

Navigating life together

Inversión Inmobiliaria

Visión Institucional

Desempeño / Relative Value / Estrategia

Juan Luis Díaz

Junio 2020.-

AGENDA

1.-

Visión Global

2.-

Visión Local

3.-

Comportamiento Portfolio Inmobiliario en Crisis

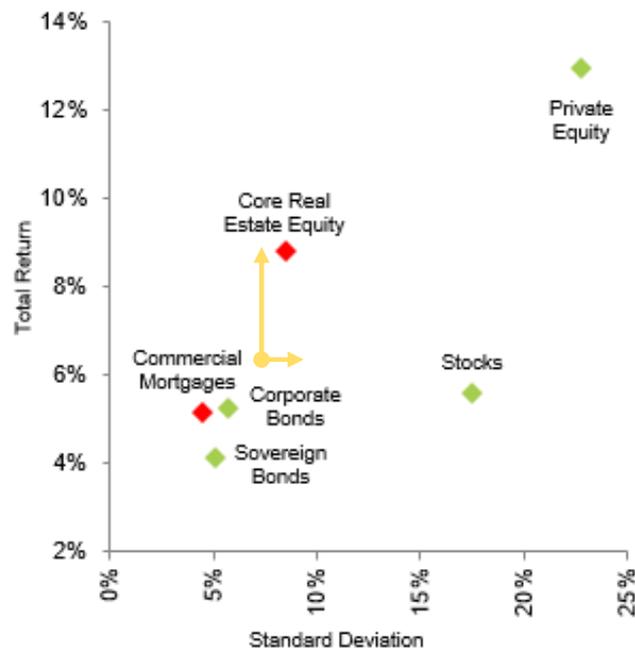
4.-

Estrategia y Outlook

Risk/Return

Atractivo r/sigma y correlación

Risk / Return Profile by Major U.S. Asset Class¹



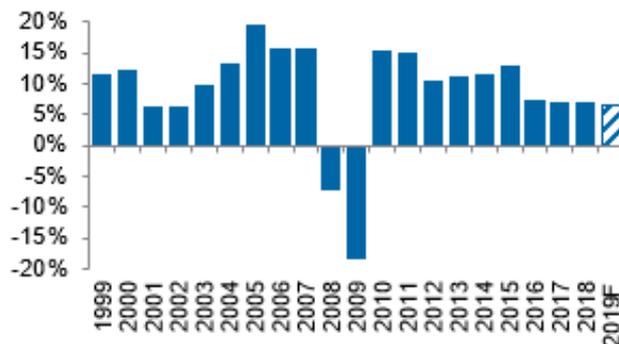
¹ 20-year annual returns, as of 2018Q4.
Sources: MIM, NCREIF, S&P, Barclays.

Correlations Between Major Asset Classes¹

	Core RE	CMLs	Stocks	Corp. Bonds	Gov. Bonds	Private Equity
Core RE	1.00					
CMLs	0.21	1.00				
Stocks	0.15	-0.07	1.00			
Corporates	-0.28	-0.09	0.22	1.00		
Sovereigns	0.09	-0.06	-0.78	0.08	1.00	
Private Equity	0.34	0.15	0.64	-0.20	-0.57	1.00

Sources: MIM, NCREIF, S&P, Barclays.

U.S. Commercial Real Estate Total Returns



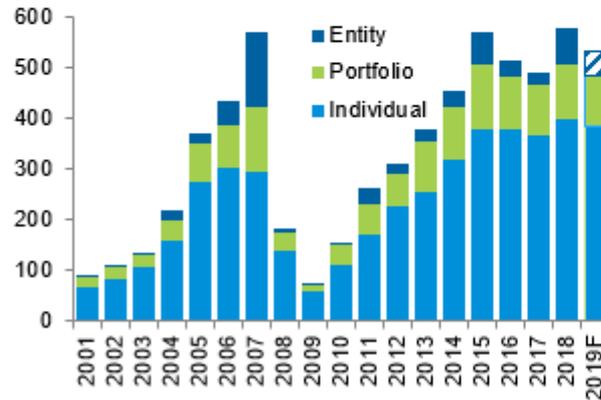
Sources: MIM, NCREIF.

USA Mercado profundo, con historia y players relevantes...

\$11.8 Trillion
Real Estate Equity

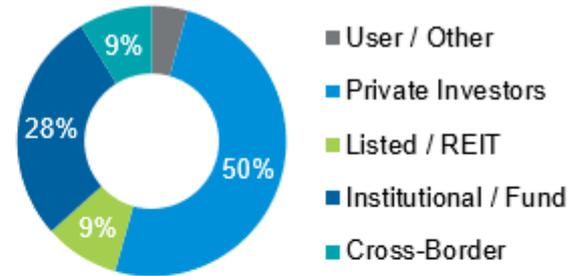
\$4.4 Trillion
Commercial Mortgages

U.S. Transaction Volume (\$, billions)



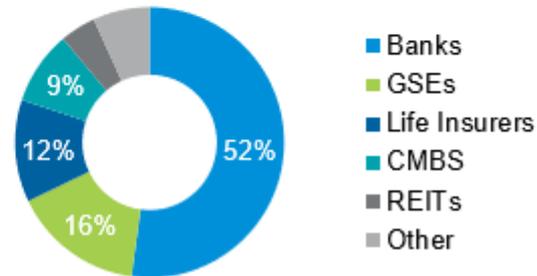
Source: CoStar, Real Capital Analytics, as of 2019Q2.

U.S. Real Estate Equity Buyer Composition



Sources: MIM, Real Capital Analytics, as of 2019Q2.

U.S. Commercial Mortgages Outstanding



Sources: MIM, The Federal Reserve, as of 2019Q1.

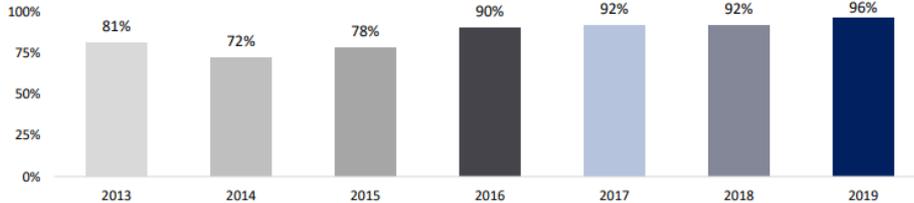
Globally Institutional Allocation

Presencia relevante y permanece en los portfolios y en los institucionales

Exhibit 1: Weighted Average Target Allocation to Real Estate, All Institutions



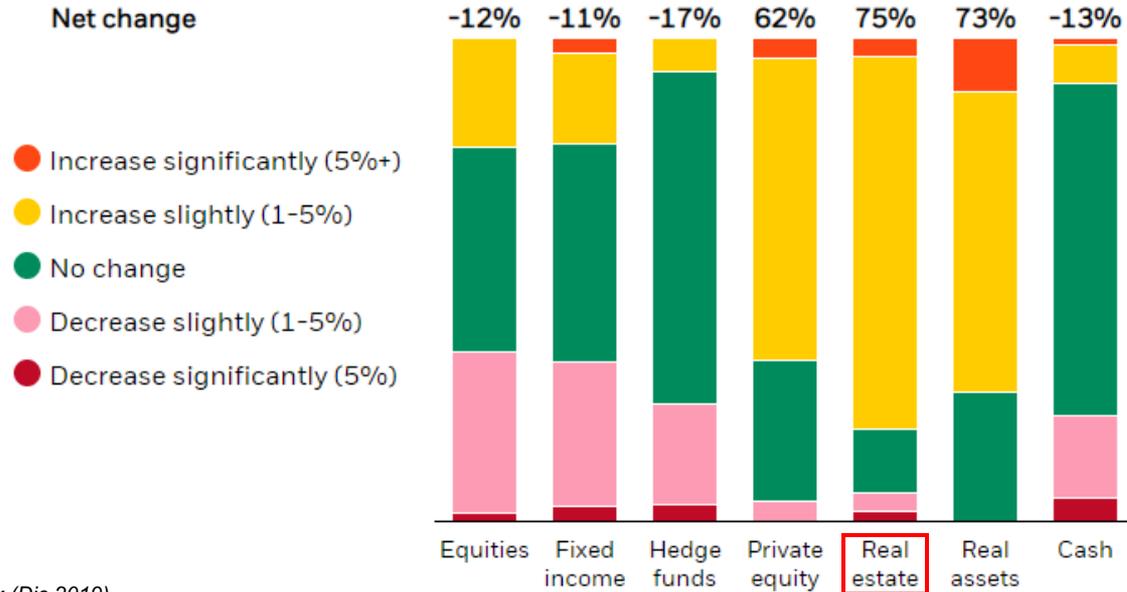
Exhibit 10: Actively Investing in Real Estate, All Institutions



Sources: Hodes Weill & Associates (October 2019)

Asset allocation intentions 2020

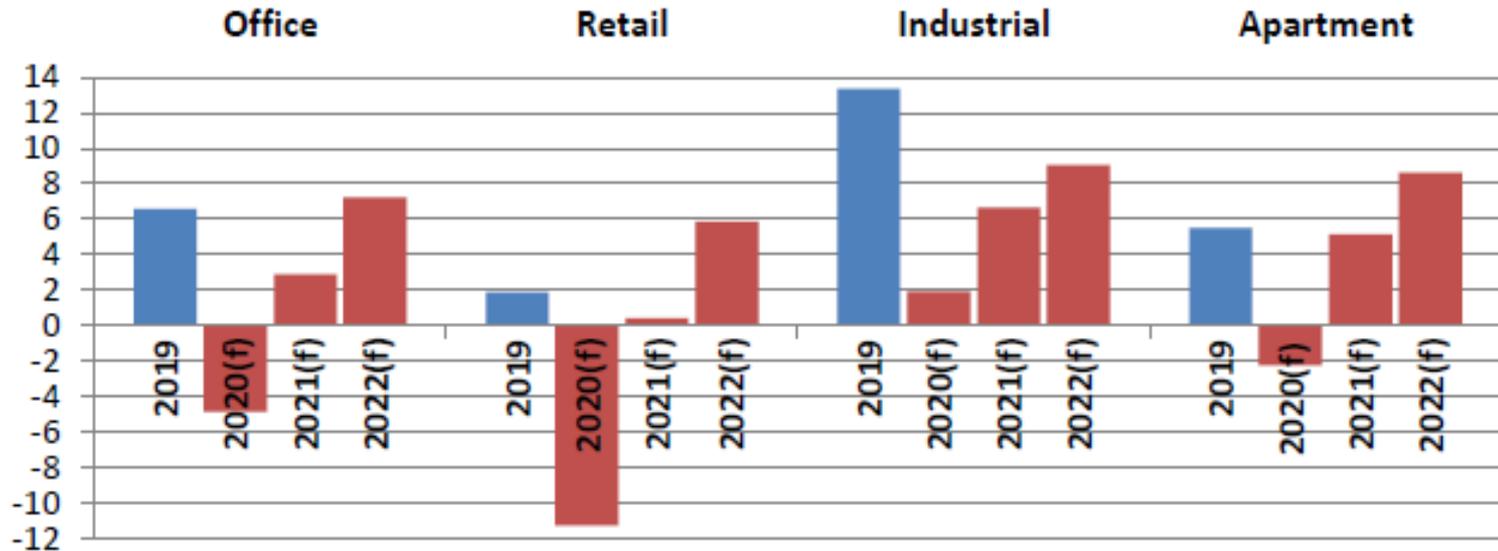
Global Insurances



Source: BlackRock (Dic 2019)

Visión Global –RE Asset Allocation. Expectativas de retorno....

Average Forecast Total Returns, by Property Type



PREA Consensus Forecast Survey of NCREIF Index (Q2 2020)

Average of respondents' forecasts of the NCREIF Property Index (NPI) and sub-indices by property type.

Vision Local

Compañías de Seguros.....RE Estrategia

Junio 2016	BICEVIDA	CONFUTURO	CONSORCIO	METLIFE	PENTA	PRINCIPAL	Total
Renta Fija	51%	49%	41%	47%	48%	44%	46%
Renta Variable	3%	6%	12%	3%	10%	6%	7%
Inversión Exterior	11%	18%	17%	15%	12%	12%	15%
Inversiones Inmobiliarias	30%	26%	27%	33%	25%	36%	30%
Otros	4%	1%	3%	2%	5%	1%	3%
Total UF	108.808.196	117.068.335	187.331.306	176.787.818	88.502.363	112.235.635	790.733.653

Cambios a Marzo 2020	BICEVIDA	CONFUTURO	CONSORCIO	METLIFE	PENTA	PRINCIPAL	Total
Renta Fija	3%	-4%	-2%	-3%	-13%	0%	-3%
Renta Variable	0%	-2%	-1%	1%	2%	3%	0%
Inversión Exterior	0%	11%	10%	3%	10%	4%	7%
Inversiones Inmobiliarias	-1%	-2%	-5%	1%	6%	-5%	-1%
Otros	-2%	-4%	-2%	-2%	-5%	-2%	-3%
Total UF	166.208.264	230.412.589	231.174.679	238.488.496	165.575.235	133.848.033	1.165.707.296

**CAGR
11%**

Source: AACH

Estrategias utilizadas en esta crisis

Seguimos invirtiendo.....

- ✓ Deuda / Equity
- ✓ Selectividad en Sectores
- ✓ LTV ajustados
- ✓ Relevancia del LTC
- ✓ Cash-Flows Stress
- ✓ Cap Rates sectoriales
- ✓ Riesgo / Retorno
- ✓ Flight to quality en garantías
- ✓ Diversificación de flujos
- ✓ Experiencia / Solvencia desarrolladores

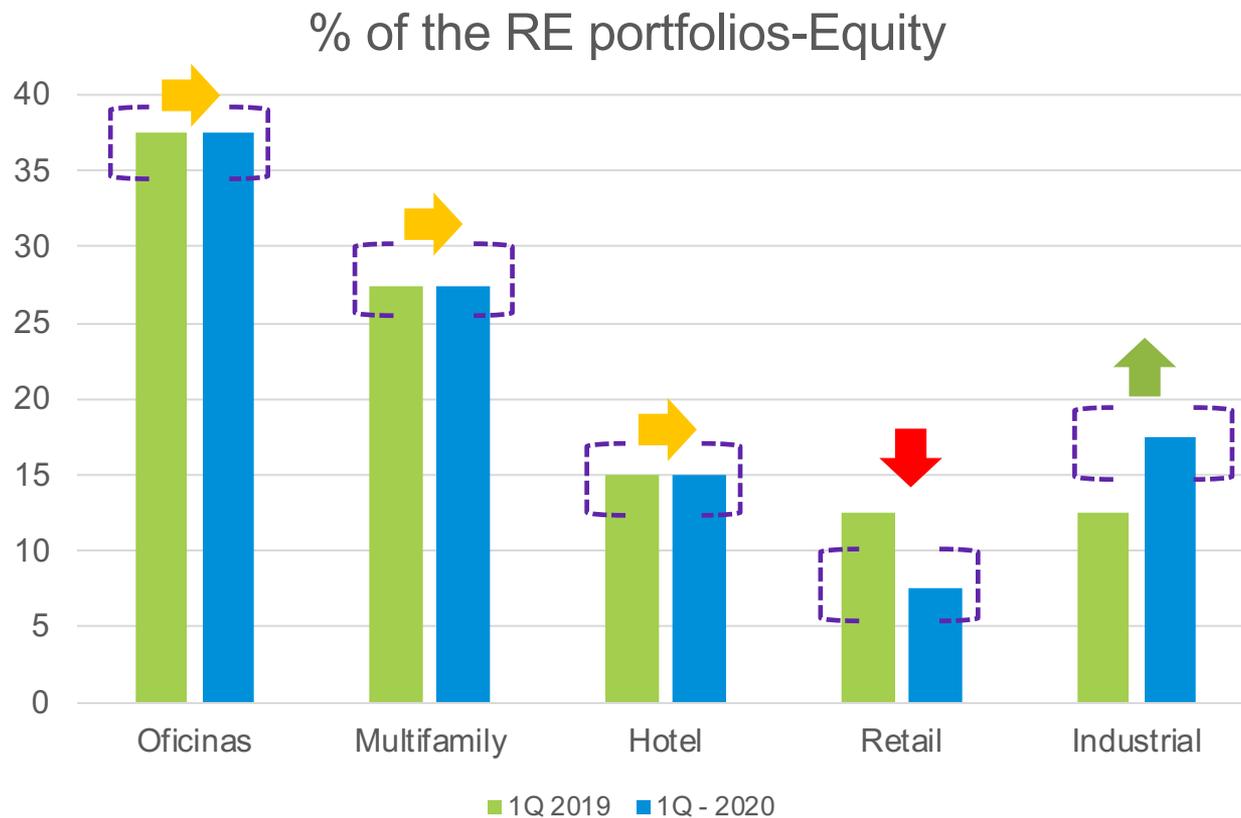
Outlook.....f(x)

Crecimiento

Empleo

Incertidumbre política

Target Allocations

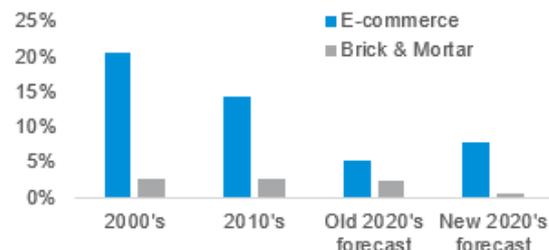


El gran desafío futuro - Retail

Daño estructural además de cíclico

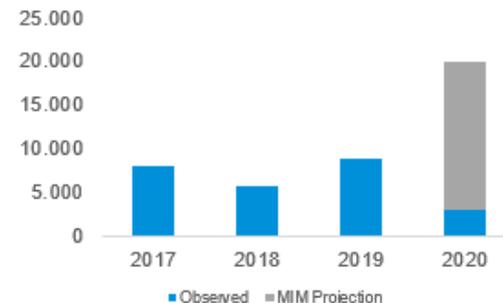
- A diferencia de otros sectores, como el hotelero, creemos que los vientos en contra del retail no serían sólo cíclicos si no que además estructurales.
- Se estima que el 55% de los hogares de US compraban regularmente productos por Internet antes de COVID-19. Hoy, se estima que se aceleró a alrededor del 75%.
- US: potenciales al menos 20,000 cierres de tiendas en 2020 para ese mercado.

Annual retail sales growth forecast



Sources: MIM, Moody's, Oxford Economics, CoStar, CBRE-EA.
Not inflation adjusted.

Store closures by year



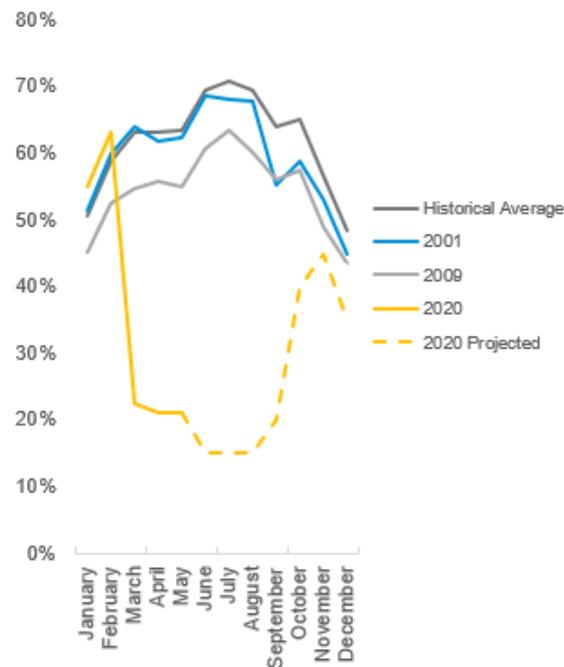
Sources: MIM, Coresight Research, Cushman Wakefield.

Hoteles

Daño cíclico

- A diferencia del sector retail, se cree que los vientos en contra de los hoteles son cíclicos (temporales), no estructurales.
- El CARES Act apoya al sector hotelero al poner a disposición de los operadores hoteleros préstamos perdonables de la SBA (Paycheck Protection Program).
- Dependiendo de la disponibilidad de liquidez para los propietarios de hoteles, podrían haber oportunidades de inversión o JVs atractivas en el sector a finales de este año.

Historical hotel occupancy rates by month



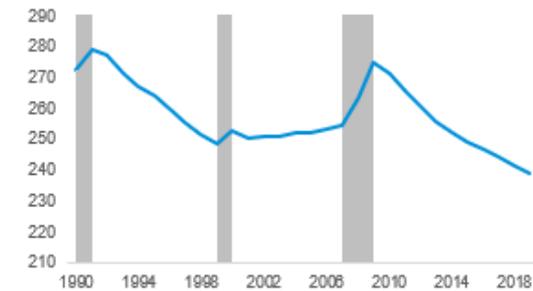
Sources: MIM, STR.

Oficinas

Daño estructural además de cíclico

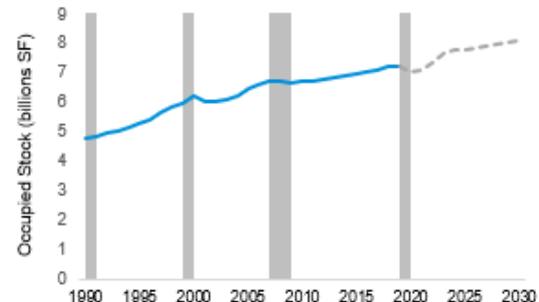
- A diferencia de los tenants de retail y los operadores de hoteles, muchos tenants de oficinas aún tienen sus negocios operativos mientras se mantienen las cuarentenas y medidas restrictivas.
- Se espera que el trabajo remoto a tiempo parcial sea más popular, pero no así el trabajo remoto a tiempo completo.
- No se espera que el trabajo remoto a tiempo parcial reduzca materialmente la demanda de oficinas arrendadas.

U.S. leased office space per employee



Sources: Moody's, CoStar, CBRE-EA, NBER

U.S. Occupied Stock Forecast (billions of SF)



Sources: MIM, Moody's, CoStar, CBRE-EA.

Logística

Financiamiento inmobiliario en la circunstancia actual

Centro de distribución
build-to-suit

Leasing

UF 1.519.000

San Bernardo



Oficinas

Financiamiento inmobiliario en la circunstancia actual

**Mutuo Hipotecario Torre
Titanium**

25 años

UF 180.000

LTV: 50%



...Multifamily

Resiliencia

Velocidades de arriendo

Interesante pipe-line?

Oportunidades

Propósito...

Administrar
/
Invertir

Flexibilizar
/
Responsabilidad