

Centros de Distribución y Bodegaje



JUNIO 2020



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



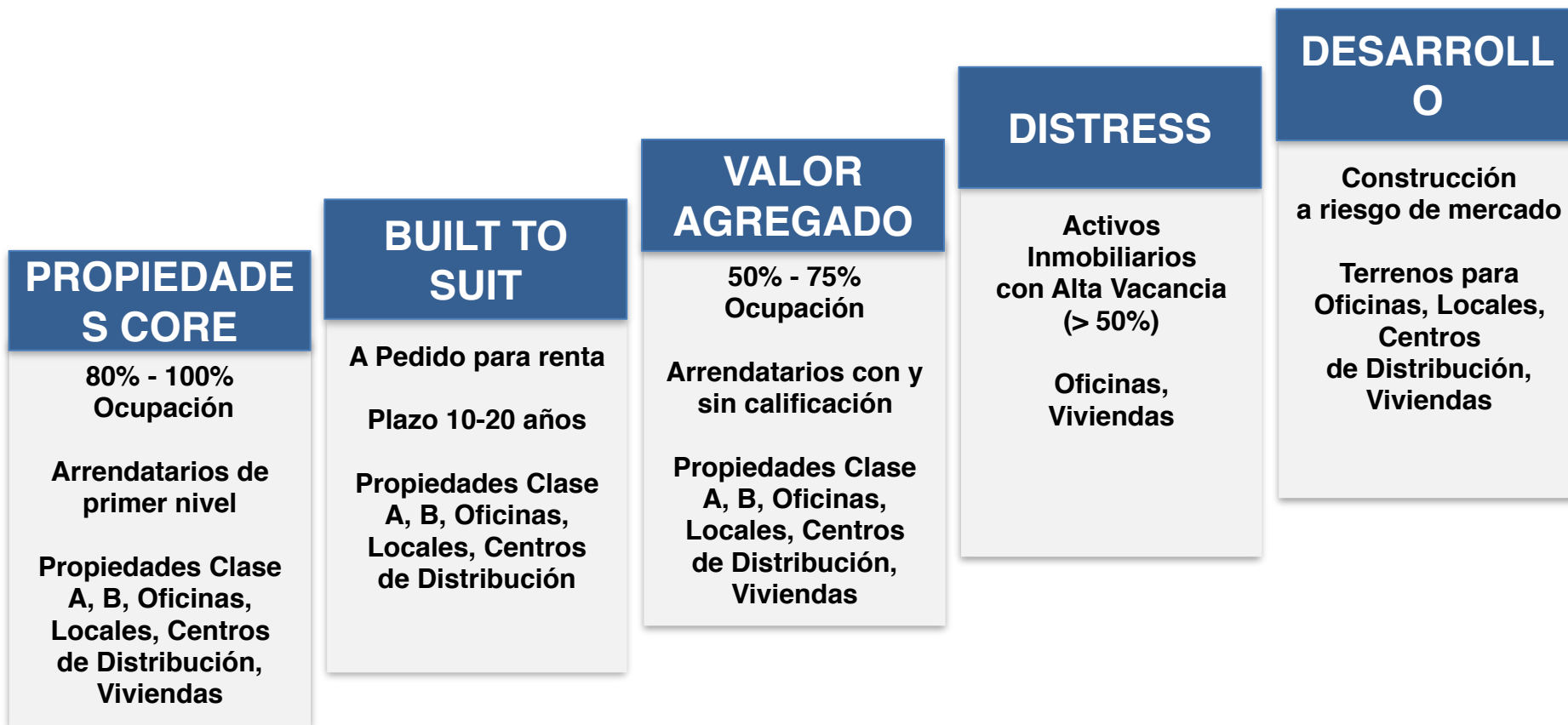


**INVERSIÓN
INMOBILIARIA
DE RENTA**

TIPOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA



RETORNO



RIESGO



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



**MERCADO DE
BODEGAS EN
CHILE**

**BODENOR
FLEXCENTER**



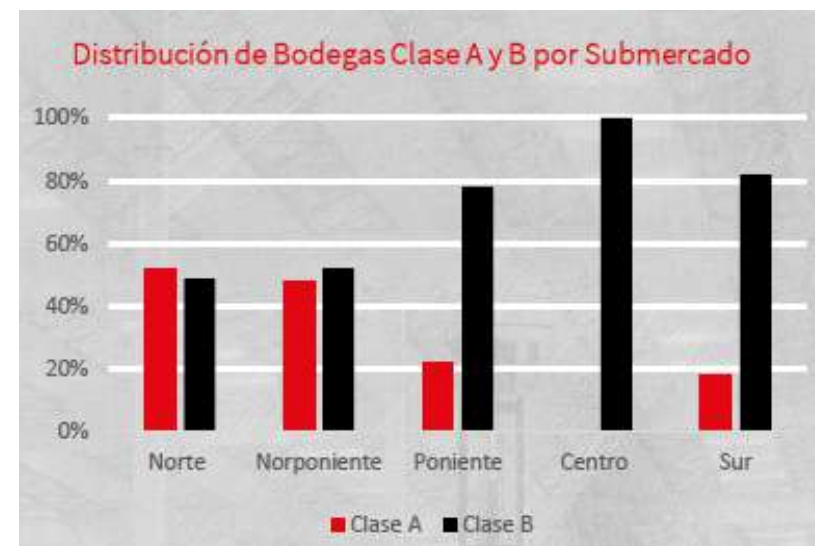
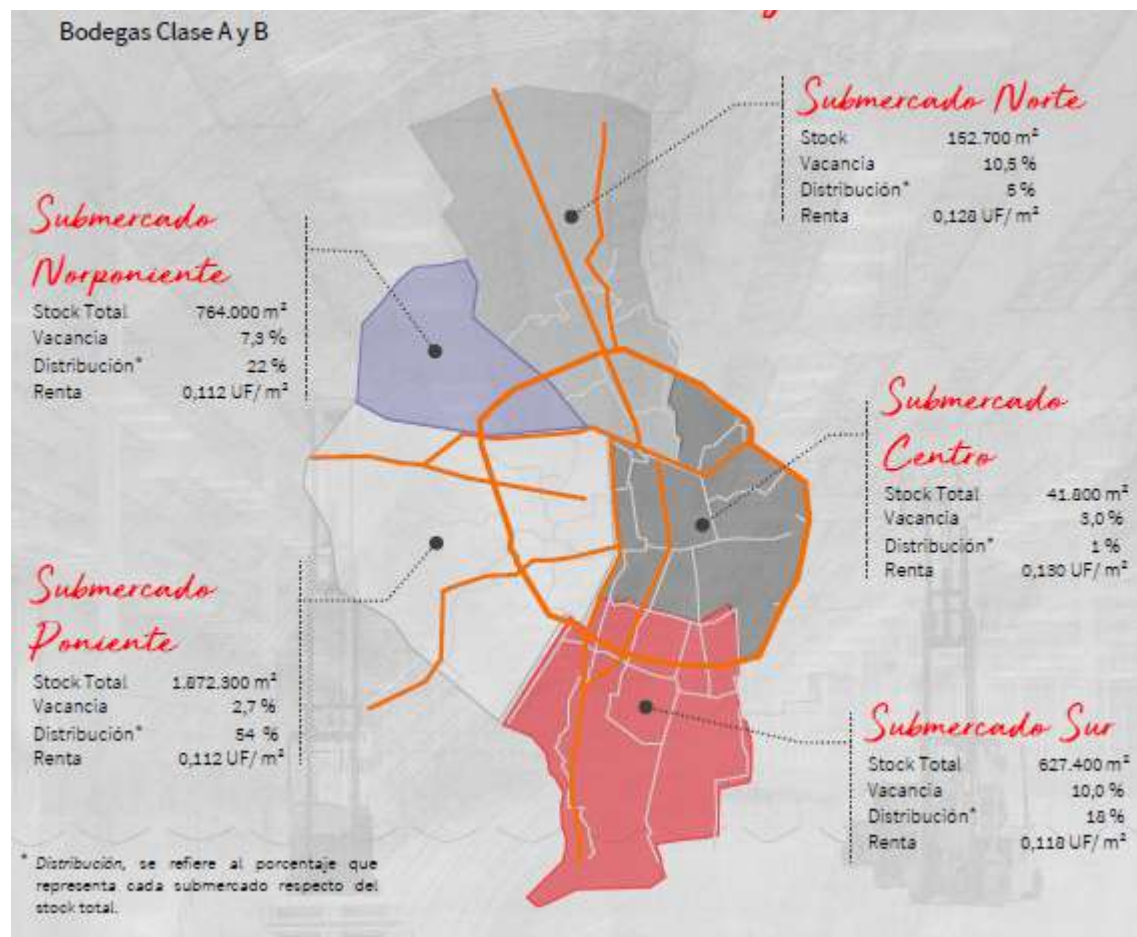
MERCADO DE BODEGAS: EVOLUCIÓN HISTÓRICA



Source: CBRE Research, H2 2019; INE, Central Bank of Chile (BCCh).

- Nivel de absorción disminuyó y la tasa de vacancia aumentó a casi un 7%

MERCADO DE BODEGAS: TAMAÑO Y UBICACIONES

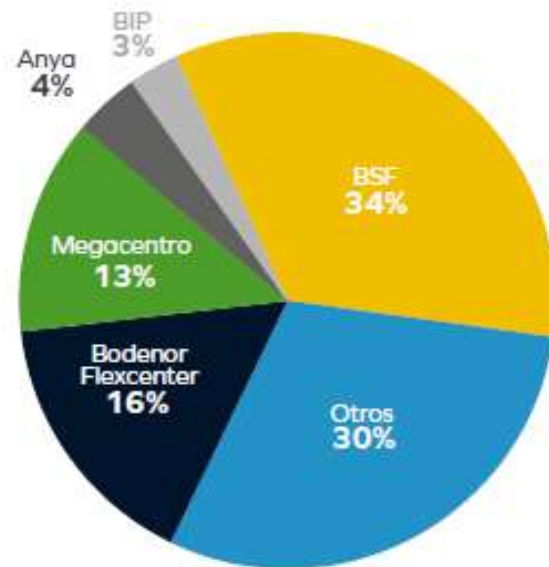


Submercado	Clase A	Clase B	Total
Norte	77.600	75.100	152.700
Norponiente	366.500	397.500	764.000
Poniente	402.500	1.469.800	1.872.300
Centro	0	41.800	41.800
Sur	108.200	519.200	627.400
Total	954.800	2.503.400	3.458.200

Fuente: JLL

MERCADO DE BODEGAS: PRINCIPALES ACTORES

PARTICIPACIÓN POR OPERADORES



En el mercado de bodegas Clase I, Bodegas San Francisco mantiene el primer lugar con una participación de un 34% del total y una superficie de 1.548.172 m² de bodega, distribuidos en 8 centros. Le sigue Bodenor Flexcenter con un 16% de mercado, distribuidos en 7 centros, y en tercer lugar ubicamos a Red Megacentro, con un 13% del stock total, distribuidos en 11 centros.

Fuente: GPS Property

Fuente: GPS Property

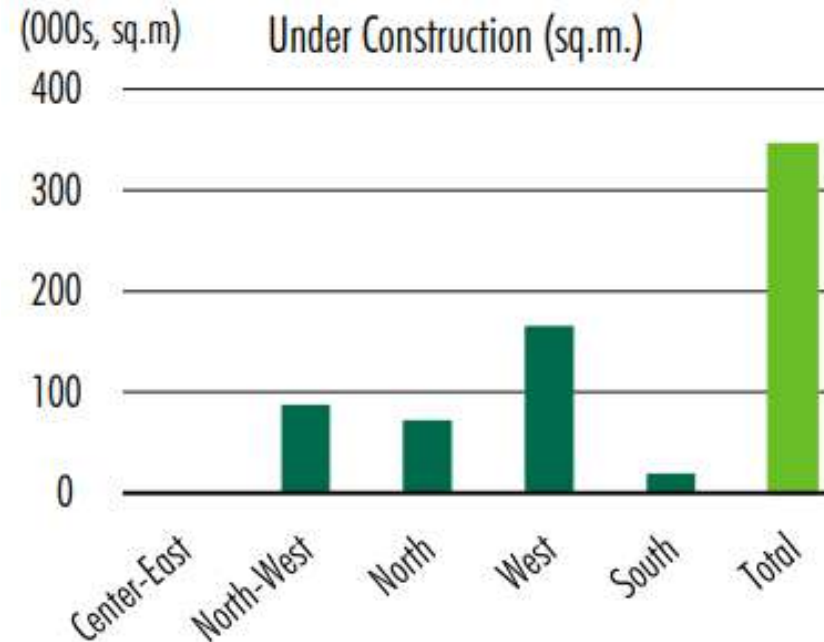


INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



MERCADO DE BODEGAS: PRODUCCIÓN FUTURA

- Se espera que ingresen 140.000 m² en el año 2020, de los cuales un 81% lo haría en el primer semestre.
- 58% de esta nueva oferta será en el sector poniente, en torno a la ruta 68 y sector El Noviciado.



Source: CBRE Research, H2 2019

Estimated based on construction progress.



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



MERCADO DE BODEGAS: RESUMEN AÑO 2019

- **Aumento de la vacancia, debido a una mayor producción y menor absorción de espacios. Aún así la vacancia está en un saludable 6,84% (estudio CBRE), en un mercado que sigue en alza, según tendencias a nivel global.**
- **En el aumento de vacancia influyó una reducción en el espacio de comercio retail en los últimos meses del año.**
- **El stock de bodegas alcanza casi 3,5 millones de m².**
- **Algo más del 80% de la absorción del año corresponde a desarrollos con acuerdos de arriendo.**
- **Desarrollo futuro y permisos de construcción se observan en menor cuantía, debido a incertidumbre generada en los últimos meses del año, lo cual puede ser modificado por los efectos de la pandemia, que está modificando los hábitos de compra, aumentando las compras online.**





**ACTIVOS
INDUSTRIALES
VISION
GLOBAL**

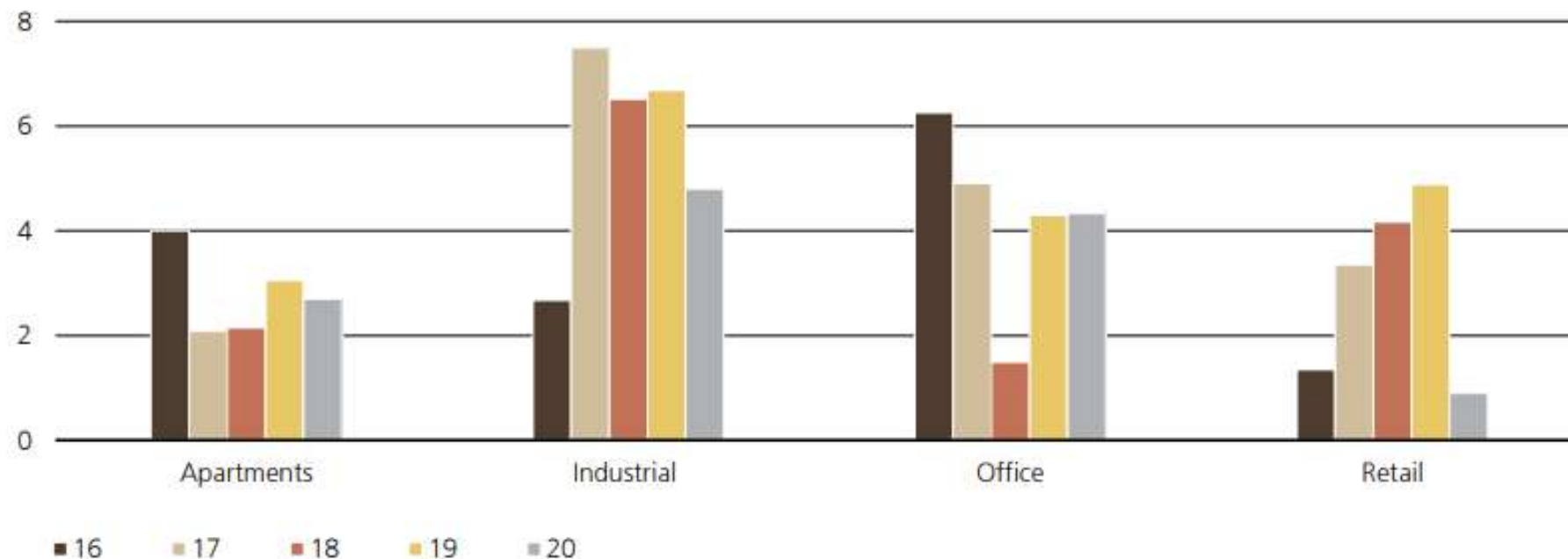
TENDENCIAS GLOBALES 2020

- Hasta fines de 2019 se mantenía un mejor desempeño y tendencia de un mayor atractivo en las bodegas (centros logísticos o de distribución) y menor atractivo de los locales comerciales. Uno de los principales factores que origina esto es la creciente importancia de las compras online (E-commerce).
- La pandemia de Covid-19 acentuó estas tendencias en bodegas y locales comerciales, a la vez que aceleró también la tendencia al trabajo remoto, lo cual venía creciendo muy tímidamente y hasta ahora no afectaba al mercado de oficinas.
- El uso de la tecnología, tanto en el diseño como en la operación de inmuebles comerciales será un factor determinante para mantener inversiones rentables y que se valoricen en el tiempo.
- Los fundamentos del sector industrial y logístico eran muy fuertes antes de la crisis de Covid-19: una demanda muy sólida y tasa de vacancia muy bajas. La pandemia está destacando la importancia crítica de las cadenas de suministro y el sector inmobiliario logístico, el cual se encuentra en buena posición para responder a la recuperación posterior.
- Mientras el comercio minorista, los hoteles y el ocio se enfrentan a desafíos cada vez mayores, parece que la industria y la logística seguirán siendo un objetivo para los inversionistas a corto y mediano plazo.



ACTIVOS INMOBILIARIOS COMERCIALES Y RESIDENCIALES

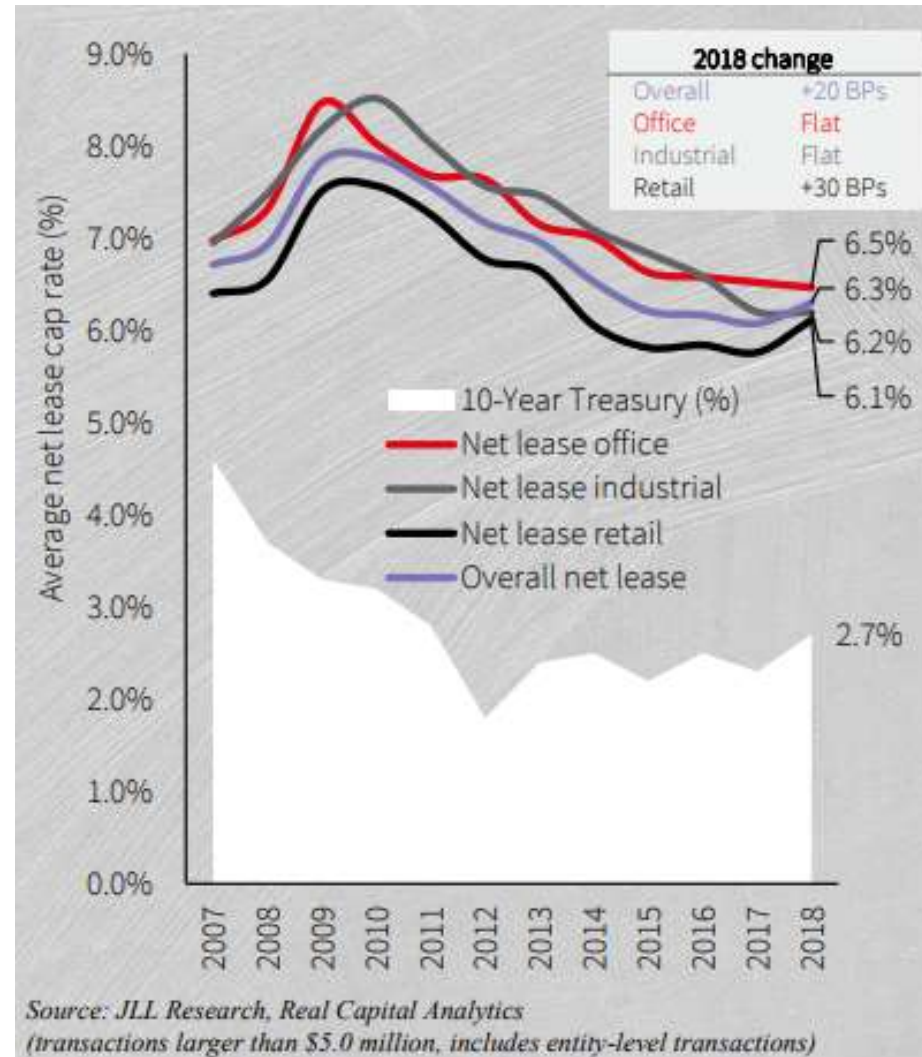
Tasa de crecimiento de las rentas por cada sector (USA)
(primer trimestre de cada año, sobre mismo período del año anterior)



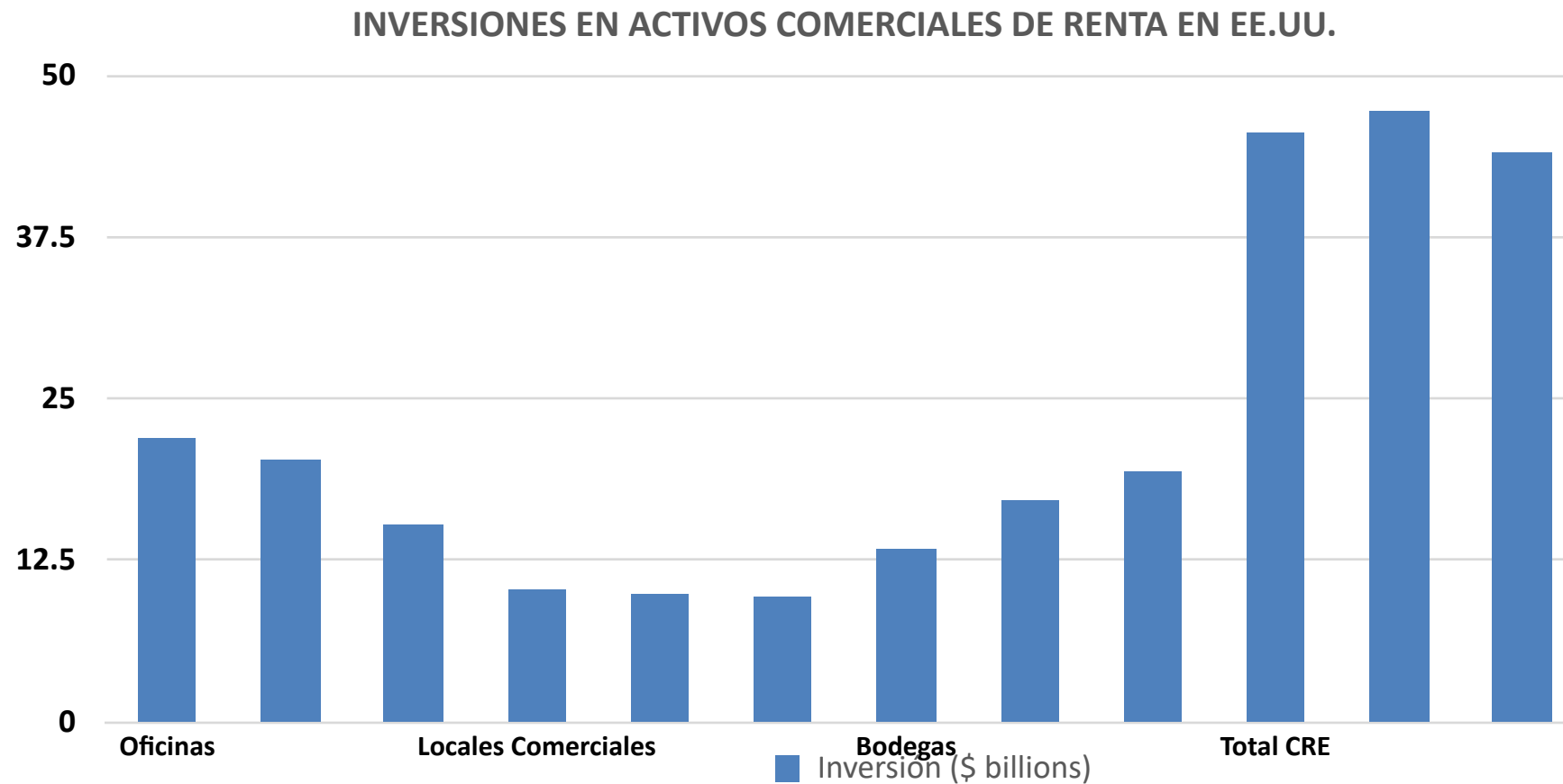
Source: CBRE-Econometric Advisors, 1Q20. Note: retail rent growth only reflects Neighborhood, Community and Strip Shopping Centers, thus excluding Malls, Lifestyle and Power Centers

ACTIVOS INMOBILIARIOS COMERCIALES

En 2018 los CAP RATES en general se mantuvieron, excepto en el sector retail, donde se observó un aumento de 30 puntos base.



ACTIVOS INMOBILIARIOS COMERCIALES



RENTABILIDAD DE BODEGAS EN EUROPA

NET PRIME YIELDS - WAREHOUSES OVER 5,000 M²

-30 bps

Europe average
(2019 vs 2018)

- ≤ 4.5%
- 4.5-6%
- > 6%

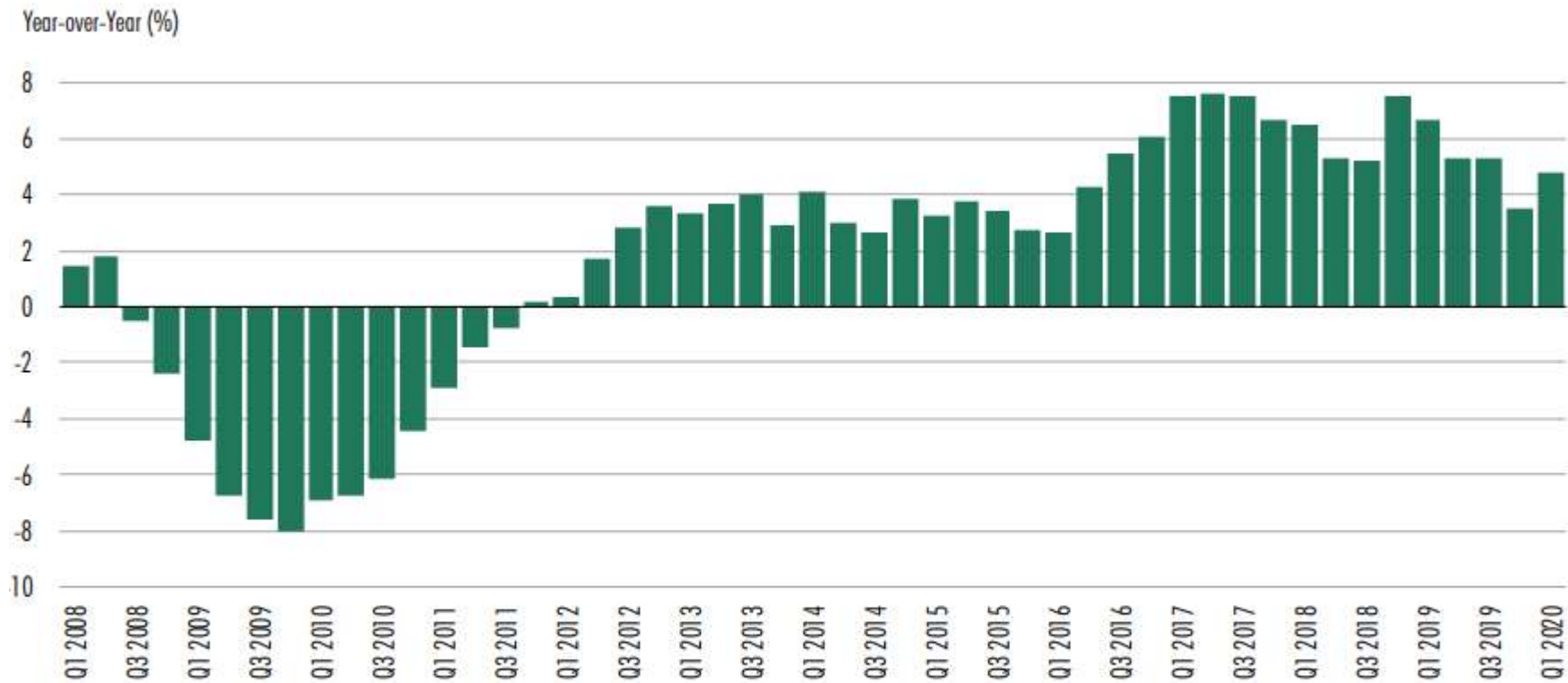


Net prime yields - Warehouses over 5,000 sqm

Country	Net prime yield		
	2019	2018	Variation y-o-y (bps)
Austria	5.40%	5.40%	0 bps
Belgium	5.25%	5.75%	-50 bps
Czech Republic	5.00%	5.75%	-75 bps
Denmark	5.25%	6.00%	-75 bps
Estonia	7.50%	7.75%	-25 bps
Finland	5.00%	5.50%	-50 bps
France	4.00%	4.75%	-75 bps
Germany	3.70%	4.05%	-35 bps
Greece	9.50%	9.50%	0 bps
Hungary	7.00%	7.75%	-75 bps
Ireland	5.10%	5.25%	-15 bps
Italy	5.25%	5.25%	0 bps
Latvia	7.75%	7.75%	0 bps
Lithuania	7.50%	7.75%	-25 bps
Netherlands	4.30%	4.50%	-20 bps
Norway	5.25%	5.25%	0 bps
Poland	5.75%	6.25%	-50 bps
Portugal	6.25%	6.25%	0 bps
Romania	8.00%	8.50%	-50 bps
Slovakia	6.35%	7.00%	-65 bps
Spain	4.90%	5.30%	-40 bps
Sweden	4.80%	5.25%	-45 bps
United Kingdom	4.00%	4.00%	0 bps

MERCADO DE BODEGAS EN EE.UU.

Crecimiento sostenido de las rentas desde el año 2012

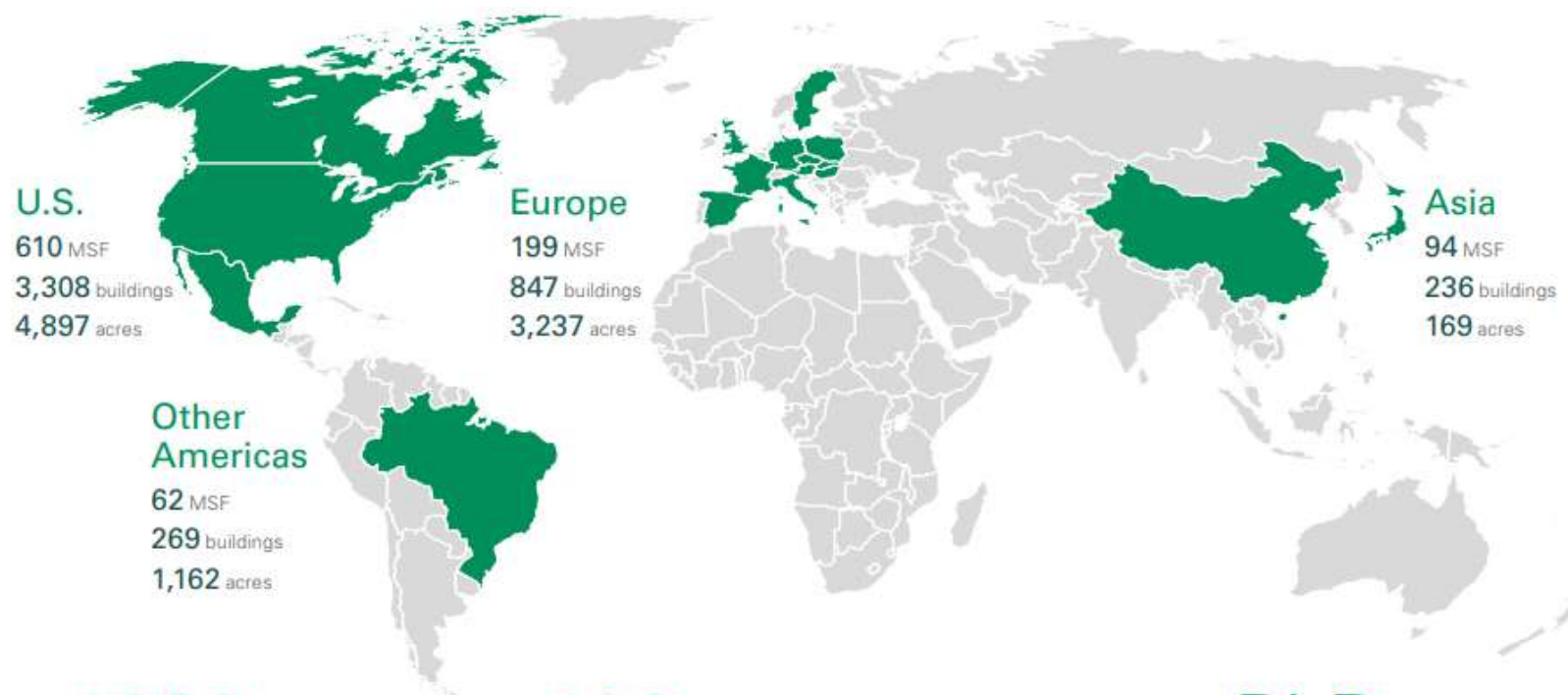


Source: CBRE Econometric Advisors, Q1 2020.

- Net asking rents rose 2.6% quarter-over-quarter and 4.8% year-over-year to \$7.86 per sq. ft. in Q1.



PROLOGIS: EL LÍDER MUNDIAL EN EL MERCADO DE BODEGAS



1983

Founded

100 GLOBAL

Most sustainable corporations, ranked 6th in the U.S.

PLD NYSE

S&P 500 member, #94

\$125B

Assets under management

965 MSF

On four continents

A3/A-

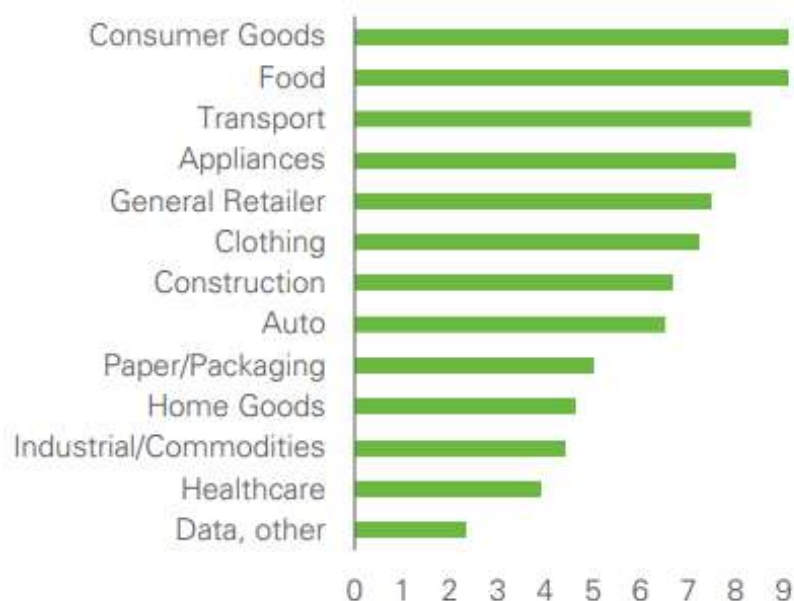
Credit rating

Fuente: www.prologis.com



PROLOGIS: EL LÍDER MUNDIAL EN EL MERCADO DE BODEGAS

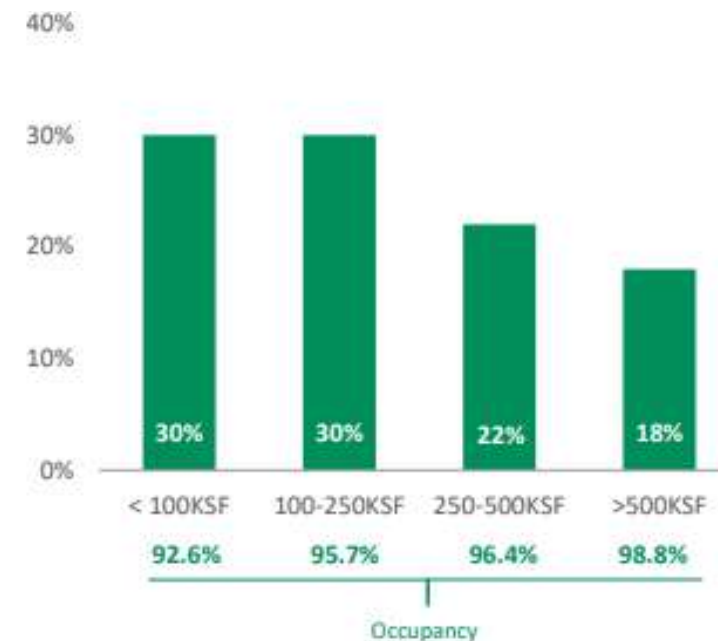
Tipos de bienes en bodegas
(% de la renta anual)



Principales 10 clientes



Tamaños de bodegas en el portfolio
al 31 de marzo de 2020



TENDENCIAS



PRINCIPALES TENDENCIAS EN CHILE



- **Seguridad: Vigilancia 24/7, accesos controlados con pilones.**



- **Flexibilidad de ocupación: en términos de duración del contrato y opciones de crecimiento**

PRINCIPALES TENDENCIAS EN CHILE

- Servicios varios, áreas comunes y de esparcimiento



PRINCIPALES TENDENCIAS EN EL MUNDO

- Bodegas con mayor altura interior (tecnologías permiten mayor aprovechamiento del m³)



PRINCIPALES TENDENCIAS EN EL MUNDO

- Bodegas de varias plantas, en ciudades de alta densidad.



Fuente: Prologis Park Osaka 5, Osaka Japón

PRINCIPALES TENDENCIAS EN EL MUNDO

- **Bodegas de varias plantas, en ciudades de alta densidad.**



Tercer piso: Bodegas tipo flex center sin puertas de carga para uso de oficina de producción liviana.



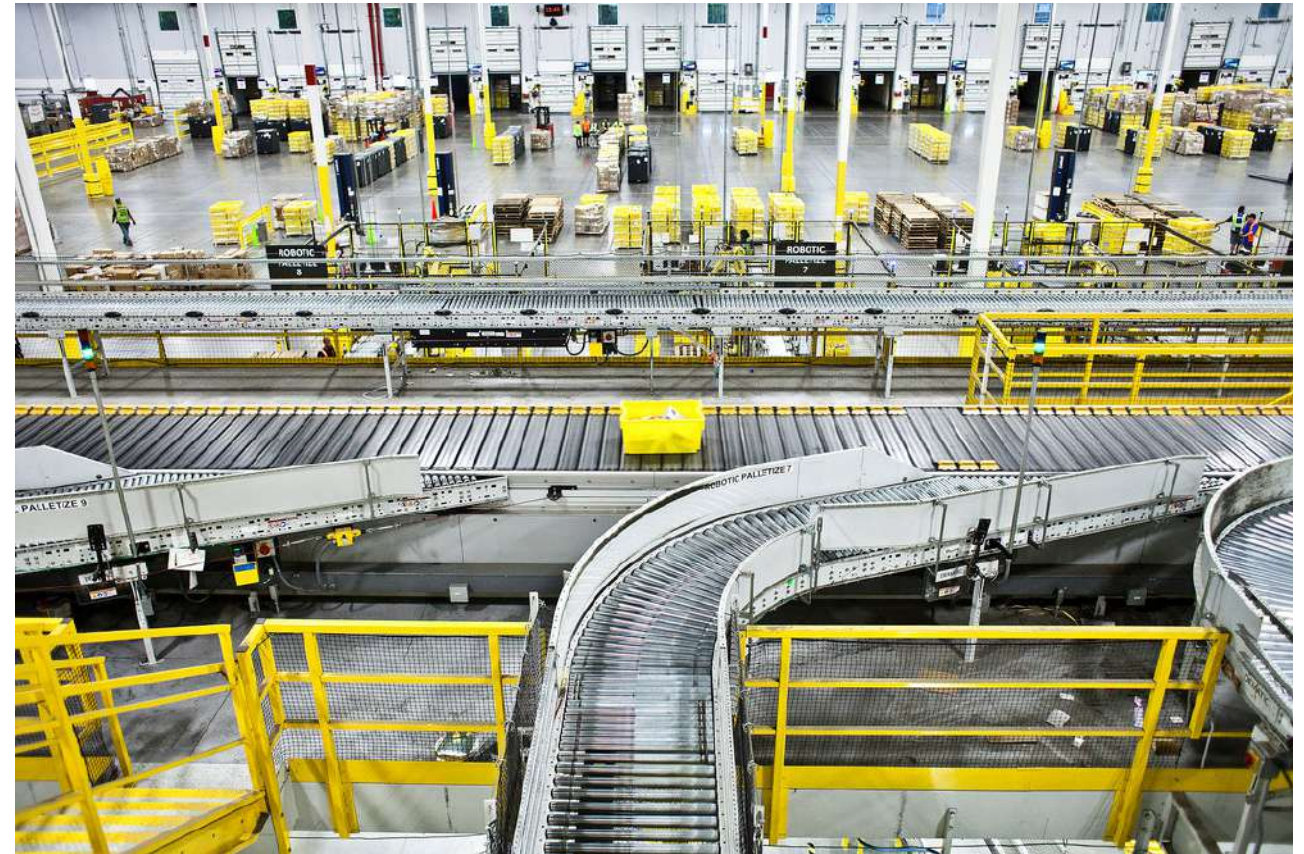
Segundo piso: Bodegas de menor tamaño con puertas por un solo lado. Altura de 7 m.



Primer piso: Bodegas de gran tamaño y puertas de carga por cuatro lados. Altura de 8,5 m.

PRINCIPALES TENDENCIAS EN EL MUNDO

- Automatización y conectividad.



FACTORES QUE ESTÁN IMPULSANDO ESTE MERCADO

Adopción acelerada del E-commerce requiere inversión en capacidades de distribución

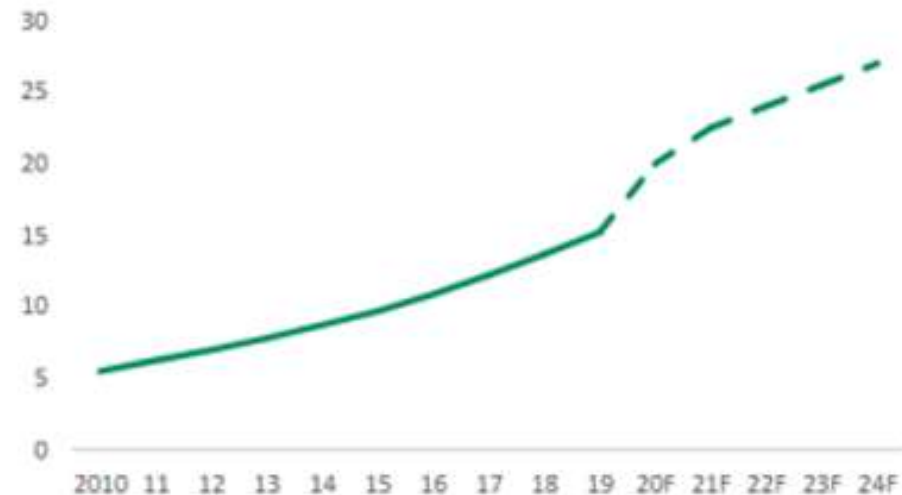
Requerimientos de servicio por parte del consumidor y la necesidad de optimizar los costos de transporte probablemente incrementarán la demanda por instalaciones de última milla.

El aumento de compras online en supermercados y otras tiendas de alimentos exige un tiempo de distribución corto (mismo día o al día siguiente), ya que las personas típicamente tienen un horizonte pequeño de planificación. Esto origina que aumente la inversión en instalaciones que permitan una distribución más eficiente para ese tipo de productos.

Se estima que casi una cuarta parte de las compras mundiales se realizarán en línea para el año 2023. Para ello, se requiere repensar el sistema global de logística y almacenamiento.

E-COMMERCE SALES PENETRATION, UNITED STATES

E-Commerce as a % of Total Retail Sales



FACTORES QUE ESTÁN IMPULSANDO ESTE MERCADO

Mayores inventarios podrían producir un sustancial viento de cola en la demanda

El indicador de inventario sobre ventas está bajo 1,45 (en EE.UU.). Volver al 1,65 promedio de los años 90 requeriría un aumento de los inventarios en un 15%, mantenido las ventas constantes. La pandemia ha dejado en evidencia el trade-off de las empresas y su cadena de abastecimiento para poder ser eficientes y atender a sus clientes sin perder ingresos. Una solución lógica es aumentar sus inventarios, lo cual es fácil y no es caro dado el bajo nivel de tasas de interés.

INVENTORIES-TO-SALES RATIO, RETAILERS



Source: U.S. Census Bureau • Created with [Datawrapper](#)



QUÉ PODEMOS ESPERAR EN LOS PRÓXIMOS AÑOS

- Aumento en inversiones en bodegas más pequeñas, pero más cercanas (última milla).
- Plataformas con entreplantas y multinivel (de varios pisos).
- Mayor automatización y sostenibilidad en las instalaciones.
- Mayor nivel de tecnología: cada vez mayor necesidad de climatización para los empleados y de manejar la cadena de frío en productos de cuidado de la salud y alimentación, para mantener su frescor, calidad y seguridad.
- Contar con mano de obra accesible, baja rotación y alta profesionalización.



INDEPENDENCIA
FONDOS DE INVERSIÓN



BUSINESS SCHOOL

Universidad de los Andes