 proyectos inmobiliarios, *“con una importante diversificación en términos de arrendatarios, ubicaciones geográficas, tipo de inmuebles y vencimiento de contratos”*.

CIMENTA

Cimenta AGF administra un solo fondo inmobiliario en Chile, denominado Cimenta-Expansión. Éste, según la categorización de la ACAFI, corresponde a un fondo mixto, por cuanto tiene proyectos tanto para renta como de desarrollo. Al cierre de 2014, los activos consolidados de **Cimenta** suman alrededor de U\$S 395 millones.

Eduardo Palacios Yametti, Gerente de Desarrollo de **Cimenta**, relata que el portfolio de inversiones del Fondo Cimenta-Expansión se encuentra bastante diversificado, estando hoy presente en negocios comerciales, de oficinas, industriales, vivienda y de residencias para la tercera edad, este último bajo la marca **Senior Suites**. Estos proyectos están destinados principalmente a la renta inmobiliaria.

La rentabilidad nominal promedio de **Cimenta** de los últimos 5 años ha sido de alrededor de 9,5% anual, y alcanza a un poco más del 10% si se considera desde sus inicios, en 1991.

Las cuotas del fondo Cimenta-Expansión son instrumentos financieros que se pueden encontrar en la Bolsa de Comercio de Santiago. No obstante, y dado que hoy quienes aportan son, en su mayoría, inversionistas institucionales (AFP y Compañías de Seguros), la disponibilidad de cuotas para inversión estará determinada por

los paquetes de cuotas que éstos decidan sacar a la venta.

IFB INVERSIONES

Con activos administrados por más de U\$S 200 millones, **IFB Inversiones** cuenta actualmente con dos tipos de fondos de inversión, uno enfocado en rentas inmobiliarias, dirigido a la compra de centros comerciales y oficinas para la renta, y otro enfocado en el desarrollo de proyectos habitacionales. El primero ha mostrado una rentabilidad que fluctúa entre UF+ 8% -12% y el de desarrollo entre UF + 10% a UF + 14%.

Pablo Fleischmann Chadwick, Director Ejecutivo de **IFB Inversiones** explica que *“hoy se enfocan en propiedades comerciales para la renta, el formato Strip center nos gusta mucho, dado que es posible acceder a contratos de arriendo a largo plazo y a la vez se activa un porcentaje importante en terreno”*.

El fondo de desarrollo de **IFB Inversiones** participa en 3 proyectos habitacionales, mientras que en renta cuentan con 10 centros comerciales y más de 40.000 m² de oficinas.

SANTANDER ASSET MANAGEMENT

El foco de los activos inmobiliarios de **Santander Asset Management** apunta a la renta en Chile. Administran 2 fondos inmobiliarios, el primero es el Santander Mixto, con cerca de U\$S 170 millones en activos, y el fondo Plusvalía, actualmente en liquidación, con U\$S 70 millones.



“El Fondo Mixto, que obtuvo en 2014 una rentabilidad de 9%, participa en 25 activos de los cuales solo uno se encuentra en etapa de construcción. El resto de los activos se encuentran en etapa de generación de ingresos para el fondo”, explica **Cristian Mcintosh**, Director de Inversiones Inmobiliarias de **Santander Asset Management**.

Para **Mcintosh**, la base de una buena gestión de administración de inversiones es la diversificación. “Un punto importante a analizar es el riesgo que se quiere tomar, previo a elegir en que fondo invertir. Los fondos de renta inmobiliaria normalmente tienen rentabilidades más acotadas y estables

UNIDAD DE FOMENTO

La **UF (Unidad de Fomento)** es una unidad de medida reajutable diariamente según la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Es una medida monetaria indexada a la inflación y que actualmente tiene la siguiente equivalencia: 1 UF tiene un valor aproximado de US\$ 45 dólares o \$24.000 (moneda chilena).

Cuando se plantea que la rentabilidad de los Fondos de Inversión Inmobiliaria equivale por ejemplo a UF + 8%, significa que a la inflación (4,6% en 2014) se suma la rentabilidad esperada por el gestor.

que los de desarrollo, pero se asocian a un menor riesgo”.

PATAGONLAND INVESTMENT

Especialistas en inversiones inmobiliarias desde hace 6 años, **PatagonLand Investment** cuenta con tres áreas de negocios: administración de fondos, desarrollos inmobiliarios (loteos, Strip centers, bodegas industriales, edificios de oficinas, departamentos) e intermediación de activos inmobiliarios. A la fecha, sus fondos están presentes en 17 proyectos a lo largo de Chile, cerrando el 2014 con activos por más de US\$ 200 millones.



En los activos de desarrollo, la rentabilidad de los fondos de **PatagonLand** se ubica en torno a UF + 15%, y en renta UF + 8%.

Entre sus planes a futuro se encuentra levantar entre 6 a 8 fondos al año en el período 2015 - 2017, teniendo como objetivo cerrar este 2015 manejando activos por U\$S 350 millones.

AURUS RENTA INMOBILIARIA

Aurus ofrece a los inversionistas un único fondo de renta en Chile, **Aurus Renta Inmobiliaria (ARI)**, el cual es público y se coloca en el mercado secundario a través en la Bolsa de Comercio de Santiago. Al cierre de 2014, administraban un total de U\$S 305 millones.

"ARI evalúa constantemente alternativas de inversión en distintas subclases de activos inmobiliario. Actualmente la mayor proporción de la inversión en activos está enfocada en edificios de oficina, seguido por parques industriales, centro de bodegaje y Strip centers", detalla César Barros, Portfolio Manager de Aurus Renta Inmobiliaria.

Actualmente la cartera de **Aurus Renta Inmobiliaria** considera 27 activos inmobiliarios, de los cuales 10 son edificios, 6 son centros de bodegaje, 10 Strip centers, 2 proyectos de bodegaje y un proyecto de edificio de oficinas. Cabe destacar que la administración de sus Strip centers está bajo el alero de su filial Arauco Express, en el cual el fondo ARI es socio con Parque Arauco.

Desde su inicio a finales de 2008, ARI ha tenido una rentabilidad acumulada nominal de 69%. Durante el ejercicio 2014 tuvo una rentabilidad nominal de 12,4%. Además, **Aurus** tiene como objetivo la repartición del 100% de la utilidad líquida a sus inversionistas.

Acerca de sus planes futuros, **César Barros** indica que el fondo "seguirá creciendo de la mano de nuevos proyectos en desarrollo, y adicionalmente de adquisiciones que irán apareciendo en el mercado. El objetivo es hacer crecer el fondo con activos atractivos en cuanto a rentabilidad y que fortalezcan la cartera a través de una mayor diversificación de las inversiones inmobiliarias".

Hoy **PatagonLand** trabaja en el cierre de 2 fondos de inversión, los cuales tendrán como foco inversiones en temas industriales y de rentas comerciales. *"Como especialistas en inversiones inmobiliarias, más que proyectos específicos lo que buscamos son buenas oportunidades. En ese sentido, nuestro abanico de proyectos es muy variado. Los fondos especializados en loteos en los lagos del sur de Chile marcaron nuestros inicios. Sin embargo, hemos logrado ir ampliando aún más el abanico con edificios de oficinas, departamentos, bodegas industriales y Strip centers", relata Jaime Iglesias, Director Ejecutivo de PatagonLand Investment.*

HIGHLIGHTS *

REAL ESTATE INVESTMENT FUNDS: CHILE AND A CONSOLIDATED INDUSTRY

- **Cimenta AGF** manages a single real estate fund in Chile called **Cimenta-Expansión**. According to the CAFI categories it is a mix fund, since it encompasses both development and lease projects. By the end of 2014, Cimenta's equities were valued in US\$ 395 million.

- The Real Estate Assets department at **BTG Pactual** manages four public funds: two for development purposes and two for lease projects. Their investment level is around US\$ 1.000 million.

- **Independencia Administradora de Fondos de Inversión** has a 25 years' experience in managing real assets. It currently manages specialized funds for commercial equity and residential development. Its portfolio totals more than US\$ 2.000 million in real estate, infrastructure, forestry and education industries.

- **Aurus** offers a single lease fund in Chile called **Aurus Renta Inmobiliaria (ARI)**. It is a public fund that operates in the secondary market, through the Santiago Stock Exchange. By the end of 2014 it managed US\$ 305 millones."

- **PatagonLand** Investment started in the real estate investment business 6 years ago. It currently has 3 business units: equity management, development management (land plots, strip centers, industrial warehouses, office buildings and apartment buildings) and brokerage.

- With a portfolio of US\$ 200 millions, **IFB Inversiones** currently manages two types of funds: one with lease purposes (they purchase malls and offices for lease) and another one for residential developments.

- **Santander Asset Management** focuses on lease projects. They manage 2 funds: **Santander Mixto** with US\$ 170 million and **Plusvalia** with US\$ 70 million. The latter is in liquidation.

Please request the full translation at our web site www.anuarioinmobiliario.com