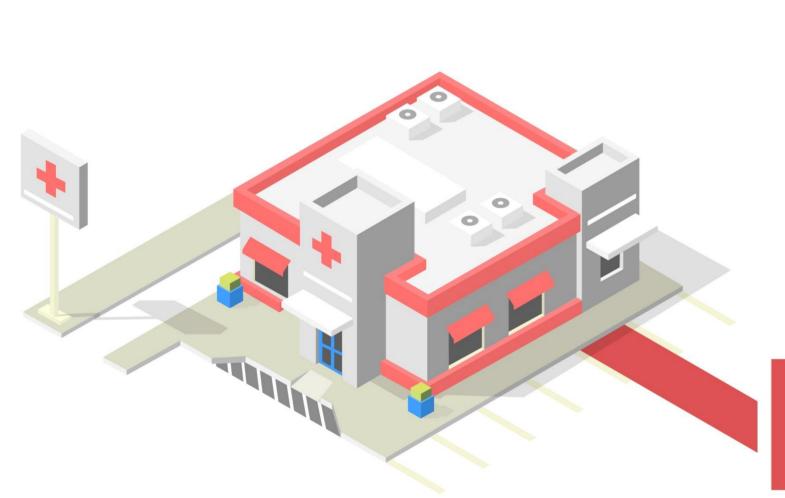
Creación de Portafolios de propiedades comerciales con arrendamientos netos

Matias Recchia

Co-Fundador y CEO de Unlock Real Estate

Propiedades Comerciales con Arrendamiento Neto

El arrendamiento neto a largo plazo proporciona un ingreso pasivo y confiable



	Real Estate Tradicional	Arrendamiento Neto	
Ingresos por Renta	\$ 200.000	\$ 200.000	
Ingresos por Reembolso	\$ 0	\$ 17.000	
Mantenimiento	(\$ 5.000)	(\$ 5.000)	
Impuestos	(\$ 10.000)	(\$ 10.000)	
Seguros	(\$ 1.000)	(\$ 1.000)	
Asset Management	(\$ 1.000)	(\$ 1.000)	
Re-Arrendamiento de Espacios Vacantes	(\$ 50.000)	N / A	
Marketing	(\$ 10.000)	N/A	

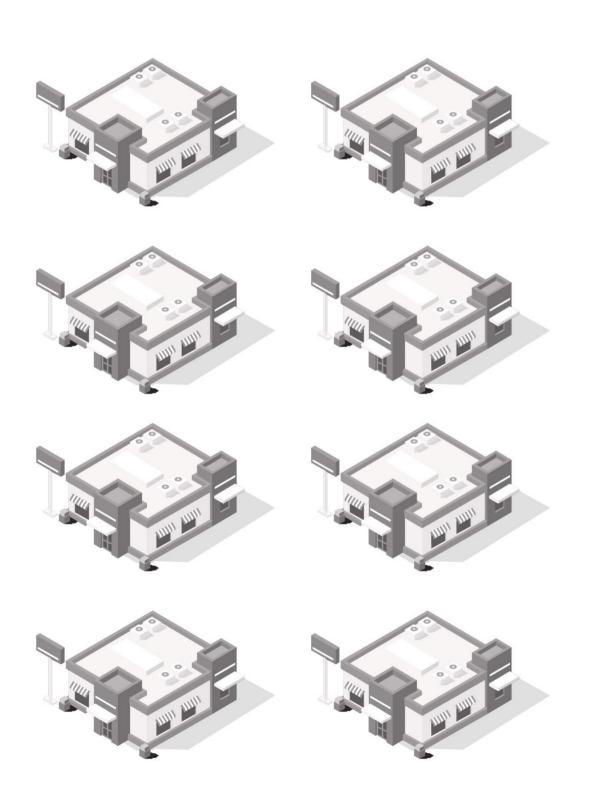
Ingresos Totales	\$ 183.000	\$ 200.000
Ingresos Totales con Leasing	\$ 123.000	\$ 200.000

Ejemplo de propiedad commercial tradicional vs arrendamiento neto (NNN lease)

Características Claves de los Arrendamientos Netos:

- Gastos de mantenimiento e impuestos pagados por el arrendatario, generando un ingreso pasivo y confiable
- La duración de los contratos (10-20 años), asegura un flujo de caja estable y seguro
- Ajustes anuales a la renta protegen al propietario frente a la inflación
- Garantía personal o corporativa protegen al propietario ante cualquier eventualidad

Los inversionistas institucionales se enfocan en arrendamientos netos de grandes propiedades, dejando una oportunidad de mercado en propiedades menores a USD 10 millones



Variables claves para analizar un arrendamiento neto

- Situación crediticia del arrendatario
- Calidad de la garantía
- Renta en línea con el mercado
- Activo con alto costo de mudanza para el arrendatario
- Auditoría física y medio ambiental de la propiedad

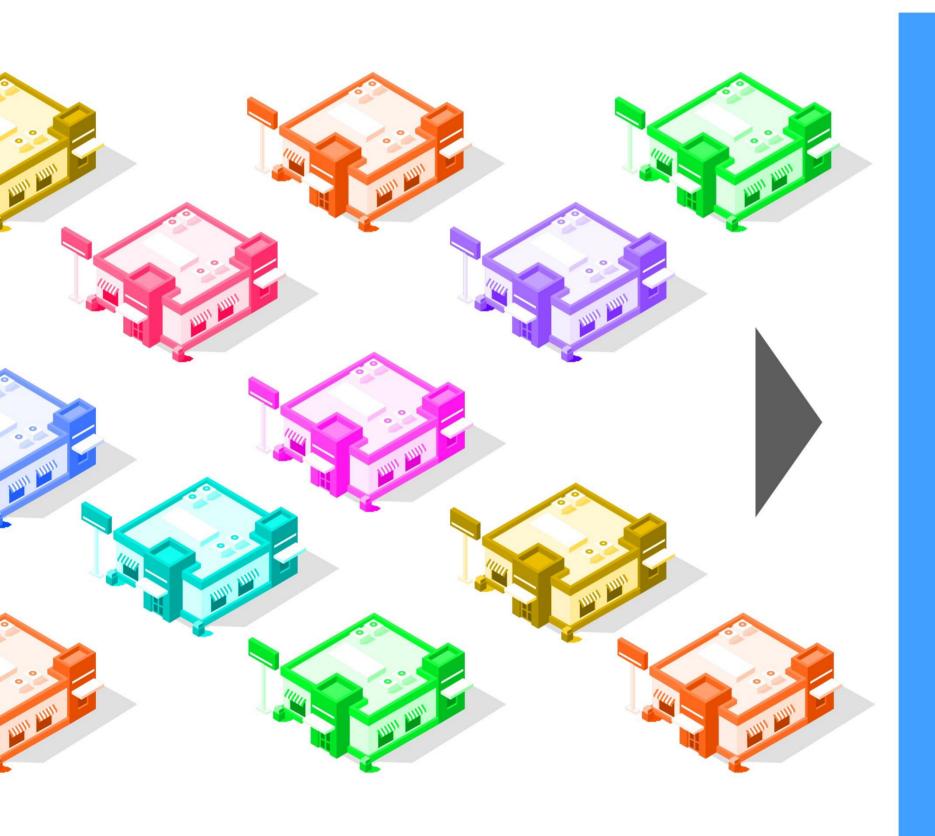
Al consolidar activos NNN individuales en un portafolio, se puede capturar un valor considerable

Los portafolios de arrendamiento neto tienden a venderse a un cap-rate menor que los activos individuales, generando retornos considerables, principalmente debido a que:

- Los jugadores institucionales no compran activos individuales pero sí portafolios
- La diversificación geográfica, de uso y de arrendatarios permite acceder a un costo de capital más bajo

	Transacción del Portafolio		Transacción Inicial			
	Precio	Cap Rate	Fecha de Adquisición	Precio de Compra	Cap Rate	Compresión de Cap Rate
Activo 1	\$8.500.000	4,75%	Junio 2021	\$8.100.000	5,00%	25 bps
Activo 2	\$6.900.000	4,75%	Febrero 2021	\$5.000.000	6,57%	182 bps
Activo 3	\$4.700.000	4,75%	Enero 2021	\$3.300.000	7,77%	302 bps
Activo 4	\$4.100.000	4,75%	Junio 2021	\$3.600.000	5,38%	63 bps
Activo 5	\$3.900.000	4,75%	Enero 2021	\$3.600.000	5,21%	46 bps
Activo 6	\$3.700.000	4,75%	Marzo 2021	\$3.200.000	6,72%	197 bps
Activo 7	\$3.500.000	4,75%	Febrero 2021	\$3.000.000	5,50%	75 bps
Activo 8	\$3.300.000	4,75%	Abril 2021	\$2.900.000	5,31%	56 bps
Activo 9	\$3.000.000	4,75%	Mayo 2021	\$2.000.000	7,09%	234 bps
Activo 10	\$2.900.000	4,75%	Junio 2021	\$2.400.000	5,38%	63 bps
Activo 11	\$2.700.000	4,75%	Marzo 2021	\$1.900.000	9,25%	450 bps
Activo 12	\$2.200.000	4,75%	Mayo 2021	\$2.000.000	5,35%	60 bps

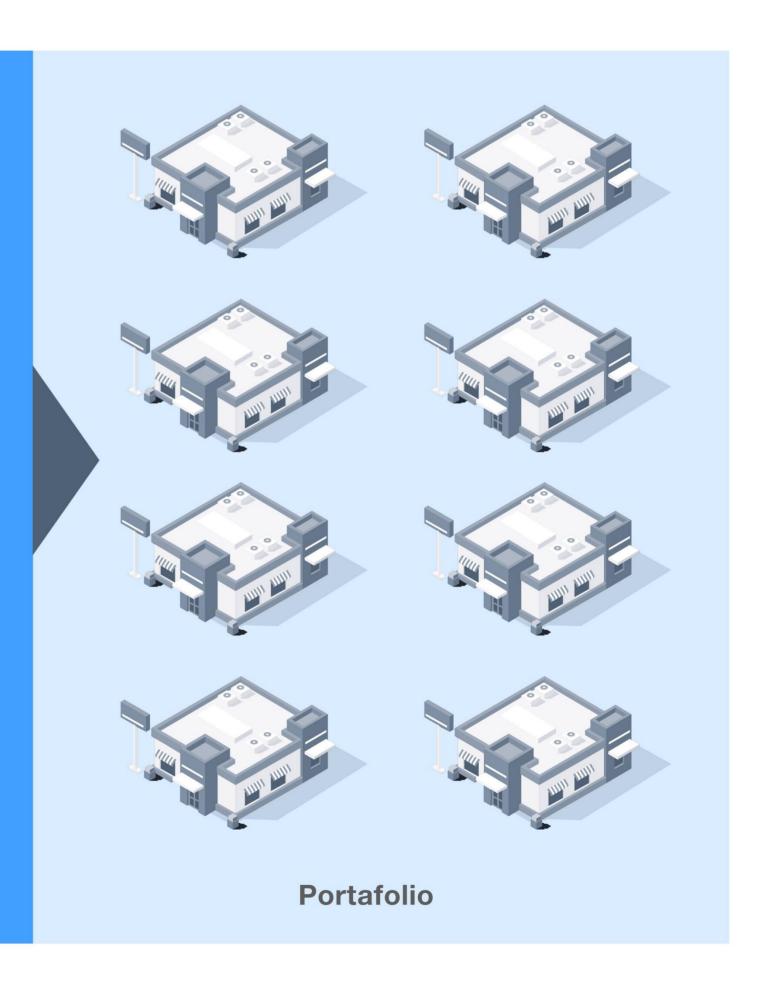
Los Portafolios exitosos requieren de estandarización y de un alto volumen de transacciones



Inversiones individuales

Componentes clave para crear un portafolio

- Contratos mayores a 10 años
- Contratos con incrementos anuales
- Diversificación de operadores
- Evitar altas concentraciones en una misma zona
- Red confiable de proveedores
- Auditorías y revisiones anuales
- Plan de acción en caso de inconvenientes con el arrendatario



Unlock utiliza data science y tecnología para crear Portafolios y proporcionar acceso a este tipo de activos

Búsqueda

Mapeo de +200.000 propiedades transaccionables fuera del mercado

Evaluación

Incorporación de +600 variables para evaluar la solidez del arrendatario y de la propiedad

Comercialización

Proceso transaccional totalmente digital

Gestión

Plataformas de gestión de propiedades y arrendatarios totalmente digitales

Venta

Red de adquirientes de portfolios altamente confiables

.