

PRESENTACIÓN

REPORTE INMOBILIARIO

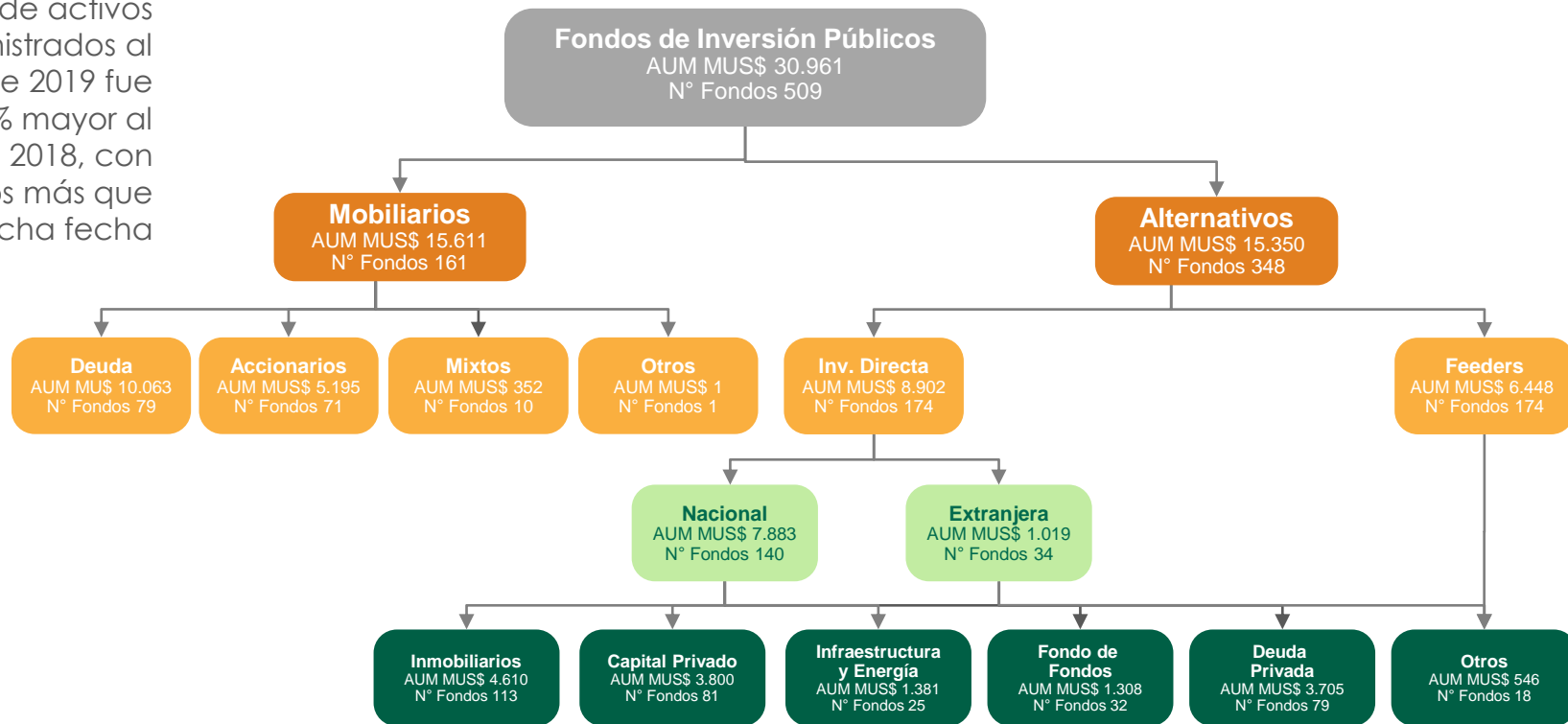
2019-2020

CONTENIDOS

- Resultados Fondos de Inversión Públicos
- Resultados Fondos Inmobiliarios
 - Renta
 - Desarrollo
 - Mixtos
 - Aportantes
- Superficies administradas
- Activos Inmobiliarios Consolidados
- Tendencias
- Encuesta a ejecutivos
- Mercado de oficinas 2T 2020
- Mercado industrial 1S 2020

RESULTADOS FONDOS DE INVERSIÓN PÚBLICOS

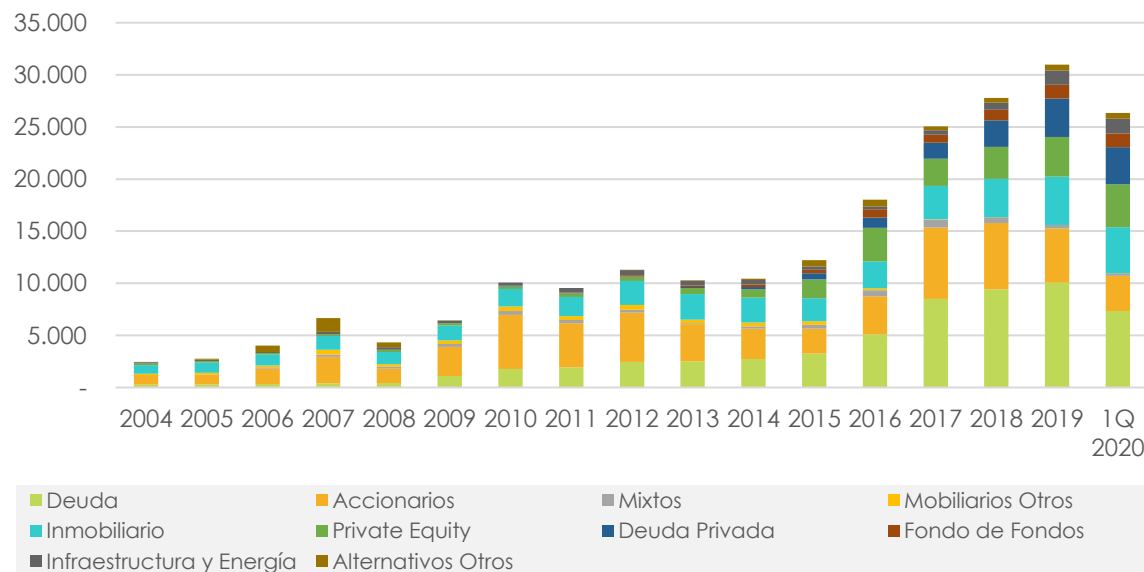
El total de activos administrados al cierre de 2019 fue un 9,8% mayor al cierre de 2018, con 91 fondos más que a dicha fecha



RESULTADOS GENERALES

La industria de fondos de inversión públicos ha crecido a tasas superiores al 18% promedio anual desde 2004. En 2004, los fondos Inmobiliarios representaban un 34% de la industria, mientras que en 2019 su participación era de un 16,8%

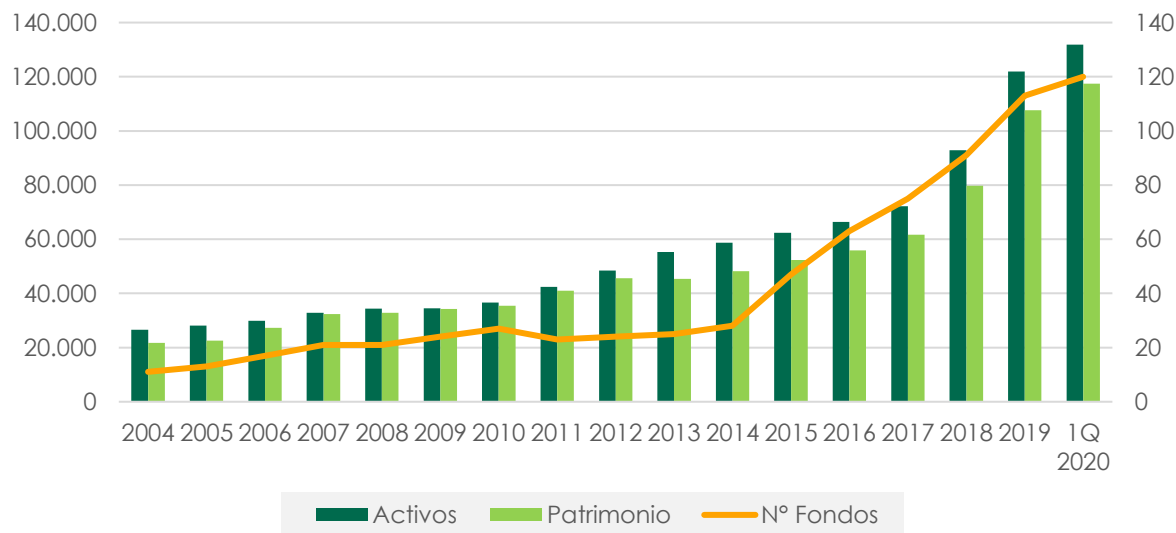
Total Activos Administrados Fondos de Inversión Públicos
(millones de dólares, MUS\$)



RESULTADOS FONDOS INMOBILIARIOS

A diciembre de 2019 los Fondos Inmobiliarios alcanzaron un patrimonio de 107,8 millones de UF, distribuido en 113 fondos administrados por 30 AGFs. Al primer trimestre de 2020, se han creado 7 nuevos fondos, llegando a un total de 120, y con un patrimonio 117,4 millones de UF

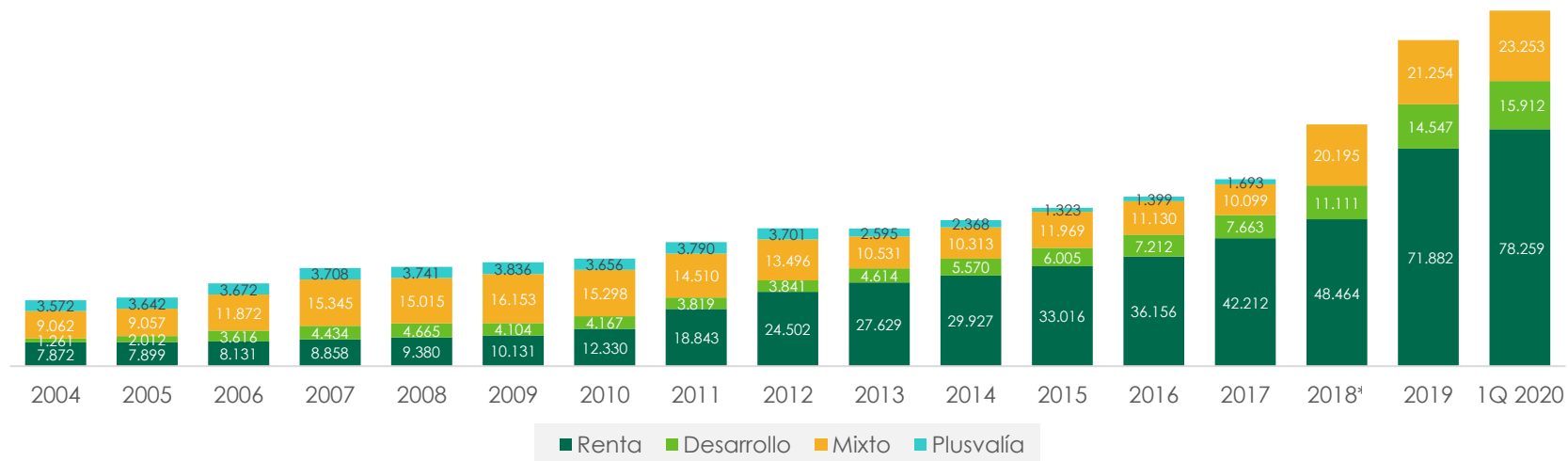
Total Activos Administrados Fondos Inmobiliarios
(miles de UF, mUF)



RESULTADOS FONDOS INMOBILIARIOS

El 67% de los fondos inmobiliarios corresponden a los de renta, un 13% a los de desarrollo, y un 20% corresponde a los fondos mixtos

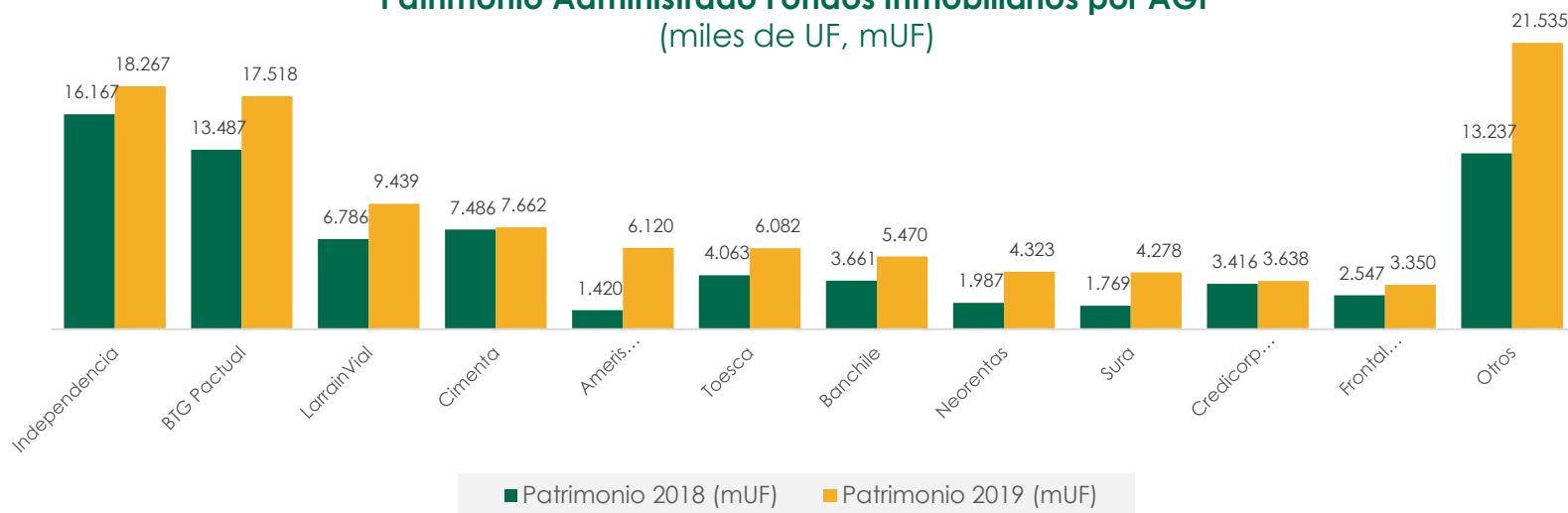
Patrimonio por Tipo de Fondo Inmobiliario
(miles de UF, mUF)



ACTORES FONDOS INMOBILIARIOS

De las 30 administradoras en el mercado inmobiliario, la que tiene mayor participación es Independencia, seguida por BTG Pactual

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



(1) Independencia incluye Independencia Internacional

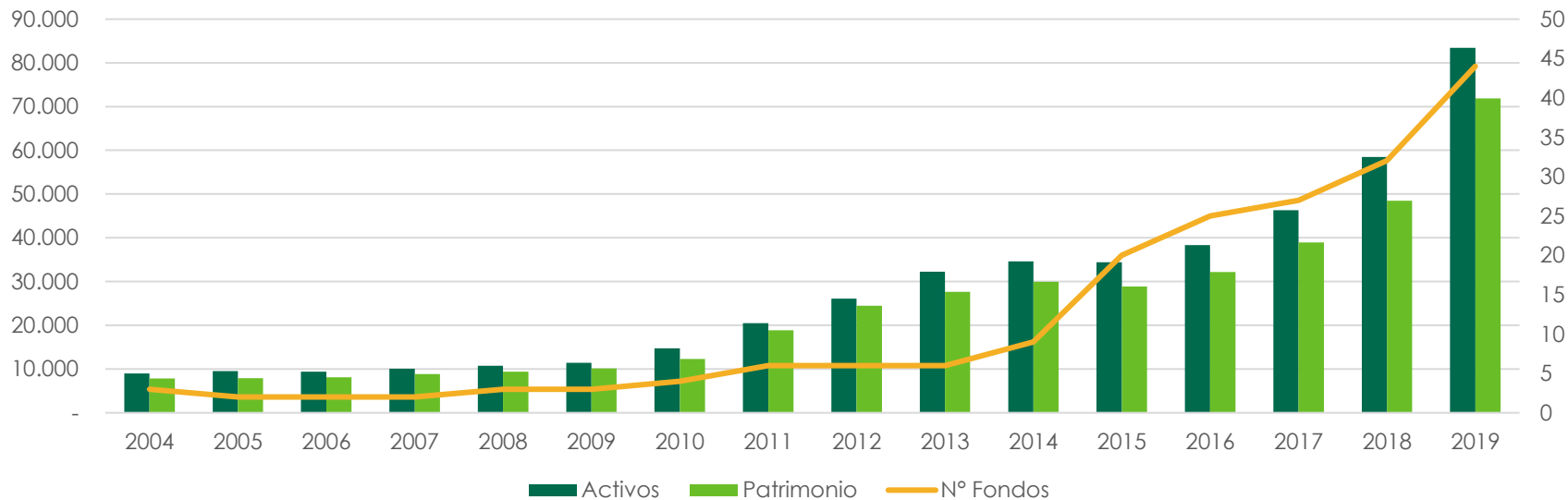
(2) LarraínVial incluye Activos y la LV Asset Mgmt

(3) Otros: Security, Compass, Asset, BCI, Moneda, Capital Advisors, Principal, Fynsa, HMC, Bice, Sartor, Itau, Volcomcapital, Zurich, Picton, Econsult, Weg

RESULTADOS FONDOS INMOBILIARIOS – RENTA

En 2019 los activos de los fondos de renta crecieron un 42,6% respecto de 2018, mientras que el patrimonio lo hizo en un 48,3%

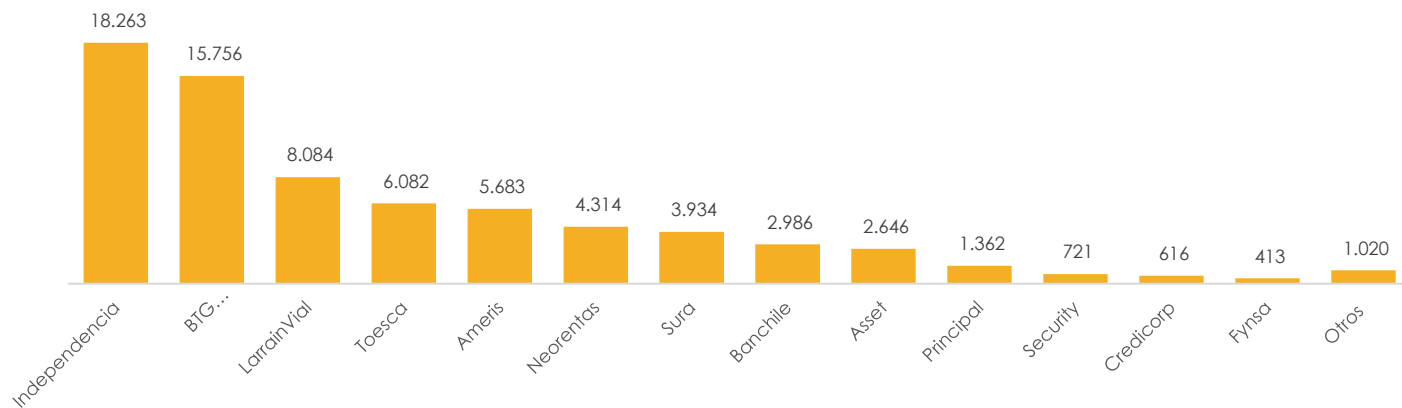
Patrimonio y Activos Administrado Fondos Inmobiliarios Renta
(miles de UF, mUF)



ACTORES FONDOS INMOBILIARIOS – RENTA

Existen 20 AGF (con 44 fondos) que operan en esta área, 4 más que en 2018

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

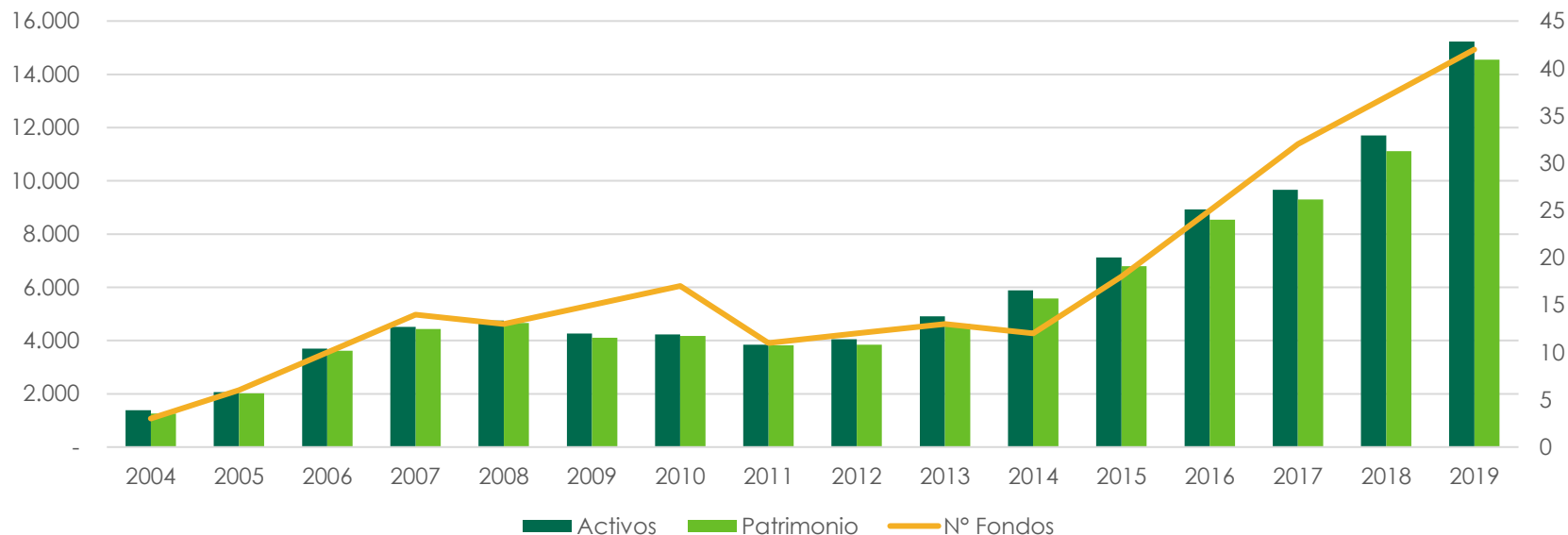


Independencia incluye Independencia Internacional
LarrainVial incluye Larrain Vial Activos y Larrain Vial Asset Mgmt
Otros: Zurich Chile, Weg, Bice, Compass, Sartor

RESULTADOS FONDOS INMOBILIARIOS – DESARROLLO

La tasa de crecimiento de los activos de este tipo de fondos ha sido de un 21% promedio anual en los últimos 5 años. Entre 2018 y 2019 crecieron un 30,2%

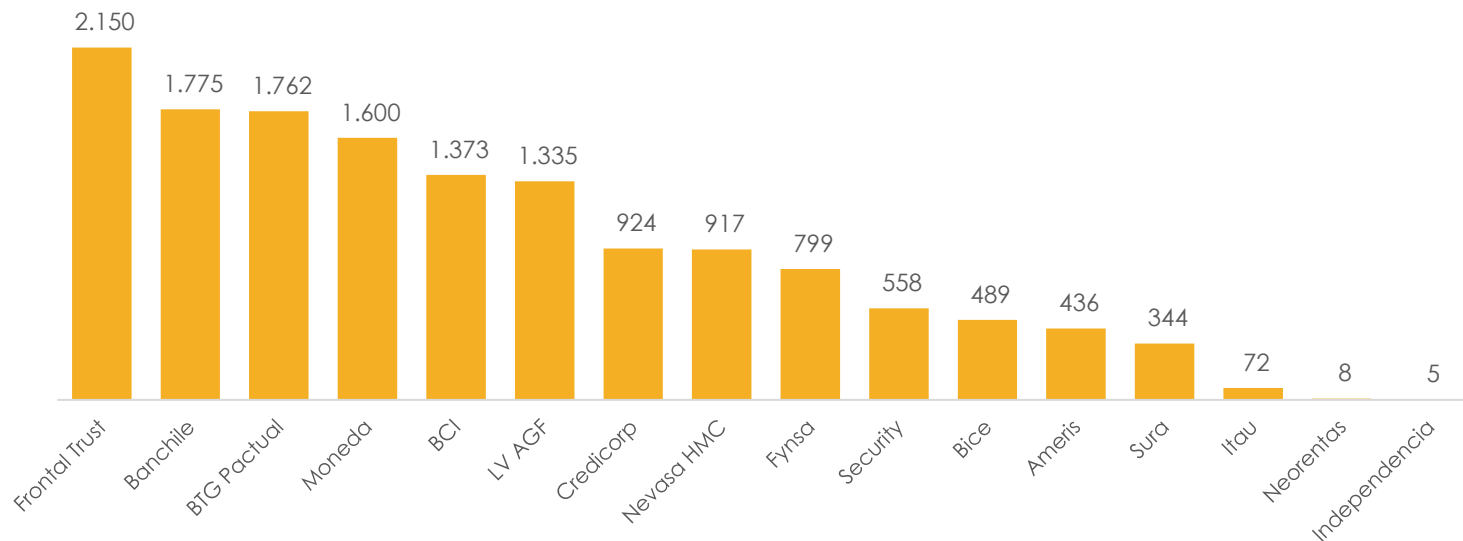
Patrimonio y Activos Administrado Fondos Inmobiliarios Desarrollo
(miles de UF, mUF)



ACTORES FONDOS INMOBILIARIOS – DESARROLLO

16 administradoras (42 fondos) participan de este tipo de fondos, siendo Frontal Trust la de mayor tamaño, seguida por Banchile y BTG Pactual

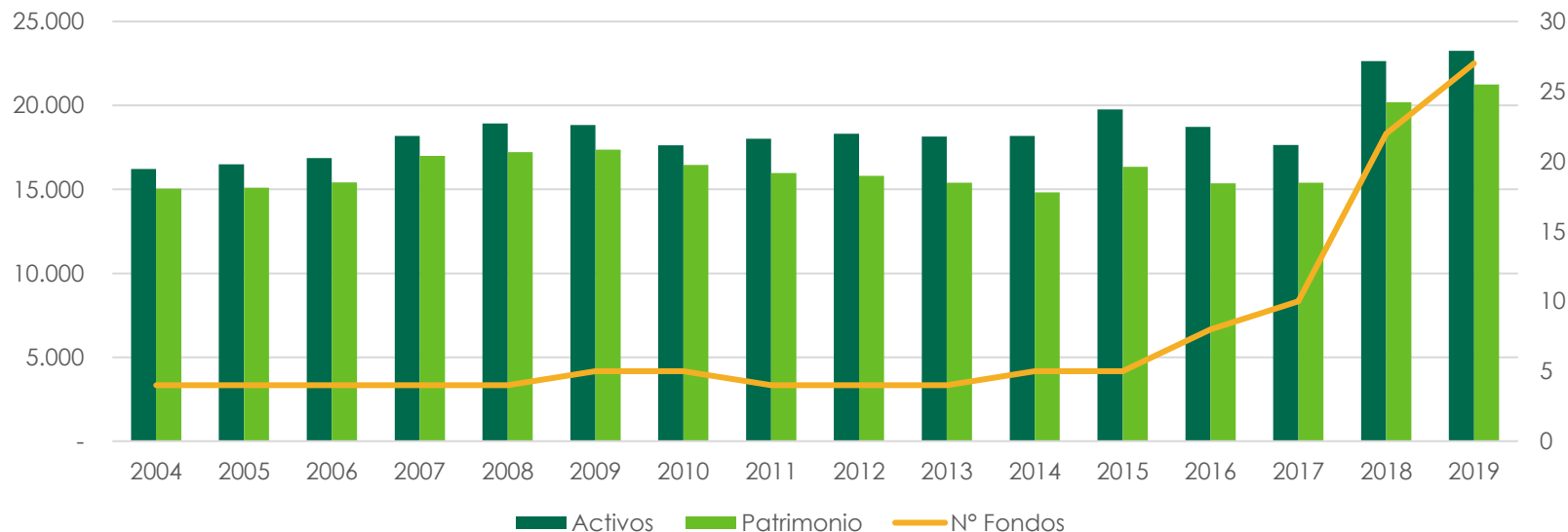
Patrimonio Administrado Fondos Inmobiliarios Desarrollo
(miles de UF, mUF)



RESULTADOS FONDOS INMOBILIARIOS – MIXTOS

En 2019 los activos administrados crecieron un 2,7%, mientras que la tasa de crecimiento promedio anual de los últimos 5 años ha sido de un 7,5%

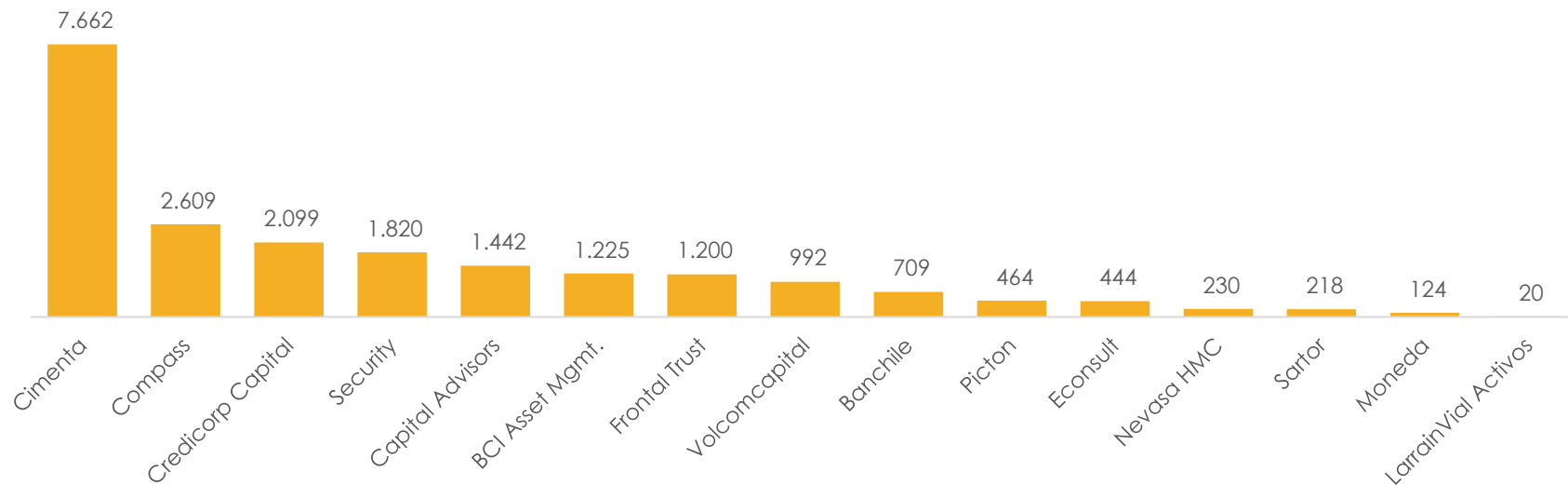
Patrimonio y Activos Administrado Fondos Inmobiliarios Mixtos
(miles de UF, mUF)



ACTORES FONDOS INMOBILIARIOS – MIXTOS

Existen 15 AGF (27 fondos) que operan en esta área, siendo Cimenta la más grande y la más antigua de ellas

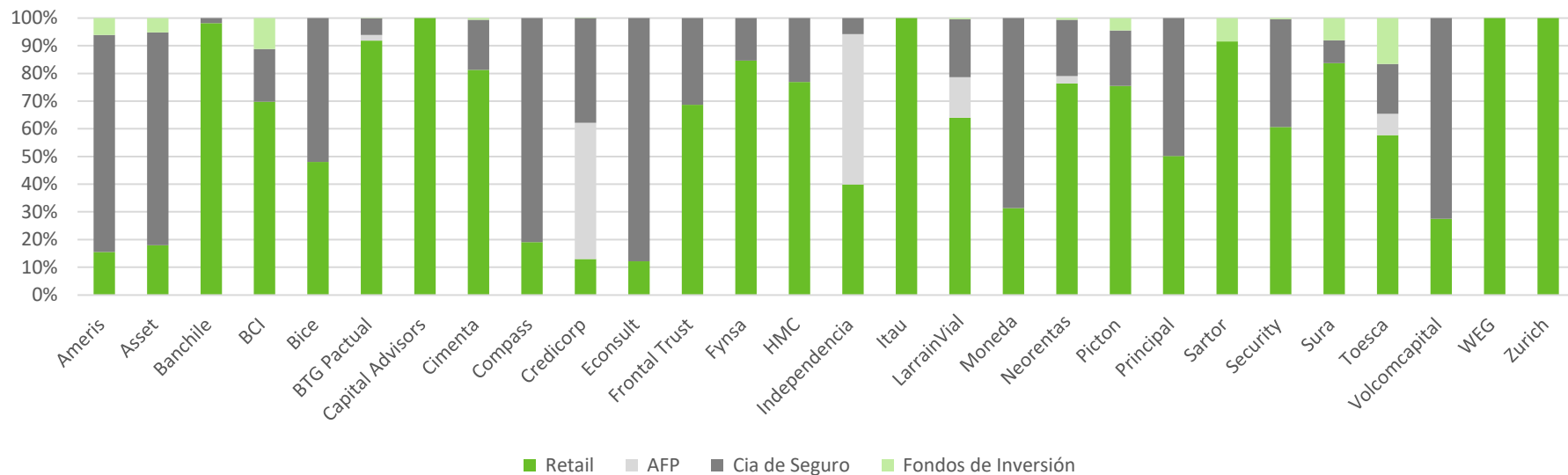
Patrimonio Administrado Fondos Inmobiliarios Mixtos
(miles de UF, mUF)



APORTANTES FONDOS INMOBILIARIOS

El retail representa un 62% de los aportes, seguido por la Compañías de Seguro con un 22%. Las AFP, por su parte, alcanzan un 14%, mientras que los Fondos de Inversión llegan a un 2%

Aportantes Fondos Inmobiliarios por AGF (Patrimonio mUF 107.863)

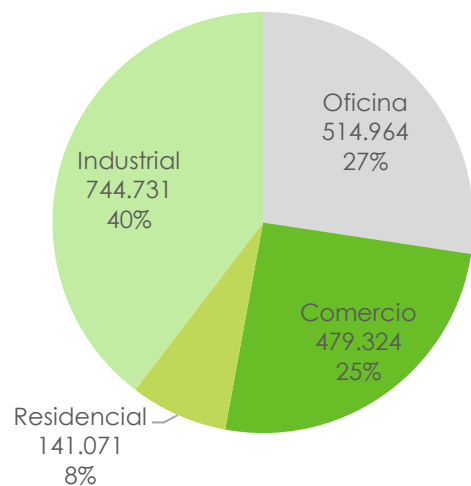


SUPERFICIES ADMINISTRADAS POR TIPO DE ACTIVO

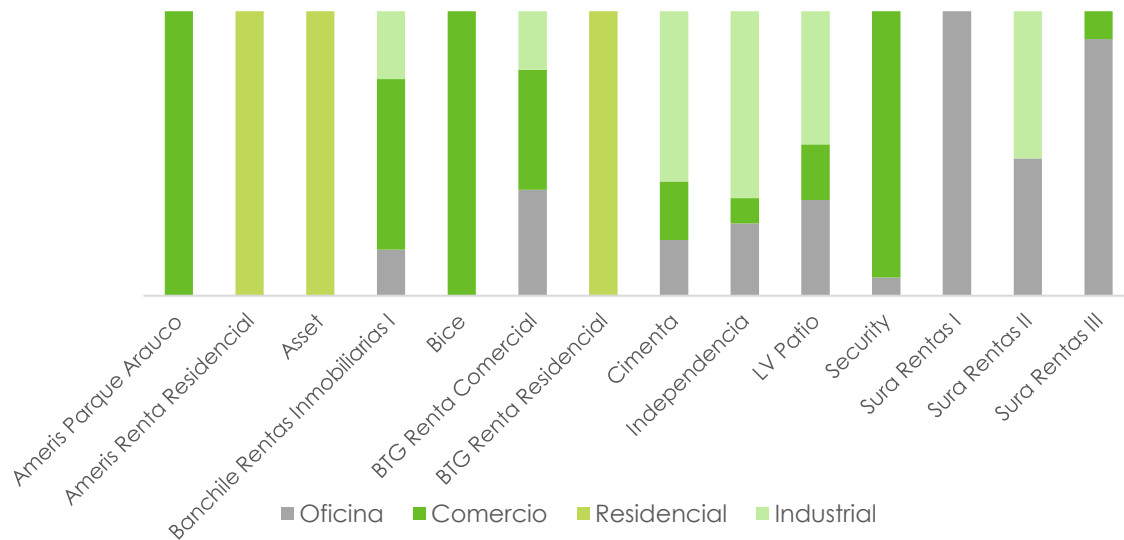
La superficie de oficinas administrada por los FI representa un 8% de la superficie total de la RM, mientras que la industrial alcanza a un 16%

SUPERFICIE POR TIPO DE ACTIVO

(Superficie Total: 1,9 millones de m²)



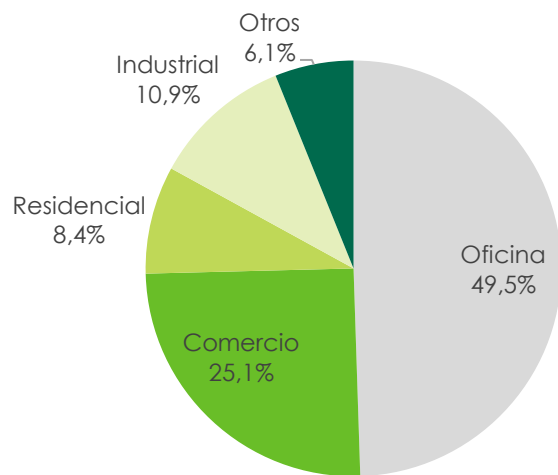
SUPERFICIE POR TIPO DE ACTIVO POR FI (%)



ACTIVOS INMOBILIARIOS CONSOLIDADOS

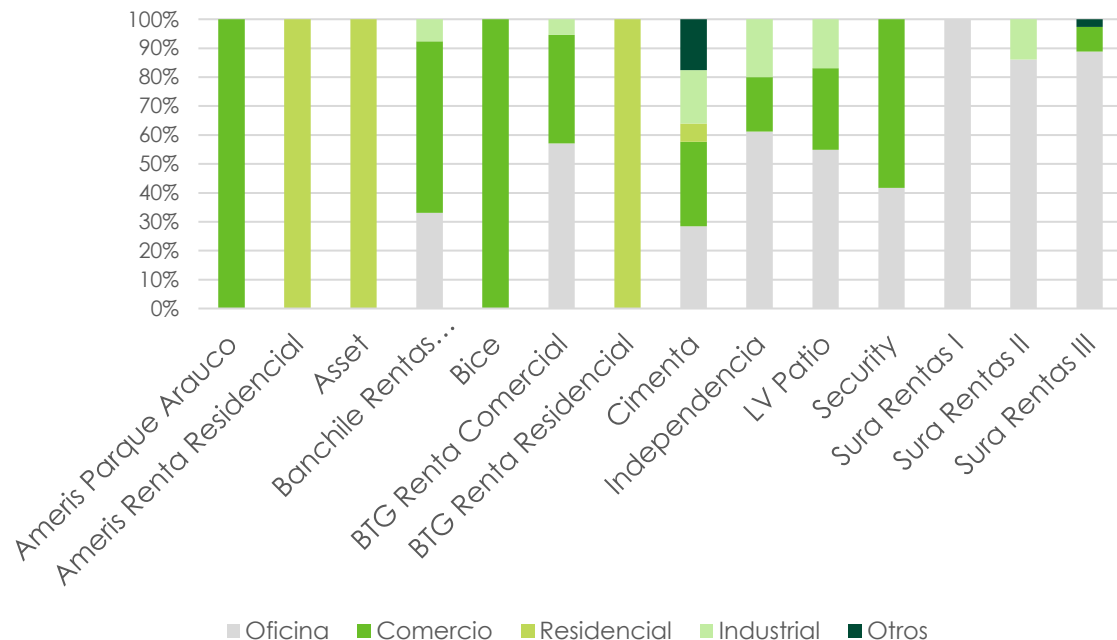
ACTIVOS INMOBILIARIOS CONSOLIDADOS 2019

(Total: 70.925 miles de UF)



Otros: Residencias 3a edad, cementerios, infraestructura, otros.

COMPOSICIÓN POR VOLUMEN ADMINISTRADO POR FONDO (%)



ALIANZA



CBRE



CBRE



¿QUÉ SE NOS VIENE?

TENDENCIAS



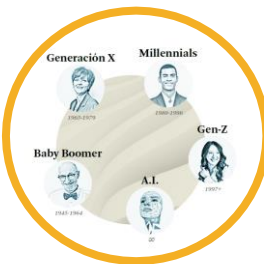
ESPACIO LABORAL
FLEXIBLE



RETAIL



MULTIFAMILY



5 GENERACIONES



HOTELIZACIÓN DEL
REAL ESTATE

ENCUESTA DE PERCEPCION

- PERIODO DE ESTUDIO

Producto del estallido social, se pospone la toma de la encuesta desde Diciembre 2019 a **Marzo 2020** de modo de poder recoger los efectos de una economía en periodos de cambio y lo que a la fecha era una incipiente crisis sanitaria.

- ENCUESTA

12 Preguntas con alternativas

4 Preguntas abiertas

- ALCANCE

Para esta edición se reciben 15 Respuestas.

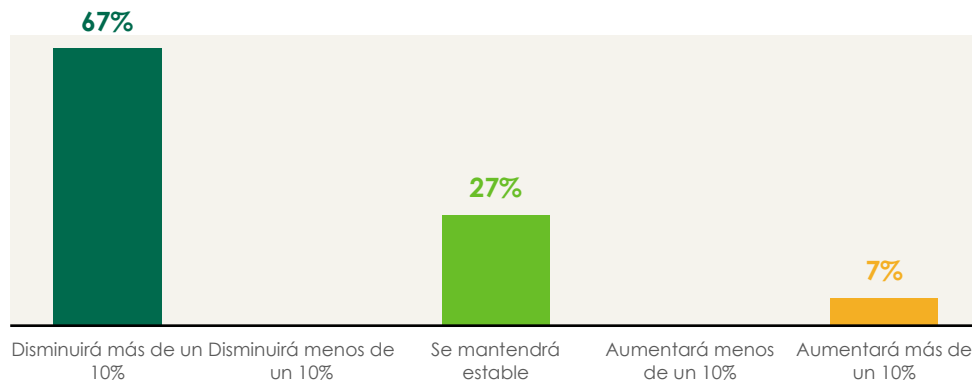
Los resultados de esta encuesta buscan recoger la opinión de los principales actores de la industria y así entregar perspectiva de su posición previo a la crisis sanitaria, para de este modo aportar al diseño de estrategias en la recuperación de la economía.

En su opinión, ¿Cuáles son hoy los principales Desafíos/Riesgos/Restricciones al negocio inmobiliario y el modelo de negocio actual?

- Covid-19 se presenta como la principal amenaza al mercado inmobiliario. Las restricciones a la movilidad generan efectos medibles en la economía y en consecuencia a la demanda, los cuales generarían efecto directo en sus inversiones.
- Afectación en la rentabilidad de las inversiones en curso.
 - Desarrollo: Aumento de costos financieros debido a retrasos en obras y retroceso de las velocidades de venta.
 - Renta: Preocupación por la estabilidad de los flujos asociado a la necesidad de implementar estrategias flexibles, lo cual abre la discusión sobre la valorización de los activos.
- Escenario mas restrictivo del financiamiento y alza de tasas conllevaría a una mayor cautela al abordar nuevas inversiones y a la dilatación del kick-off del pipeline.
- Altos niveles de incertidumbre dificultan las proyecciones del 2020 y 2021.

ENCUESTA DE PERCEPCION 2020

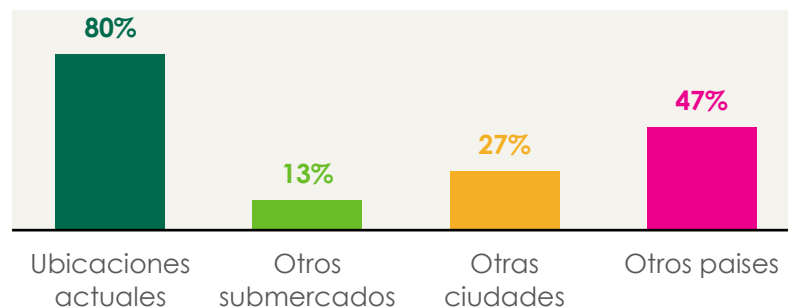
Comparado al 2019 ¿Qué espera que ocurra con su actividad de compra durante el 2020?



- Los ejecutivos de la industria pronostican un brusco freno en la actividad de compra, con un 67% de los encuestados que esperan Disminuir mas de un 10%. Este resultado se contrapone con el 80% y 50% de los años 2018 y 2019 respectivamente que Aumentarían mas de un 10%.
- El 7% que espera Aumentar mas de un 10% su actividad de compra manifiesta un foco oportunístico en sus posibles transacciones.

ENCUESTA DE PERCEPCION 2020

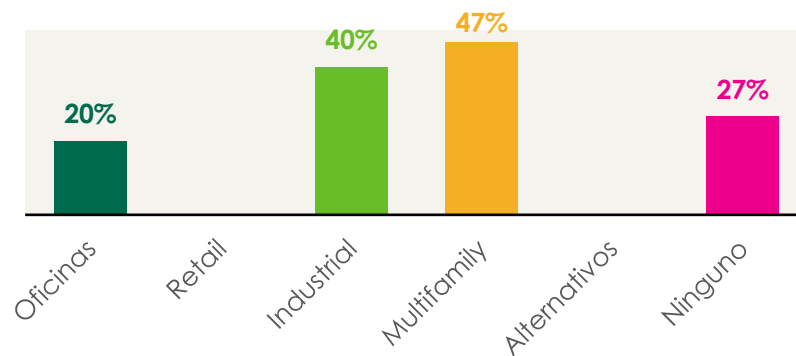
En relación con su intención de inversiones 2020 ¿En qué ubicaciones planea invertir?



- Aumento en la aversión al riesgo disminuyendo de forma importante la disposición a invertir en regiones, pasando de un 75% en 2019 a un 27% en 2020, capital que buscaría posiciones en otros países, con un 47% de los encuestados mostrando dicha preferencia.
- Si bien las limitaciones en las inversiones en la Región Metropolitana asociadas a la alta competitividad de los procesos de compra y la baja disponibilidad de producto se mantienen sin alteración, la mencionada incertidumbre enfoca las decisiones de inversión hacia los sectores tradicionales.

ENCUESTA DE PERCEPCION 2020

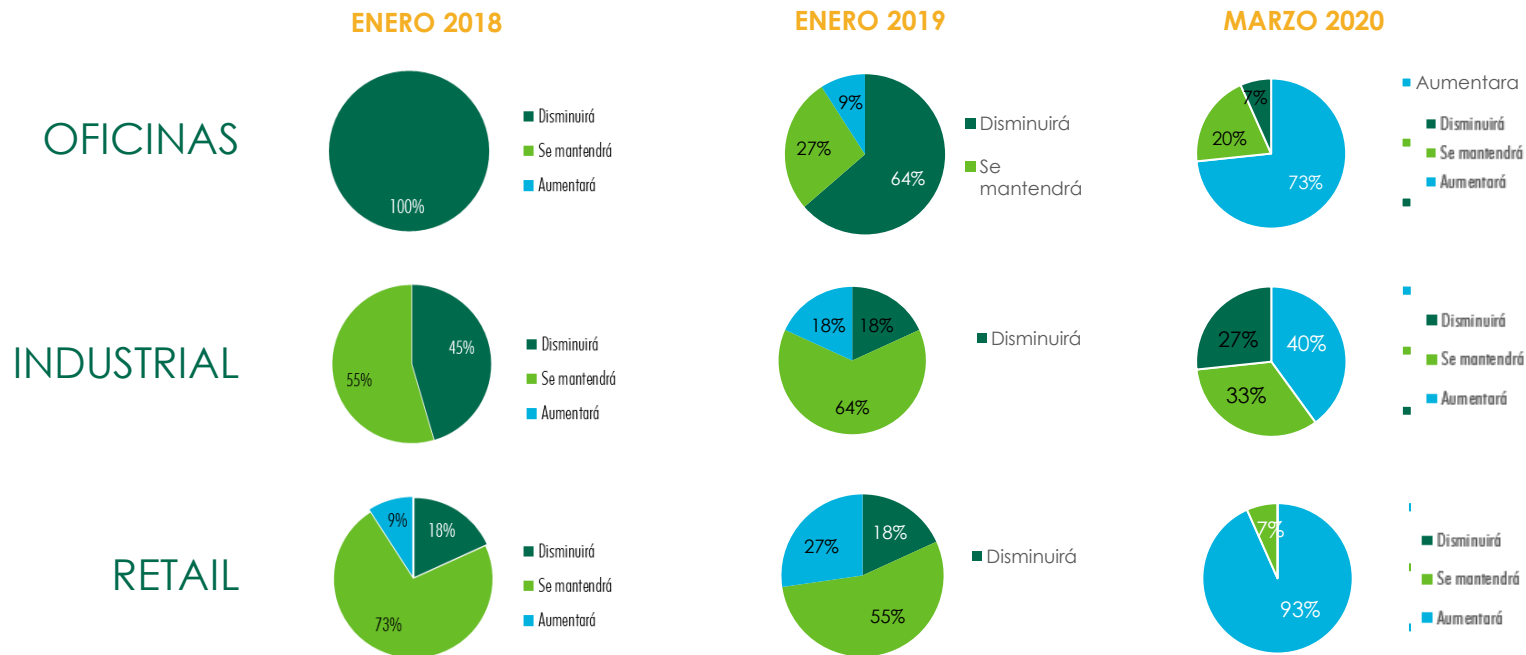
En ¿Cuál(es) de los siguientes negocios debiese presentar un mejor **desempeño** en el año 2020 v/s el 2019?



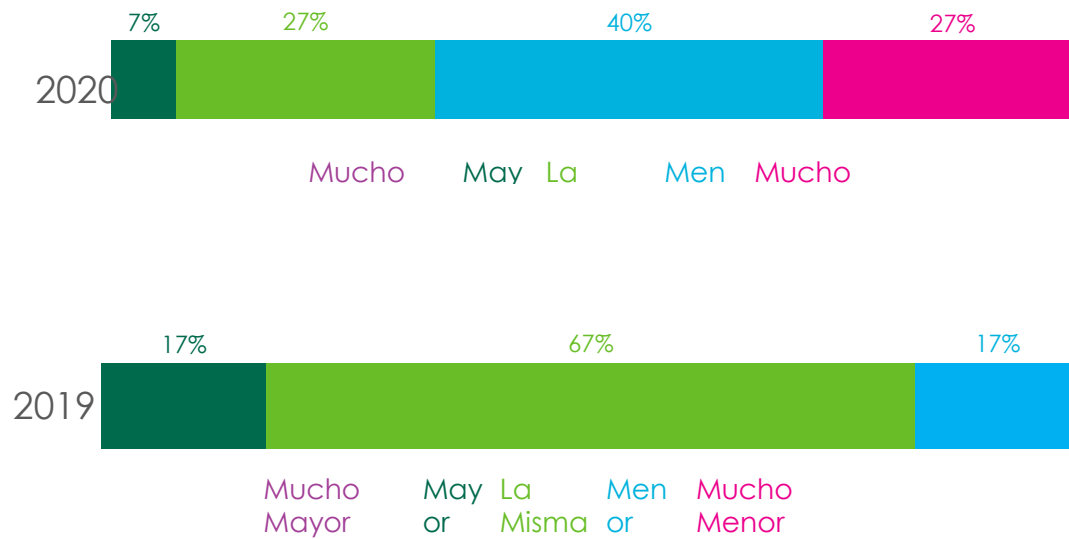
- La contingencia actual aleja el sentimiento del inversionista del optimismo, con un 27% de todos los encuestados pronosticando que Ningún mercado tendrá un buen desempeño durante el 2020.
- Los mercados Multifamily e Industrial cuentan con mejores expectativas. Multifamily apoyado por el momentum ganado en su corta historia local, e Industrial por las mayores necesidades en la logística de la distribución que se aceleran por efecto de las cuarentenas.

ENCUESTA DE PERCEPCION 2020

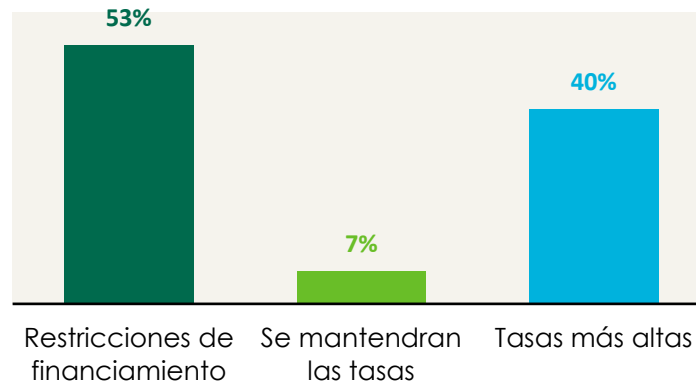
¿Cómo espera que se mueva la **tasa de vacancia** para los distintos sectores inmobiliarios en el 2020?



¿Cuál es su **tolerancia al riesgo** en comparación al 2019?



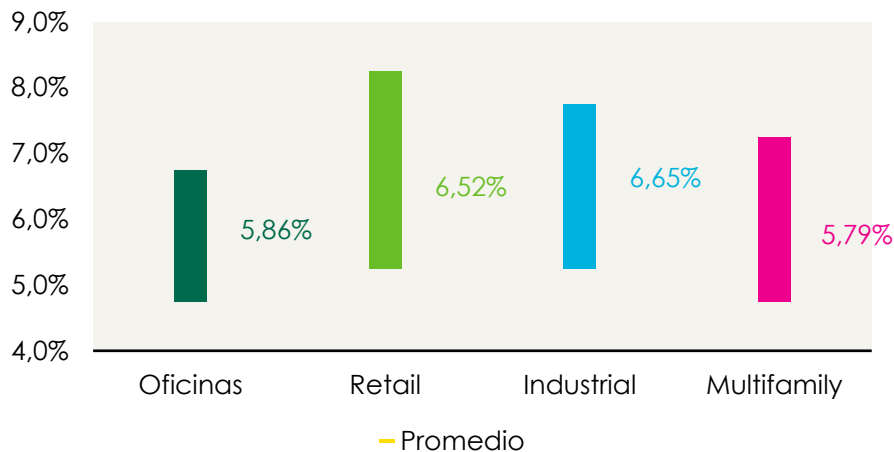
Comparado con 2019 ¿Qué piensa usted que ocurrirá con el financiamiento durante el 2020



- Un 53% de los encuestados anticipa que existirán mayores restricciones al financiamiento, y un 40% espera que aumenten las tasas del mismo, principalmente asociado al aumento del riesgo sistemático producto de la crisis global y al aumento de la percepción en las primas de riesgo de activos inmobiliarios comerciales.
- En relación a la duración del financiamiento, un 73% de los encuestados mantendría la duración de los mismos y un 27% espera alargarlo.

ENCUESTA DE PERCEPCION 2020

¿Cuál es su **percepción de cap rate promedio** con el que se transarán activos estabilizados con flujos a largo plazo durante el 2020?



- El aumento, tanto del riesgo sistemático, como de la percepción de riesgo de los activos más expuestos a los efectos de la crisis socio-sanitaria eleva la percepción de cap rates de los ejecutivos.
- El Retail muestra la mayor variación, pasando de un cap rate promedio de 5,9% en el 2019 a 6,52% en 2020.
- Si bien las expectativas para el mercado Multifamily son optimistas, la percepción de cap rate promedio se eleva 22 puntos base en relación al 2019, con un promedio al 2020 de 5,79%.

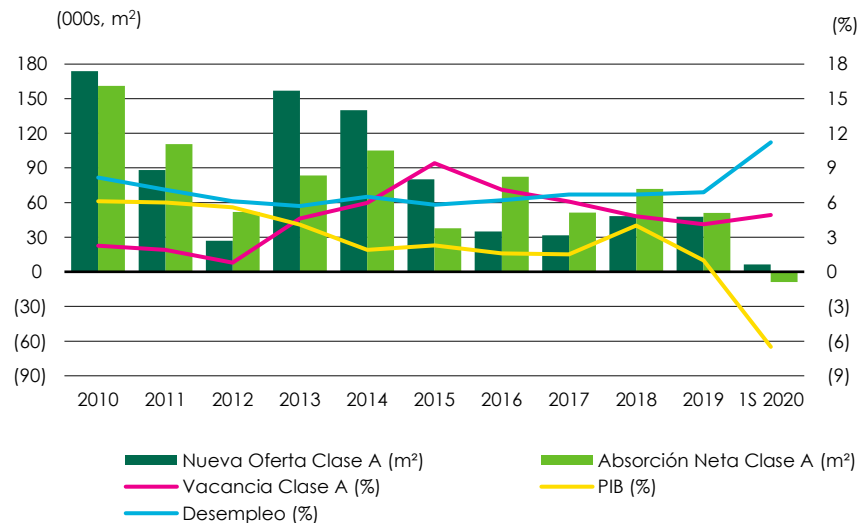


MERCADO OFICINAS 2T 2020

MERCADO OFICINAS 2T 2020

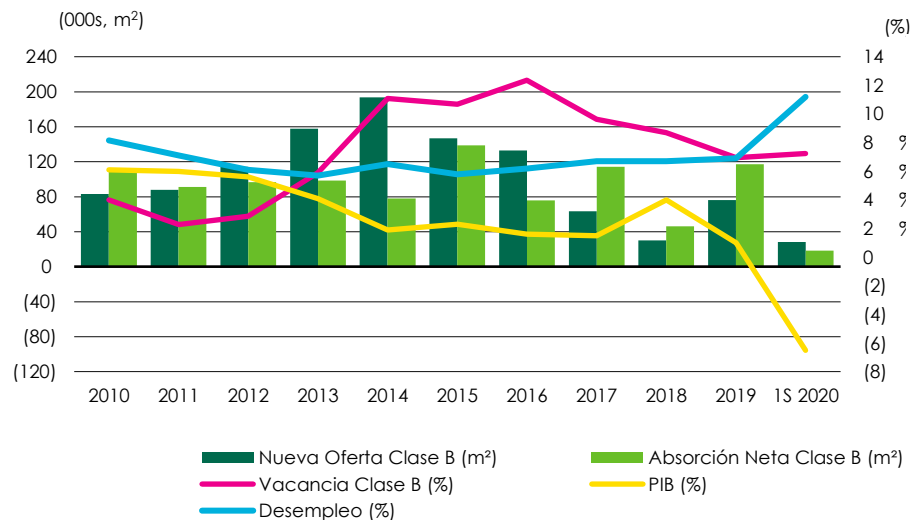
CLASE A

STOCK (m2)	VACANCIA (%)	ABSORCION NETA (m2)	PRODUCCION (m2)	(UF/m2/Mes)
1,97 MM	5,5 ▲	(6.654)	6.540	0,60 ▼



CLASE B

STOCK (m2)	VACANCIA (%)	ABSORCION NETA (m2)	PRODUCCION (m2)	(UF/m2/Mes)
2,67 MM	7,3 ▲	955	23.492	0,44 ▲



MERCADO OFICINAS 2T 2020

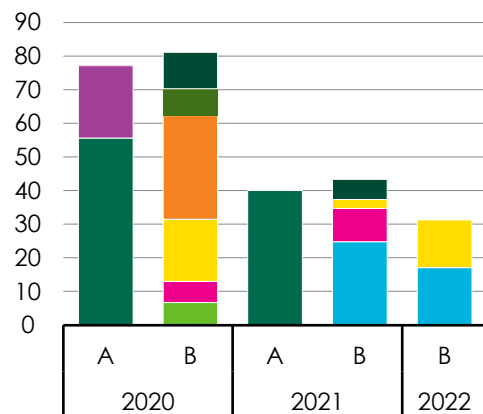
VACANCIA
Clase A
Aumenta 67 pb
Trimestral

ABSORCION NETA
Clase A
-8.941 m²
Acumulado al

ASKING PRICE
Clase A
Caída trimestral
1,6%

Submercado	Área Útil (m2)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m2)	Nueva Oferta (m2)	En Construcción (m2)	(UF/m2/Mes)
Las Condes (A)	1.405.881	5,5	(1.594)	6.540	117.091	0,63
El Golf	800.484	7,0	(3.763)	-	95.593	0,66
Nueva Las Condes	372.956	5,0	2.490	6.540	21.498	0,58
Eje Apoquindo	232.441	1,3	(320)	-	-	0,53
Providencia (A)	150.326	5,4	(2.377)	-	-	0,49
Santiago Centro (A)	381.158	2,5	(2.683)	-	-	0,43
Total Clase A	1.937.366	4,92 ▲	(6.654)	6.540	117.091	0,60 ▼
Las Condes (B)	678.795	5,4	290	-	16.084	0,53
Las Condes Oriente (B)	117.645	14,5	517	-	-	0,43
Providencia (B)	711.940	3,4	(4.580)	-	30.830	0,49
Santiago Centro (B)	345.460	4,0	1.706	-	8.000	0,39
Vitacura (B)	274.714	9,7	(3.217)	-	16.824	0,55
Huechuraba (B)	322.148	11,1	(1.543)	-	6.758	0,28
Lo Barnechea (B)	95.057	16,0	4.035	14.405	41.927	0,46
Otros (B)	129.465	19,1	3.748	9.537	35.302	0,39
Total Clase B	2.675.223	7,3 ▲	955	23.492	155.725	0,44 ▶

MERCADO OFICINAS PIPELINE 2020-2022



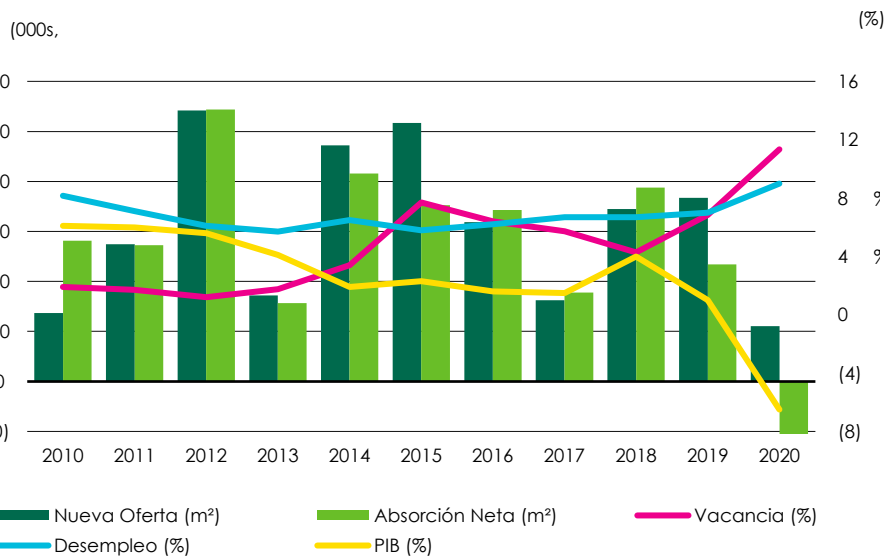
EDIFICIO	MUT MERCADO URBANO TOBALABA	NUEVA EL GOLF	COSTANERA CENTER	NUEVA CORDOVA
SUBMERCADO	BARRIO EL GOLF	BARRIO EL GOLF	BARRIO EL GOLF	NUEVA LAS CONDES
DIRECCION	APOQUINDO ESQUINA TOBALABA	RENATO SANCHEZ ESQUINA VESPUCCIO	ANDRES BELLO 2421	CERRO EL PLOMO 5620
DESARROLLADOR	TERRITORIA	ISIDORA 21- CONSORCIO	CENCOSUD	SENCORP - SURA
CLASE	A	A	A	A
FECHA ENTREGA ESTIMADA	Q1 2021	4Q 2020	NO DEFINIDO	4Q 2020
TIPO PRODUCTO	ARRIENDO	ARRIENDO	ARRIENDO	ARRIENDO
AREA ARRENDABL ESTIMADA (m²)	40.000	8.500	44.000	21.500



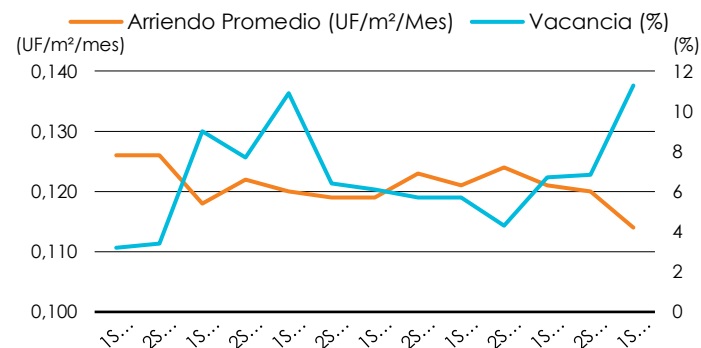
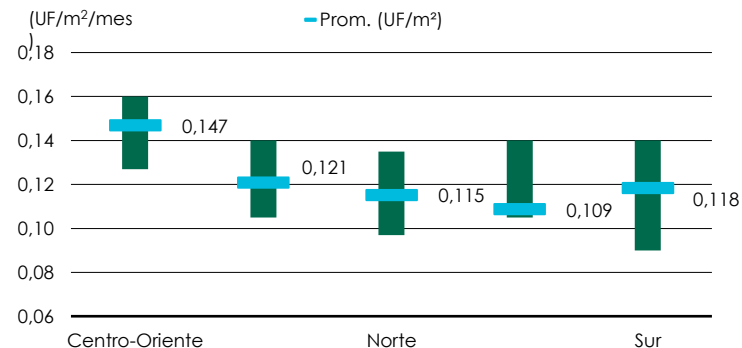
MERCADO INDUSTRIAL 1S 2020

MERCADO INDUSTRIAL 1S 2020

STOCK (m2)	VACANCIA (%)	ABSORCION NETA (m2)	PRODUCCION (m2)	(UF/m2/Mes)
4,72 MM	11,34 ▲	(109.096)	110.870	0,114 ▼



DINAMICA DE PRECIOS



MERCADO INDUSTRIAL 1S 2020

VACANCIA

**Aumenta 4,5 Ptos.
Semestral**

CONCENTRACION

VACANCIA

47%

Submercado Poniente

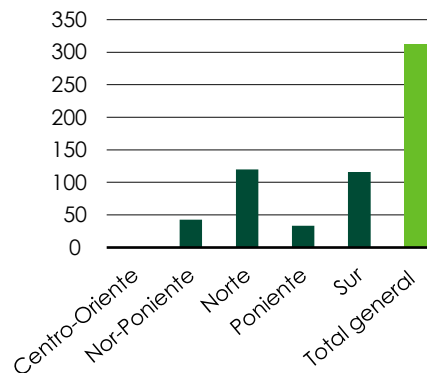
ASKING PRICE

**Caída semestral
3,1%**

Submercado	Área Útil (m²)	Tasa de Vacancia (%)	Absorción Neta (m²)	Nueva Oferta (m²)	En Construcción (m²)	Arriendo Promedio* (UF/m²/mes)
Centro-Oriente	144.653	3,1%	2.356	-	-	0,156
Nor-Poniente	1.260.802	10,7%	(3.989)	35.161	42.692	0,121
Norte	572.785	10,5%	21.553	15.884	120.153	0,115
Poniente	2.031.772	12,5%	(122.184)	59.825	33.604	0,109
Sur	709.222	11,6% ▲	(6.832)	-	115.949	0,118 ▼
Total	4.719.233	11,34%	(109.096)	110.870	312.397	0,114

MERCADO INDUSTRIAL PIPELINE 2020-2023

(000s, m²) En Construcción (m²) (%)



BUILDING	AVANZAPARK SAN BERNARDO 1	MEGACENTRO BUENAVENTURA	PROCENTRO	ANYA LO ECHEVERS 400
SUBMERCADO	SUR	NORTE	NORTE	NOR-PONIENTE
DIRECCION	PRESIDENTE JORGE ALESSANDRI RODRIGUEZ 9243/9335. LAMPA	CARRETERA PANAMERICANA NORTE - RUTA 5 KM 15. COLINA	COSTANERA PONIENTE FERROCARRIL 941. LAMPA	LO ECHEVERS 400. QUILICURA
DESARROLLADOR	CAMPOS DE CHILE	MEGACENTRO	INMOBILIARIA ANDRES BELLO	ANYA
FECHA DE INGRESO ESTIMADA	2S - 2021	2021-2023	2S - 2020	2S - 2020
TIPO PRODUCTO	ARRIENDO	ARRIENDO	ARRIENDO	ARRIENDO
GLA ESTIMADO (m²)	110.582	322.576	55.916	11.200

CBRE

GRACIAS.

Obrigado. 謝謝. Salamat.

धन्यवाद. Thank you. شکرا

Спасибо. 감사합니다. ၁၀၁၇၇၇.

Danke. ありがとう. Merci.

RISE
RESPECT/INTEGRITY/SERVICE/EXCELLENCE

toward a greener
tomorrow

CBRE

Copyright 2020 All rights reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE, including but not limited to its operations, employees, technology, and services, are proprietary and confidential and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarised herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. and/or its affiliated or related companies in the United States and other countries. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners.