



¿Qué está pasando con los Fondos de Inversión?



Hernán Martín
Foro Inmobiliario ESE
Martes 23 de Agosto



Agenda



Situación
Actual Activos
Locales

Flujos

Evolución
Industria de
Fondos

Conclusiones

Anexos

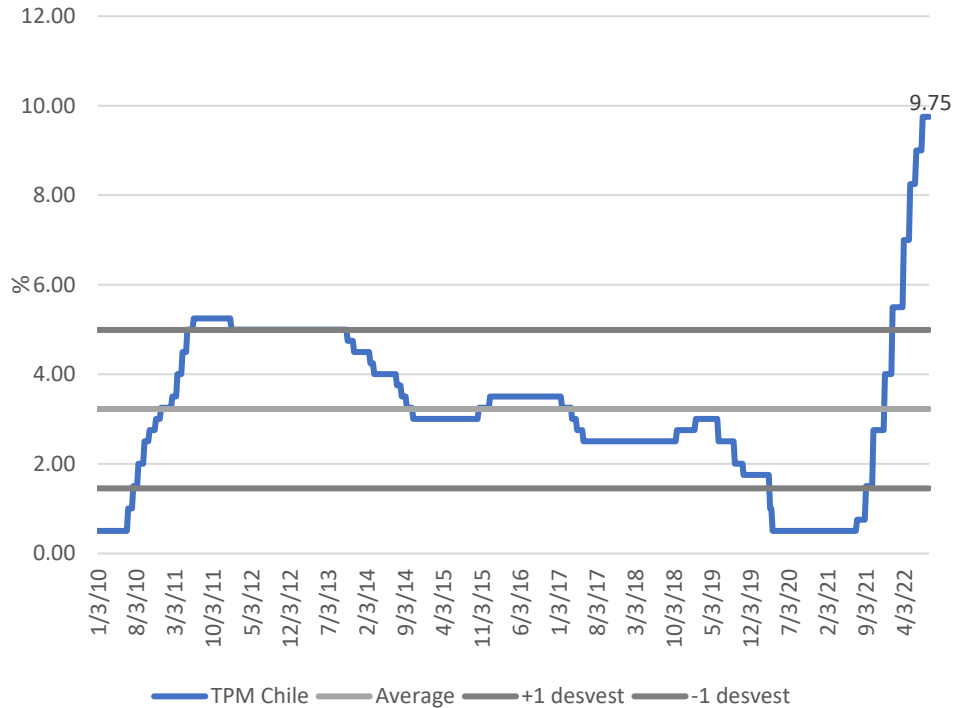


Situación Actual de Mercado

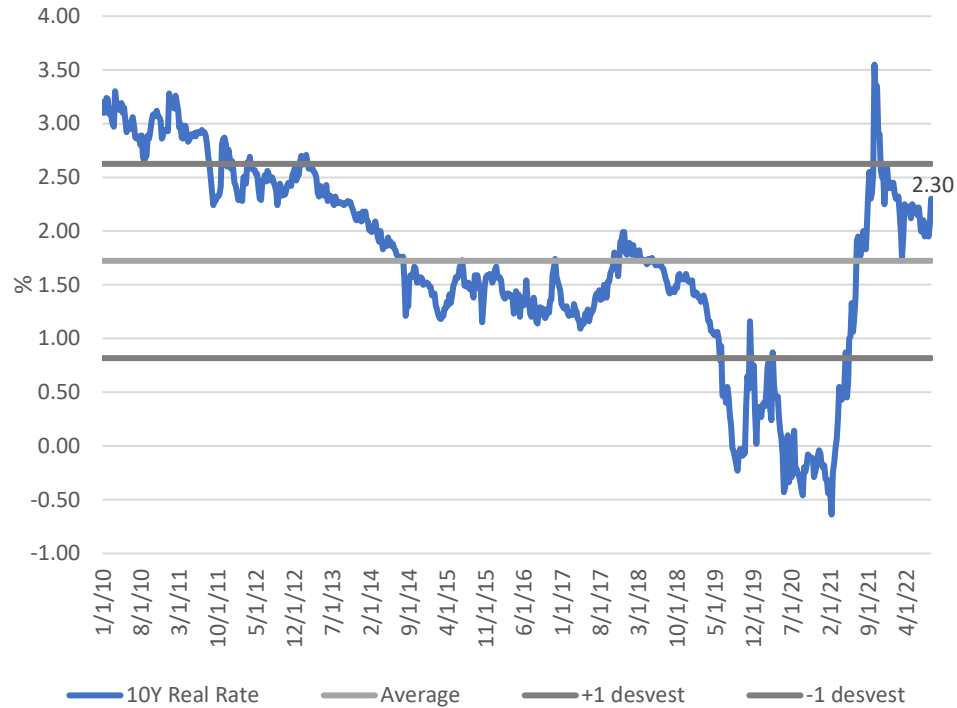
Situación Actual Activos Locales

Tasas – Equity – Fx con castigos importantes

TPM Chile



10Y Real Rate (BCU10Y)

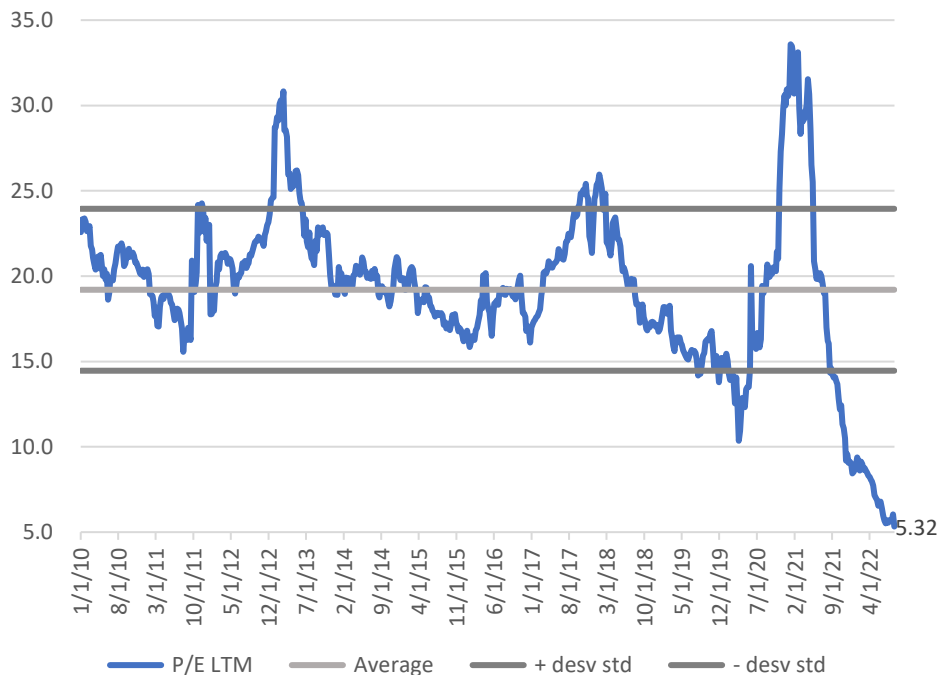


Fuente: Elaboración propia en base a datos de Bloomberg

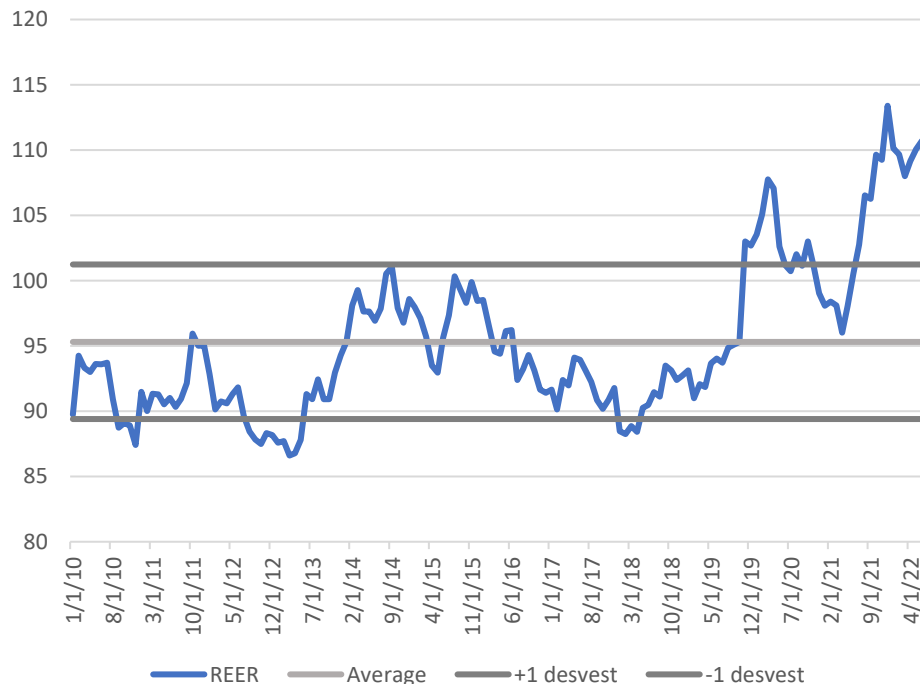
Situación Actual Activos Locales

Tasas – Equity – Fx con castigos importantes

IPSA P/E LTM



CLP (real terms)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Bloomberg



Flujos

Flujos

Transacciones relevantes muestran un cambio en la composición de la base de inversionistas

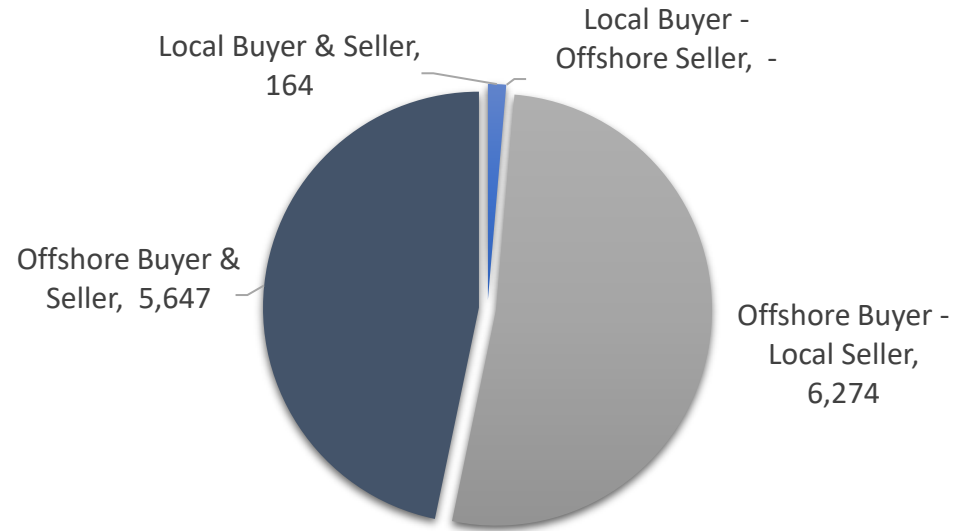
Close	Target	Industry	US\$ mm	Seller	Buyer
feb-21	CGE	Utilities	3,000	Naturgy (Spain)	State Grid (China)
sept-21	Colbun Tx	Infra	1,200	Colbun (Chile)	APG / Celeo (Holland/Spain)
ago-21	Transquillota	Infra	35	Colbun (Chile)	Celeo (Spain/Holland)
ene-21	David del Curto	Agribusiness	150	Corso (Chile)	HNRG (USA), Hancock
ene-22	San Andres	Power	30	Ameris (Chile) (antes IFC/OPIC (USA))	Innergex (Canada)
mar-21	Nuevo Sur (Stake)	Utilities	n/a	Inv y Ases Las Cruces (Chile) - ex socio de OTPP (Canada)	CMB (Chile)
TBD	Aela	Power	300	Actis (UK) y Mainstream Renewable Power	Innergex (Canada)
nov-21	Vespucio Norte (Stake)	Infra	380	Brookfield (Canada)	Globalvia (Spain)
sept-21	Chilevision	Entertainment	n/a	WarnerMedia (USA)	ViacomCBS (USA)
jul-21	AES Renewables	Power	441	AES Andes (USA)	GIP (USA), Global Infrastructure Partners
jun-21	Megacentro (Stake)	Real Estate	104	Megacentro (Chile)	Link Fund (Chile)
abr-21	Malls	Real Estate	60	Vivo (Chile)	Paño (Chile)
sept-21	Forrest	Forrest	390	Arauco (Chile)	BTG (Brasil)/APG/BCI
ago-21	Gasmar	Gas	324	Copecl/Gasco (Chile) - Abastible	Arroyo (USA)
dic-21	Moneda	Financial	315	Various (Chile)	Patria (Brasil)
mar-22	OK Market	Retail	55	SMU (Chile)	Femsa (Mexico)
2Q'22	Data Centers	Infra	736	Entel (Chile)	Equinix (USA)
3Q'22	Multi X	Salmones	300	Multiexport Foods (Chile)	Cargill (USA) y Mitsui (Japón)
2H'22	GNL Quintero	Utilities	1164	Enagás (España) y Omers Infra (Canada)	EIG Global Energy Partners(USA) u Fluxys (Bélgica)
2H'22	Líneas de Transmisión	Utilities	1526	Enel Chile (italia)	Grupo SAESA (Canada)
2H'22	Derco	Automotriz	1575	Derco (Chile)	Inchcape (UK)
			12,085		

Flujos

Transacciones relevantes muestran un cambio en la composición de la base de inversionistas

Last 12 month deals (USD MM)

Flow	Last 18 month deals (USD MM)	%
Local Buyer & Seller	164	1%
Local Buyer - Offshore Seller	-	0%
Offshore Buyer - Local Seller	6,274	52%
Offshore Buyer & Seller	5,647	47%
Total	12,085	100%



Flujos

Los extranjeros toman relevancia en las transacciones de activos inmobiliarios en Chile

DIARIO FINANCIERO®

Gigante australiana Macquarie concreta compra de tres exclusivos edificios de oficinas en Santiago a fondo de Credit Suisse

Es la primera gran operación en el rubro tras inicio de la pandemia. Los activos tienen un valor de mercado superior a los US\$ 142,5 millones.

Por: J. Troncoso Ostornol | Publicado: Lunes 4 de abril de 2022 a las 05:00 hrs.



NEWS

Greystar and Ivanhoé Cambridge form multifamily JV in Chile

BY IPE STAFF | 20 JANUARY 2022



Greystar Real Estate Partners and Ivanhoé Cambridge have formed a new partnership to pursue multifamily real estate opportunities in Chile.

The companies plan to develop and acquire multifamily projects starting in Chile's capital and largest city, Santiago.

The partnership represents the first global institutional capital investment in multifamily real estate in Chile and also marks the first investment of Ivanhoé Cambridge in Chile.



**Ivanhoé
Cambridge**

Caisse de dépôt et placement
du Québec

GREYSTAR™

The Global Leader in Rental Housing



MACQUARIE

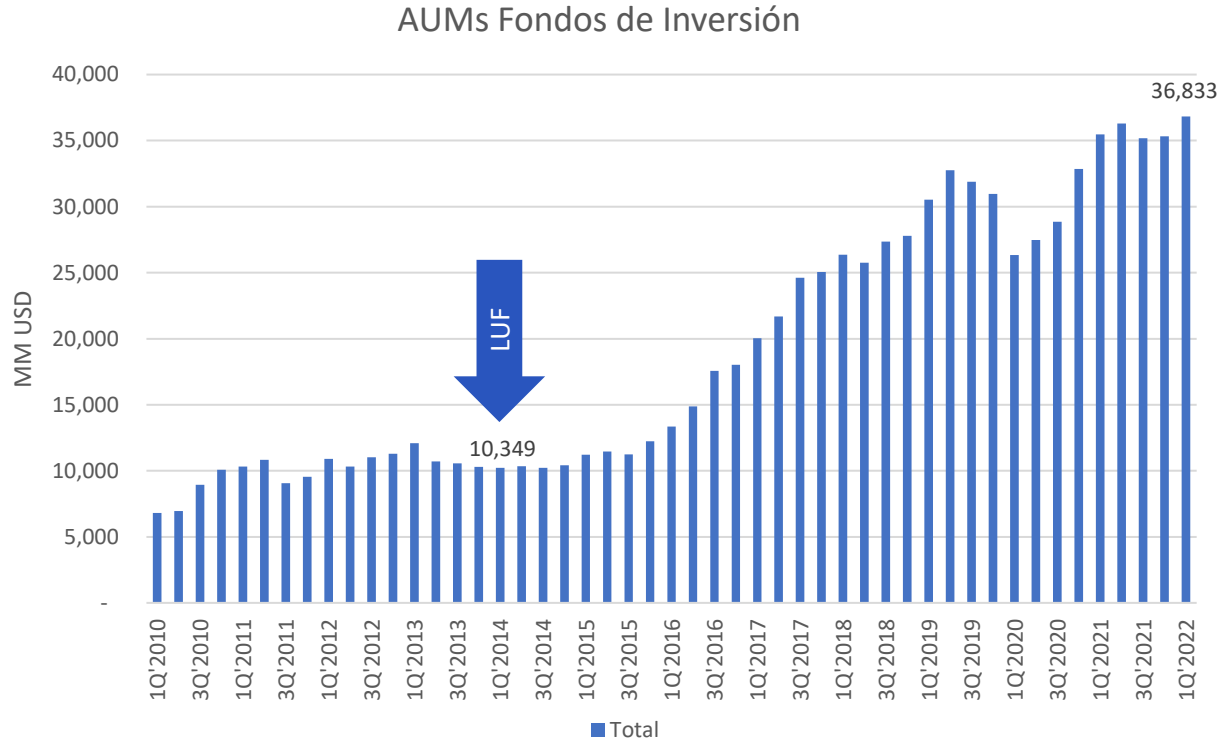
Fuente: <https://www.df.cl/gigante-australiana-macquarie-afina-compra-de-tres-exclusivos-edificios> ;
<https://realassets.ipe.com/news/greystar-and-ivanhoe-cambridge-form-multifamily-jv-in-chile/10057509.article>

The image is a full-page background featuring a landscape of rolling mountains and hills. The entire scene is monochromatic, rendered in various shades of blue. The mountains in the foreground are dark blue, while successive ranges in the distance become progressively lighter, creating a strong sense of atmospheric perspective and depth. The sky is a uniform, light blue, occupying the upper portion of the frame. In the bottom right corner, the text "Industria de Fondos" is displayed in a clean, white, sans-serif font, with "Industria de" on the top line and "Fondos" on the line below it.

Industria de Fondos

Industria de Fondos

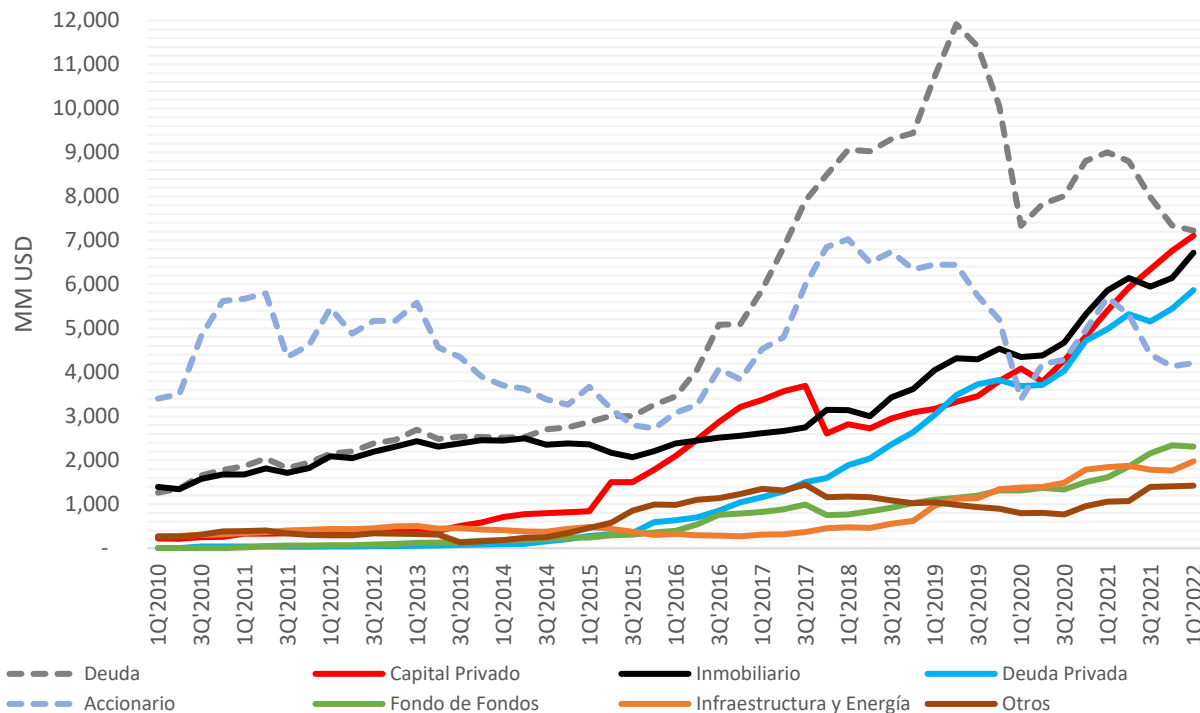
Cambios normativos ayudaron de manera importante al crecimiento de la industria de Fondos



Industria de Fondos

Activos Alternativos evolucionan positivamente

AUMs Fondos de Inversión (Activo Subyacente)



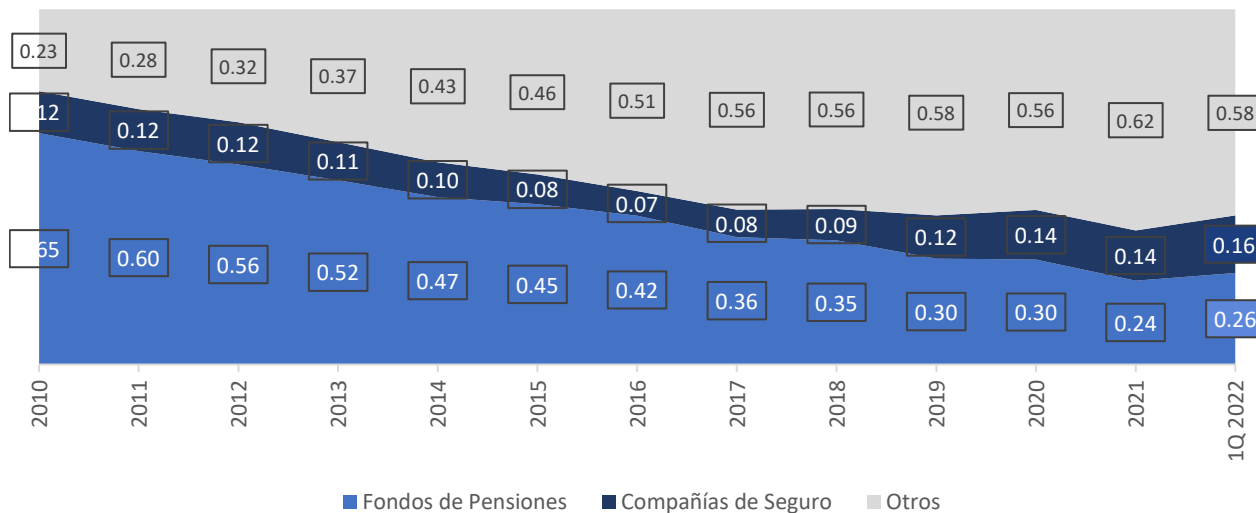
Fuente: ACAFI

Clasificación	1Q'2022
Deuda	7,224
Capital Privado	7,105
Inmobiliario	6,723
Deuda Privada	5,867
Accionario	4,208
Fondo de Fondos	2,308
Infraestructura y Energía	1,973
Otros	1,425
Total	36,833

Industria de Fondos

La industria ha cambiado lentamente la composición de sus inversionistas

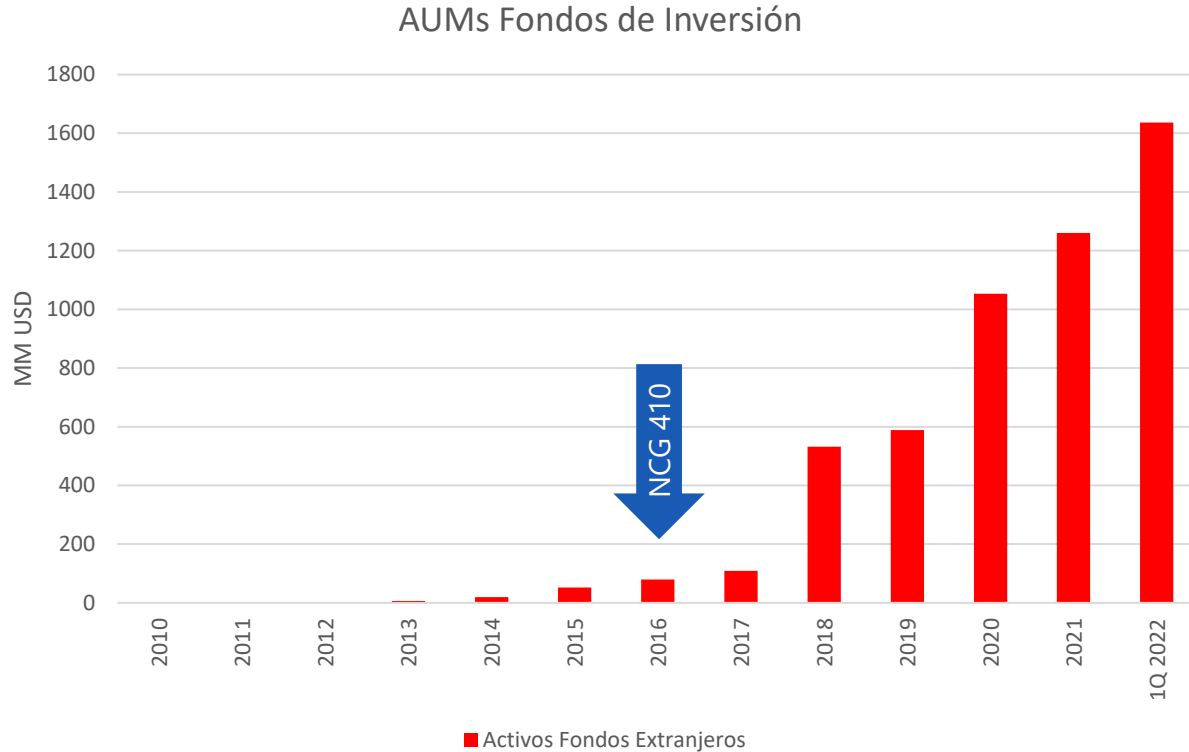
Composición % CFI por tipo de inversionista



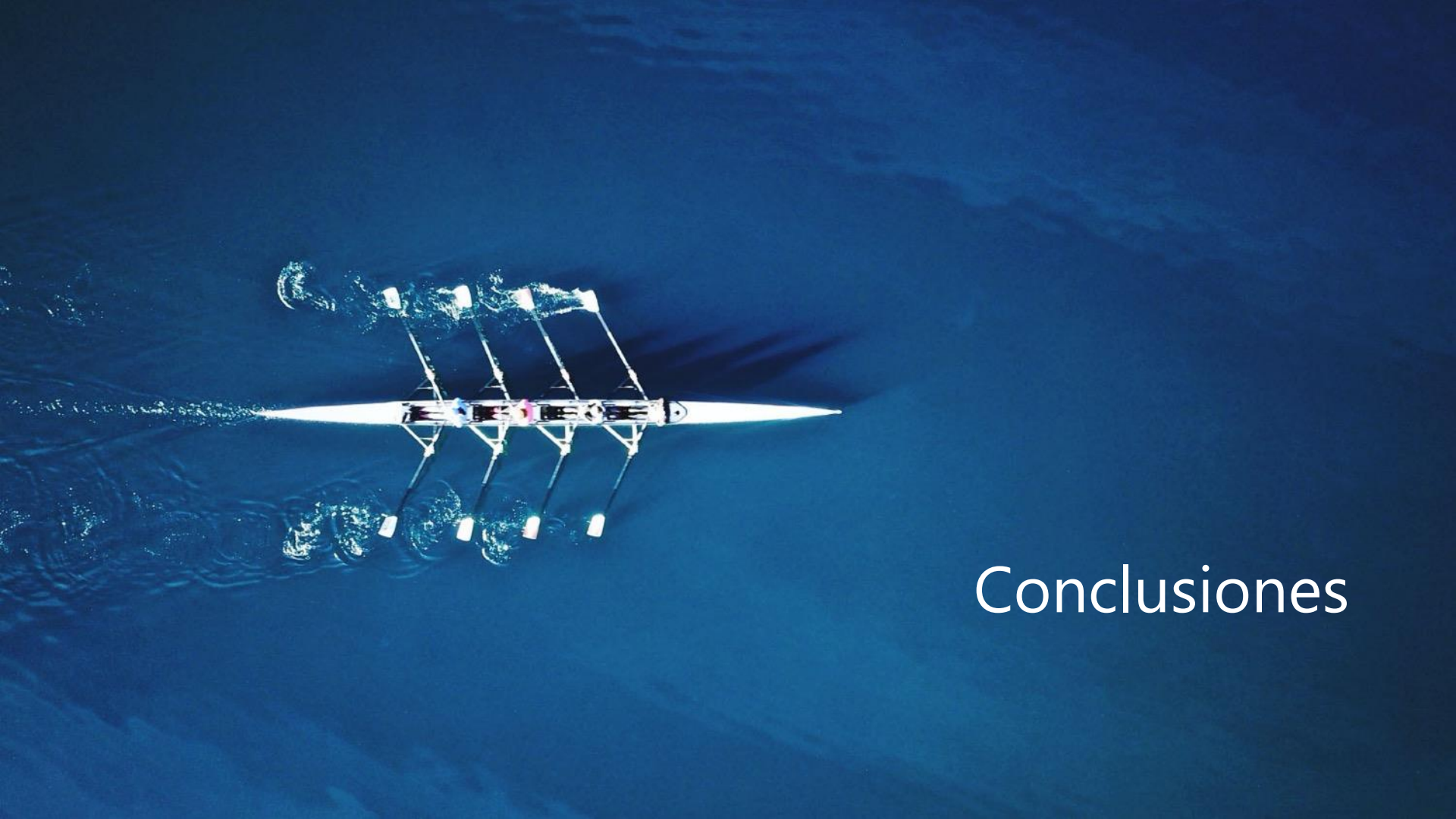
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1Q 2022
Fondos de Pensiones	6,579	5,751	6,373	5,359	4,926	5,533	7,571	9,013	9,735	9,236	9,706	8,363	9,490
Compañías de Seguro	1,188	1,125	1,347	1,105	1,025	1,028	1,244	1,948	2,457	3,799	4,618	5,014	6,003
Otros	2,308	2,668	3,578	3,833	4,478	5,671	9,215	14,109	15,577	17,926	18,508	21,954	21,340
Total (DER)	10,075	9,544	11,298	10,297	10,429	12,232	18,030	25,070	27,770	30,961	32,831	35,331	36,833

Industria de Fondos

Institucionales extranjeros comenzaron a utilizar las franquicias existentes



Fuente: ACAFI



Conclusiones

Conclusiones



Realidad:

1. Crisis local se vio exacerbada por la pandemia y los ajustes Macro;
2. Algunos activos locales internalizan escenarios muy negativos;
3. Marco regulatorio en claro proceso de modificación;
4. Base de inversionistas institucionales locales y de alto patrimonio con menor exposición a Chile debido a la incertidumbre imperante;
5. Expectativas muy bajas;
6. Proceso de ajuste y de definiciones a nivel país han tomado mucho tiempo.

Oportunidades:

1. Importante identificar cuánto está en los precios;
2. Inversionistas extranjeros ven una oportunidad de entrar a Chile;
3. Más que inmovilizarnos, debemos acostumbrarnos a la incertidumbre y ver cómo la valorizamos;
4. Si bien el análisis fundamental en esta coyuntura ha tenido una relevancia menor a lo acostumbrado, tarde o temprano el mercado volverá a mirar esas variables.



2013

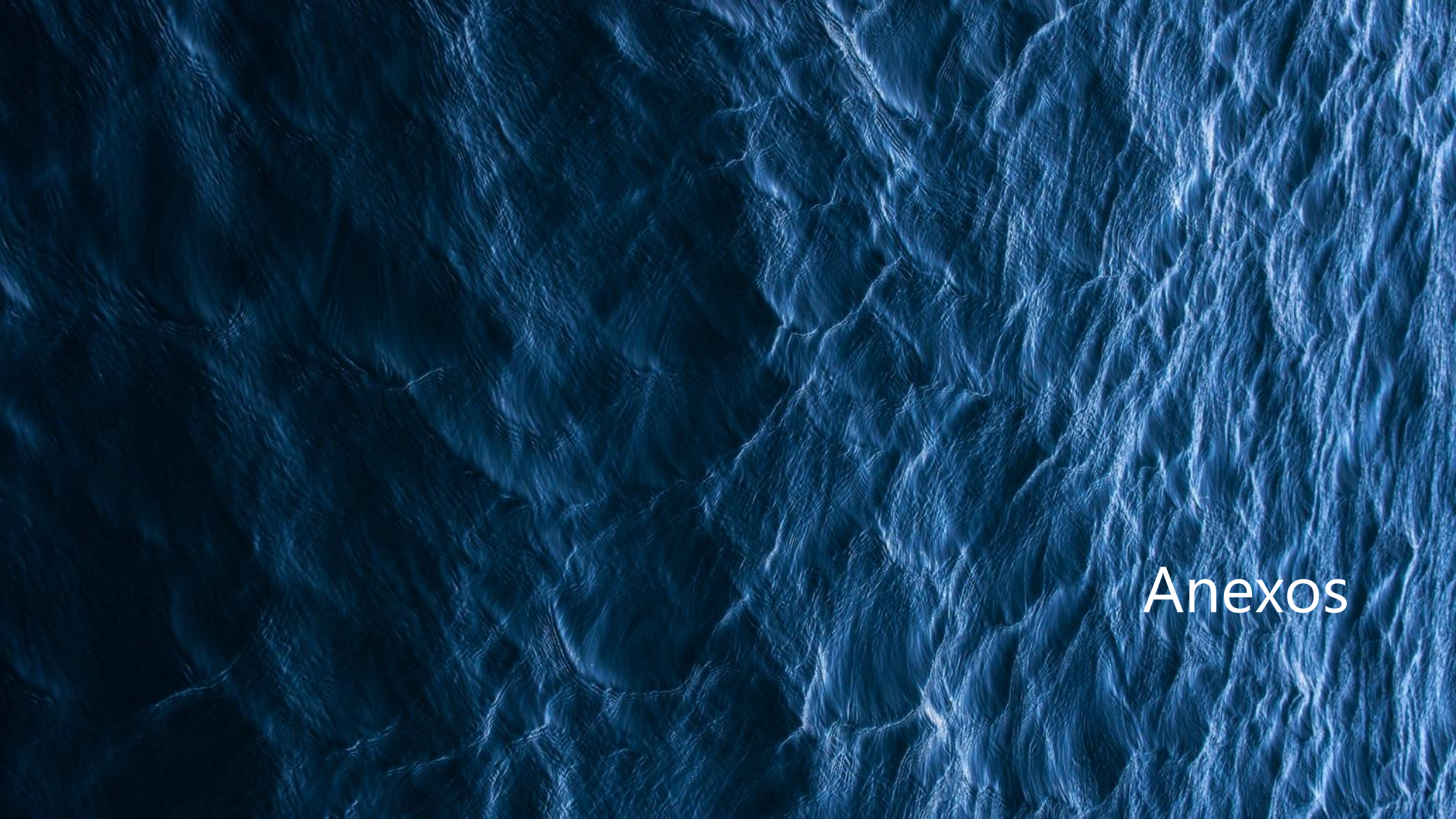
“A good rule of thumb for many things in life holds that things take longer to happen than you think they will, and then happen faster than you thought they could.”

BTGPactual

Larry Summers
Ex - Secretario del Tesoro de EEUU
6 de Junio de 2013
BTG Pactual CEO Conference

Hernán Martín
Foro Inmobiliario ESE
Martes 23 de Agosto

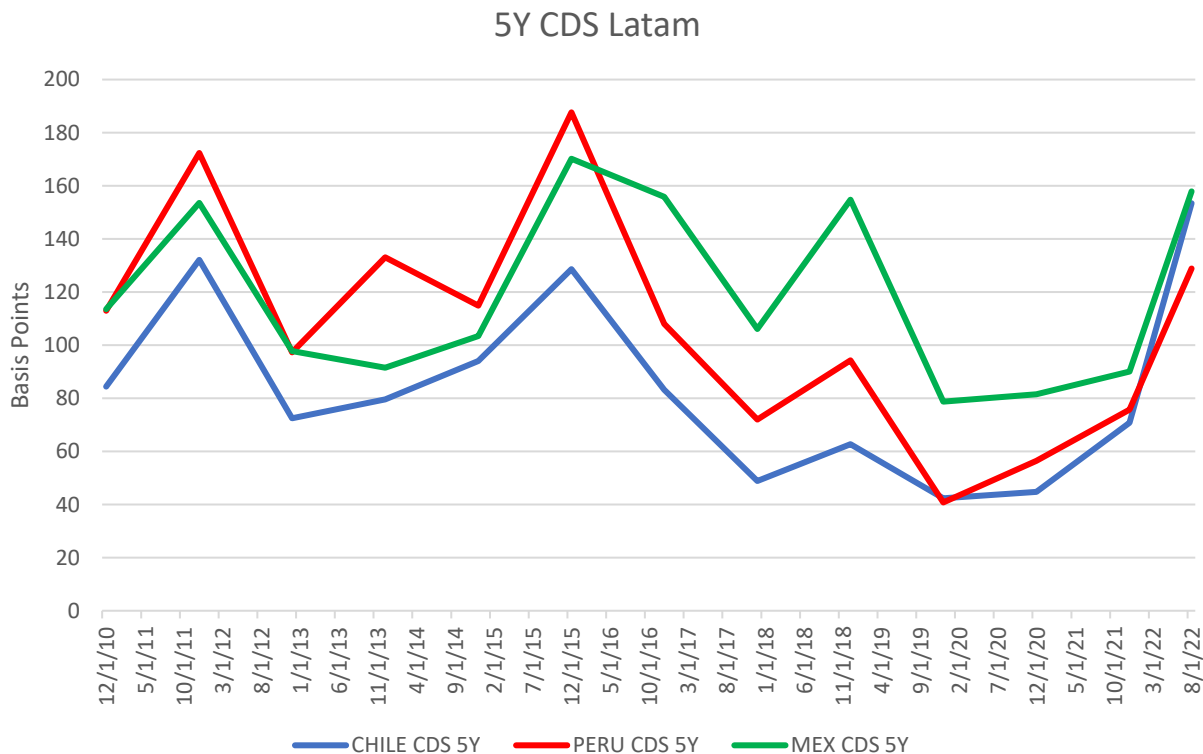




Anexos

Anexos

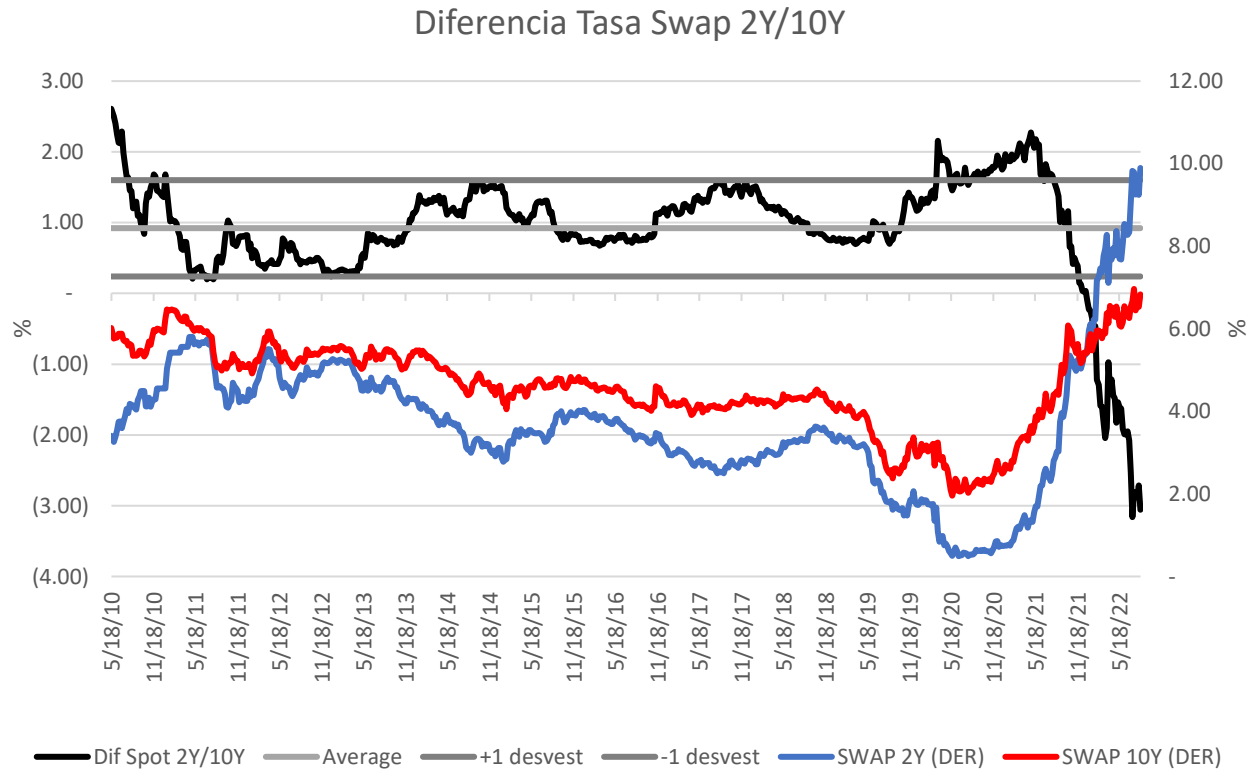
Chile con una percepción de riesgo mayor a Perú y comparable con México



Fuente: Bloomberg

Anexos

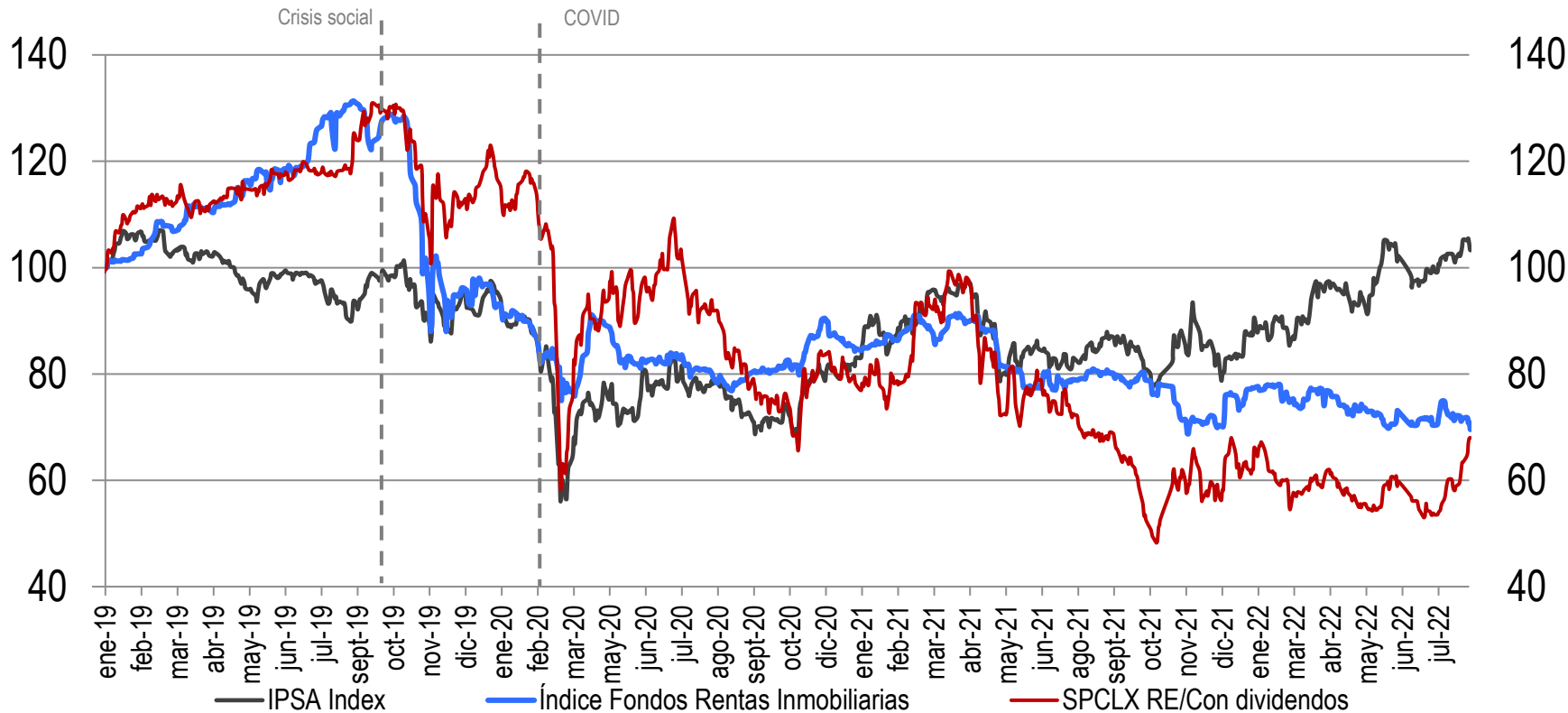
Expectativas



Fuente: Bloomberg

Anexos

Desempeño a través del mercado secundario (Bolsa) desde enero-2019



Anexos

Se proyecta que el cap rate de edificios multifamily en USA seguirá siendo más bajos que otros activos inmobiliarios, mostrando la resiliencia y el atractivo para los inversionistas.

