

# Inmoval

Webinar  
Agosto 2023





# 1

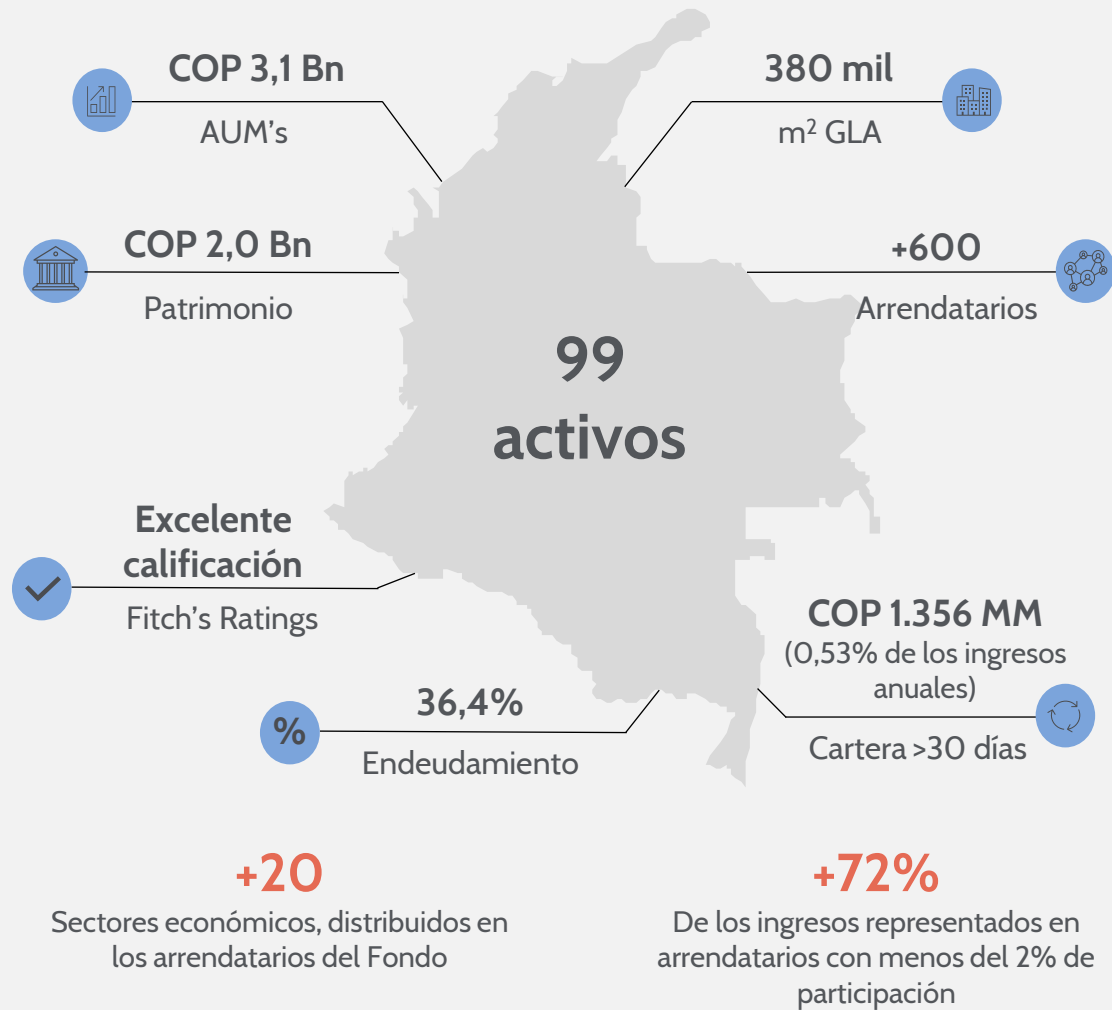
## Gestión del Fondo



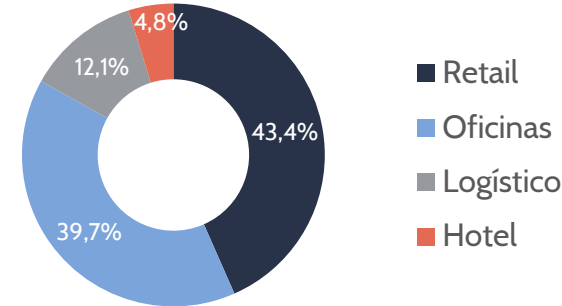
1.1 KPI's

# Inmoval tiene excelentes indicadores, está altamente diversificado y cuenta con más de 13 años de trayectoria en el mercado inmobiliario colombiano

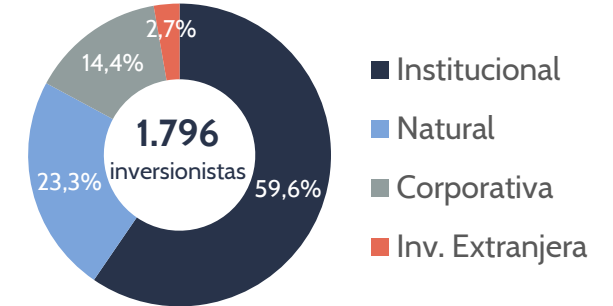
## Portafolio Inmoval 2023



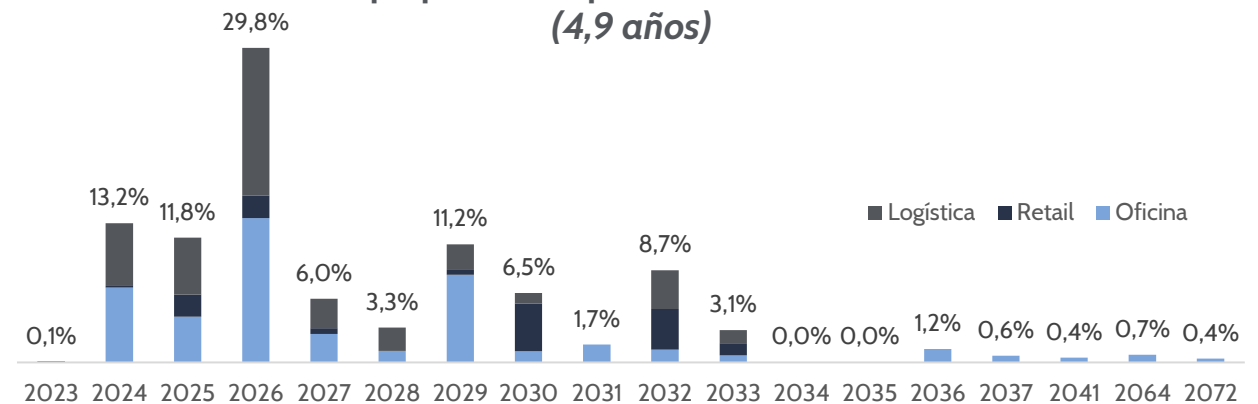
## Distribución de activos (por valor)



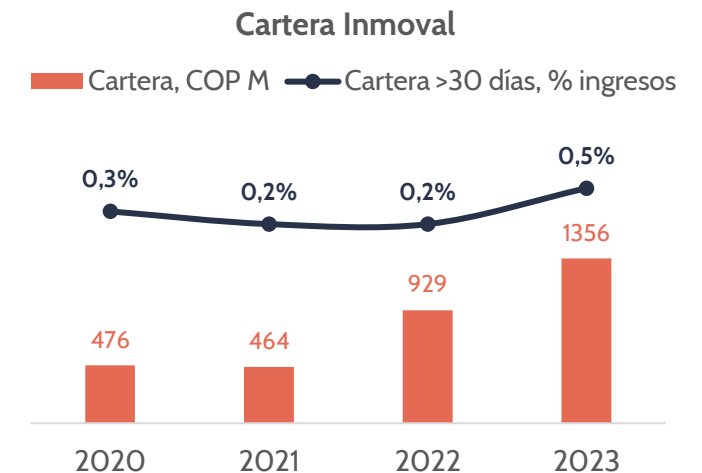
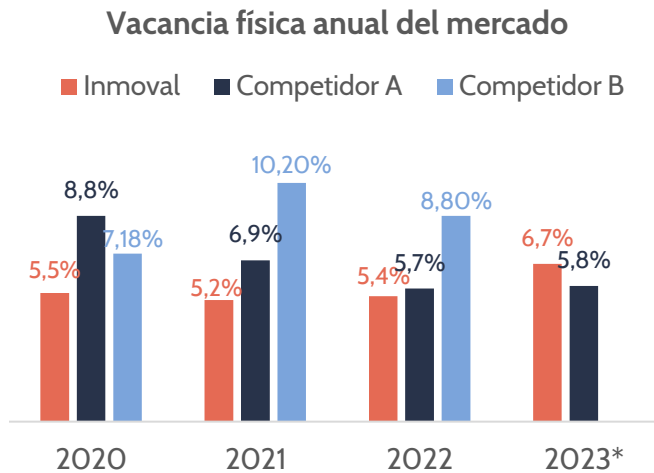
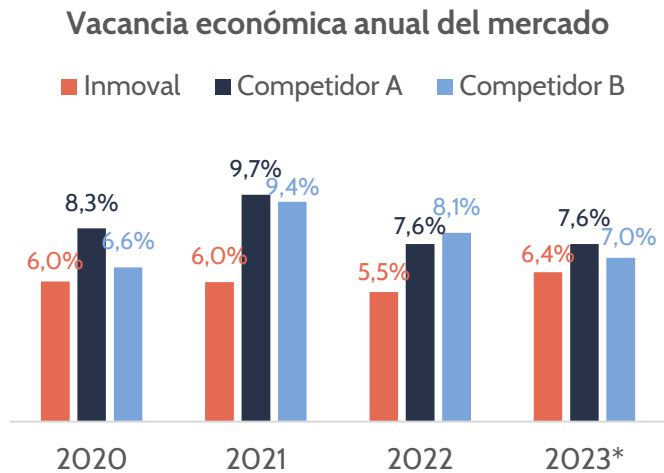
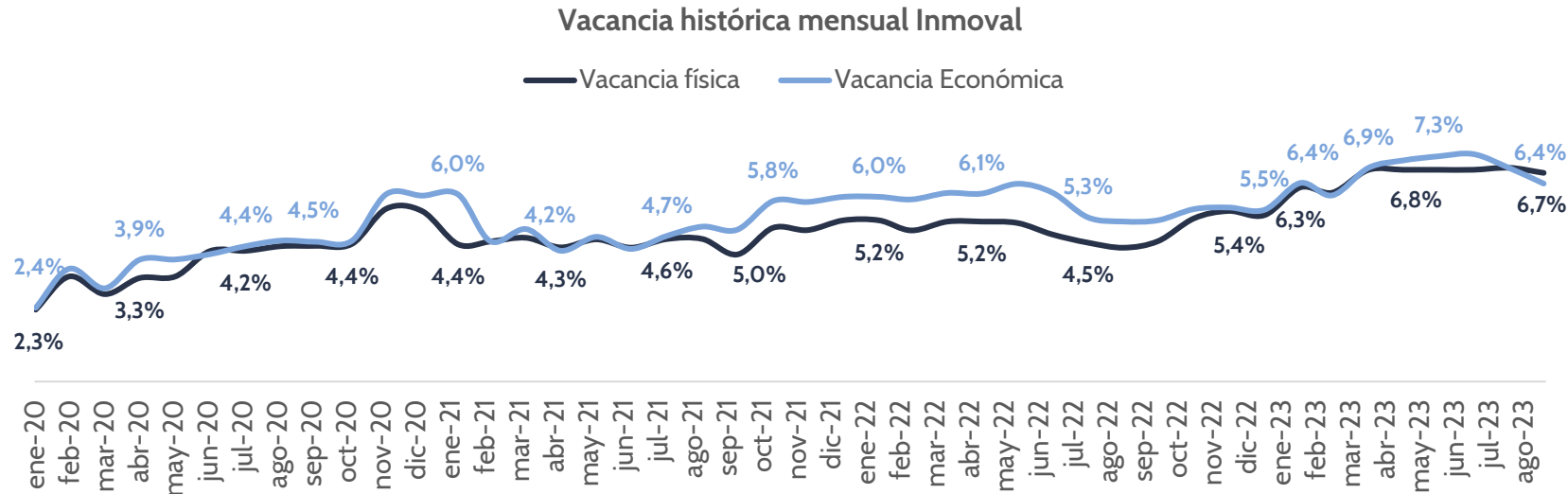
## Diversificación de Inversionistas



## Tiempo promedio ponderado de contratos (4,9 años)



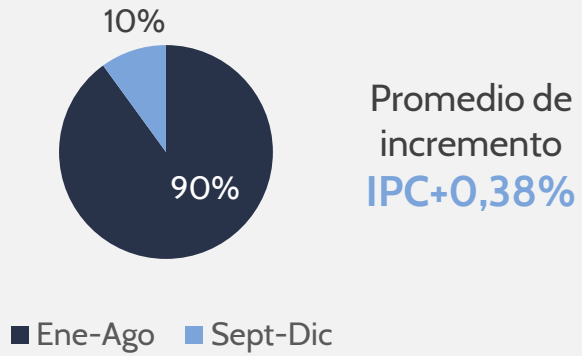
# Inmoval ha realizado una gestión consistente de los activos subyacentes



\* Datos a cierre del último mes del año 2023

# Gestión de portafolio

## Incrementos Contratos 2023

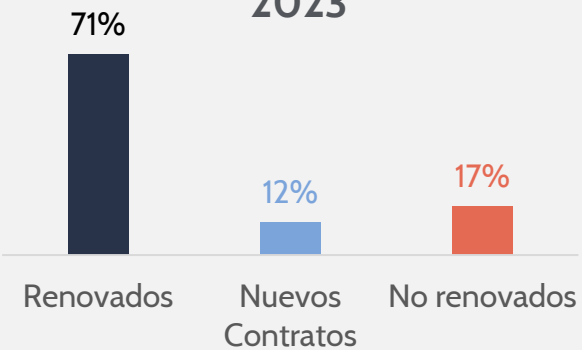


## Gestión de activos



11.242 m<sup>2</sup> de área arrendada en lo corrido del año 2023

## Renovaciones Contratos 2023



the juju

Quálitas  
COMPAÑÍA DE SEGUROS

FORTINET

H&M

OXXO

BACU

Retención de 22.622 m<sup>2</sup>

# Valor de activos en el mercado

## Valor de un activo

Flujo de Caja  
(Ingresos – Gastos)

+

Valorización  
(Tasa de descuento y  
*Cap Rate*)

=



## Variables Macroeconómicas

IPC

- Aumento del flujo de caja indexado a esta variable.
- Canon de arrendamiento por fuera de mercado, renegociación de contratos con solicitud de descuento o vacancia debido a la entrega de inmuebles de manera anticipada.



Tasa de deuda

- Menor flujo de caja por aumento en gasto de servicio a la deuda.



Prima por Liquidez

- Oportunidad en el mercado secundario que disminuye los precios.



# ¿Cómo se mide?

## Definición de *Cap Rate*

Capacidad que tiene un activo para producir flujo de caja.

$$\text{Tasa de capitalización} = \text{Cap Rate}$$

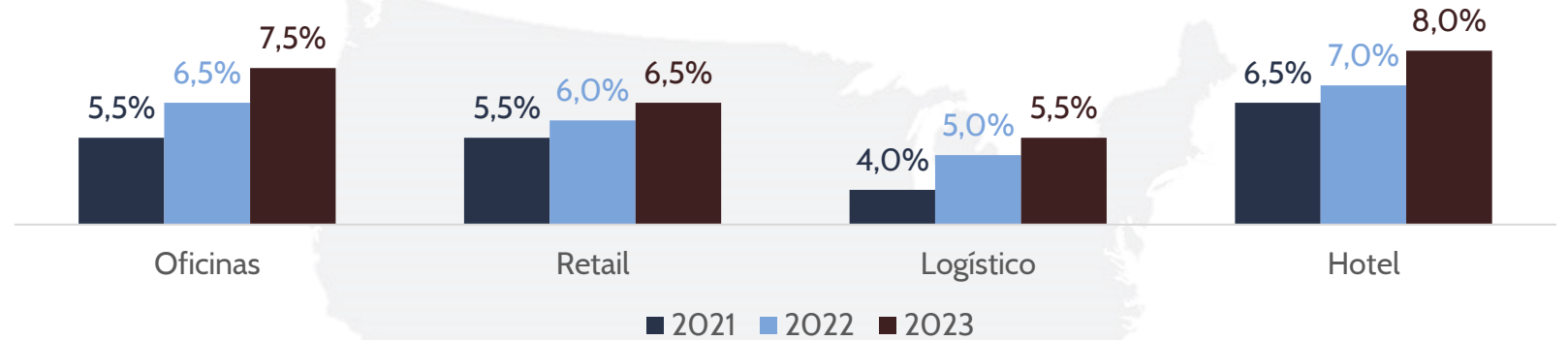
## ¿Cómo se calcula?

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{NOI Ingreso Neto Operativo}}{\text{Valorización/ Valor de Salida}}$$

Si una propiedad esta valorizada en \$1.000.000 y genera ingresos operativos netos (NOI) por \$100.000, el *Cap Rate* sería 10%



## ¿Qué está sucediendo en Estados Unidos?



- ✓ Posterior a la recesión de 2008, el aumento de los *Cap Rates* y el aumento en las tasas de desempleo conllevaron una pérdida de valor sin precedentes en la historia.
- ✓ En la década siguiente a la crisis, el crecimiento real superó con creces a la rentabilidad esperada.
- ✓ En Estados Unidos se anticipa que durante los próximos seis meses las tasas de capitalización se empiecen a estabilizar a partir del 2024.

## ¿Qué está sucediendo en mercado inmobiliario de Colombia?

El Fondo no es ajeno a esta tendencia, los *Cap Rates* de los inmuebles en el último año han aumentado entre 50 y 100 puntos básicos y estimar las tasas de capitalización de mercado sigue siendo un desafío en un entorno de disponibilidad de capital limitado y volumen de ventas muy bajo.

**+50 pbs en *Cap Rates***  
Oficinas, retail y logístico

**+30 pbs en *Cap Rates***  
Uso Mixto

**+80 pbs en *Cap Rates***  
Hotelería

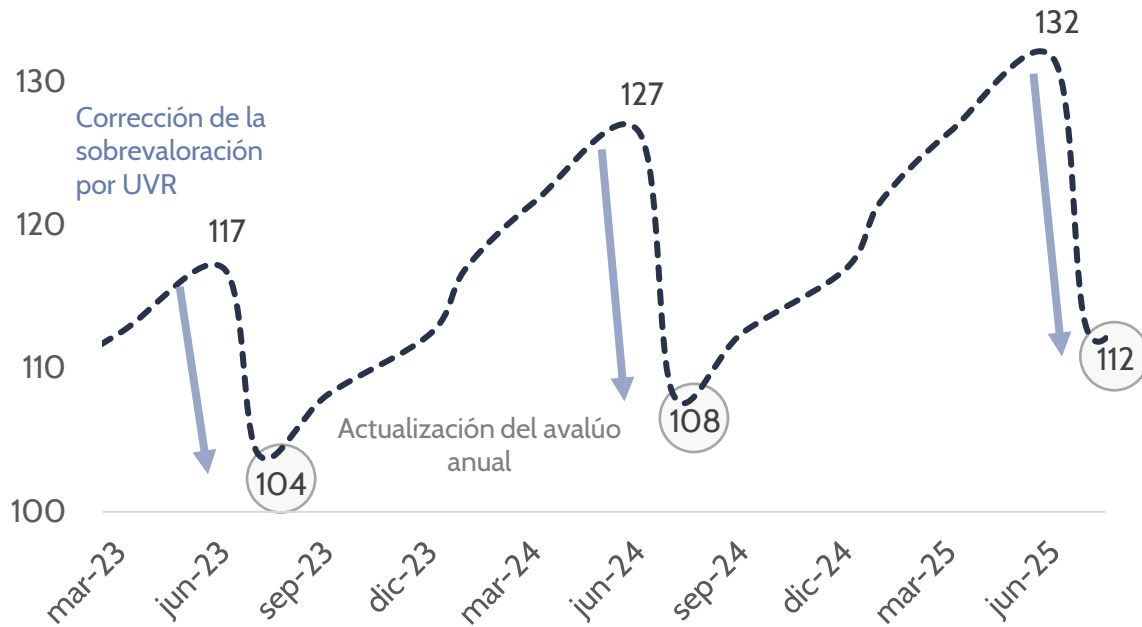


# Estrategia de actualización del valor comercial de los inmuebles

El **avalúo comercial se realiza cada doce (12) meses**, de acuerdo con el Reglamento; asimismo, el avalúo se actualiza a su equivalente en **Unidades de Valor Real (UVR)**, utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

El Equipo Gestor implementará una estrategia adicional, de actualización de valor trimestral del avalúo con el fin de ver los efectos en el Portafolio de manera gradual.

### Registro avalúos anuales



La variación de la UVR se encuentra atada a la inflación. Debido al comportamiento alcista que ha presentado el IPC, se ha visto una sobrevaloración en los activos que se corrige con la activación de los avalúos hasta 12 meses después, lo cual se espera que continúe durante el 2023.

### Registro avalúos trimestrales

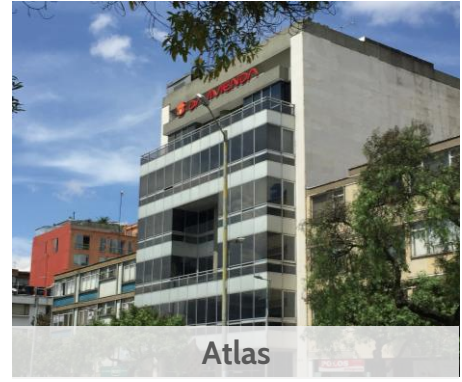
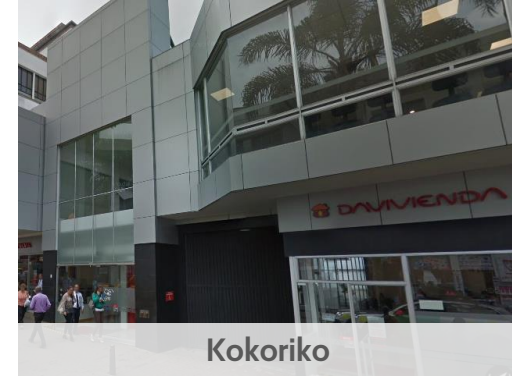
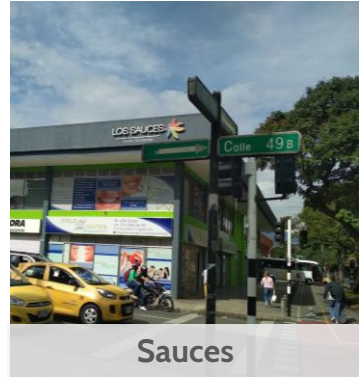


Realizando actualizaciones de datos macroeconómicos trimestralmente mediante cartas de valor, la variación del valor de mercado de cada activo tiene ajustes suavizados.



# 1.2 Estrategia de Venta

# Activos desinvertidos durante 2021 y 2023 por más de \$209 mil millones



# Activos desinvertidos durante lo corrido del año 2023



San Fernando Plaza



Salamina



Av 30 de Agosto



Fundadores



CC Parque Fabricato

# El Fondo cuenta con una estrategia de venta dinámica.

Constantemente se evalúan los activos que mejor se alineen a la tesis de desinversión

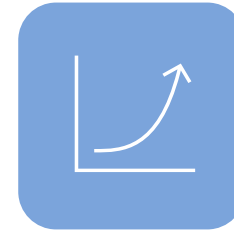
- Entre octubre del 2021 y la fecha del 2023 el Fondo vendió activos por **COP\$208.983 MM** :



**18 activos**  
**(57.353 m<sup>2</sup>) vendidos**  
a terceros institucionales y  
personas particulares



**+1,62%**  
**recaudado en fondos**  
por encima del valor  
del avalúo



**7,40% de los activos y**  
**18,63% de la deuda**  
Representan estas ventas



**Estrategia con**  
**brókers especializados**  
que comercializan los  
activos

Actualmente el Fondo cuenta  
con ofertas e interés sobre  
oficinas y locales por un total  
de **COP\$39.070 MM**  
(3,49% de la deuda)

**COP\$64.987 MM**  
Total posibles oportunidades  
de venta en análisis  
(5,80% de la deuda)

**15 inmuebles**  
Por encima del valor del avalúo  
comercial actualizado

Hemos vendido activos  
distribuidos en **8**  
**departamentos** de Colombia



# Consolidación de la excelente relación con Parque Arauco, logrando anticipo de opción de compra por aprox **COP \$100 mil millones**



## Enero 2020

La relación con Parque Arauco inicia con la adquisición del 49% de los derechos fiduciarios en activos icónicos (CC Parque Colina, CC Parque Caracolí y el Hotel Sonesta).



## Septiembre 2021

Se fortalece la relación con contratos de opción y compra entre Parque Arauco e Inmoval.



## CC Parque Fabricato (Bello)

Compra del 51% por parte de Parque Arauco, y servicios de operación en el Centro Comercial.



## CC Parque Alegra (Barranquilla)

Opción de compra en 5 años del 49% del Centro Comercial.





CC Parque Colina



CC Parque Caracolí



CC Parque Fabricato

# Beneficios de la Transacción

Expansión de un vehículo de inversión especializado



En línea con la visión de largo plazo de la relación comercial, continuando con la creación de nuevos negocios regionales

Alianza con Operador Experto en Centros Comerciales



Fortalecer alianza con un socio estratégico y operador experto con capacidad probada en la región.



Vehículo con Colina, Caracolí, Fabricato y posibilidad de adquisición de Alegra

## Gestor con capacidad de estructurar estrategias activas

Fondo Líder en el mercado con **estrategia de venta probada.**

Venta estratégica, **disminución de 317 pbs el nivel de endeudamiento,** pasando a 33,3%.

Capacidad de **liberar y generar recursos adicionales** en coyunturas económicas complejas. **Es la transacción más grande de venta del Fondo.**

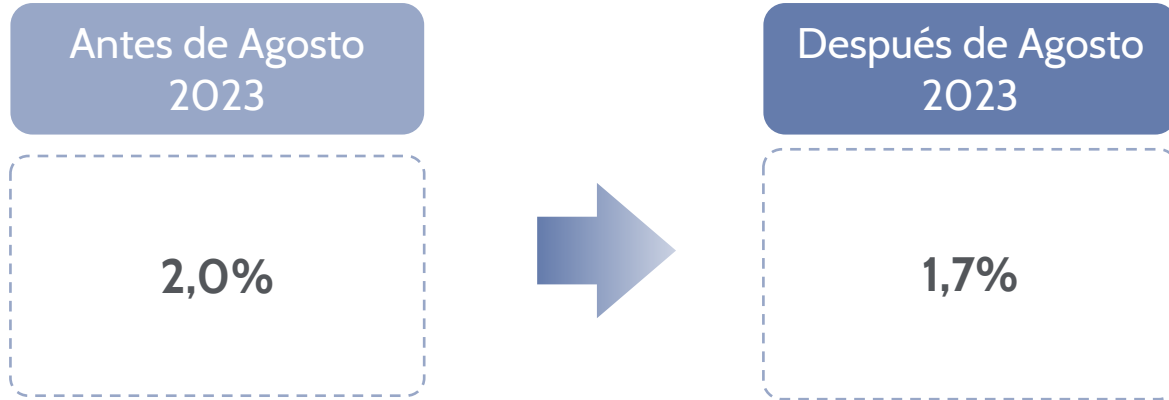
# 2

## Estructura de Fees



# Modificación Comisión 2023

## Comisión total



### Cambios

Reducción de 30 pb sobre el esquema de comisiones anterior.

Comisión de administración a partir de agosto 2023: 1,7%.



Se realizará una propuesta que continúe fortaleciendo la alineación de intereses entre el gestor y sus inversionistas con un cambio estructural en las comisiones.



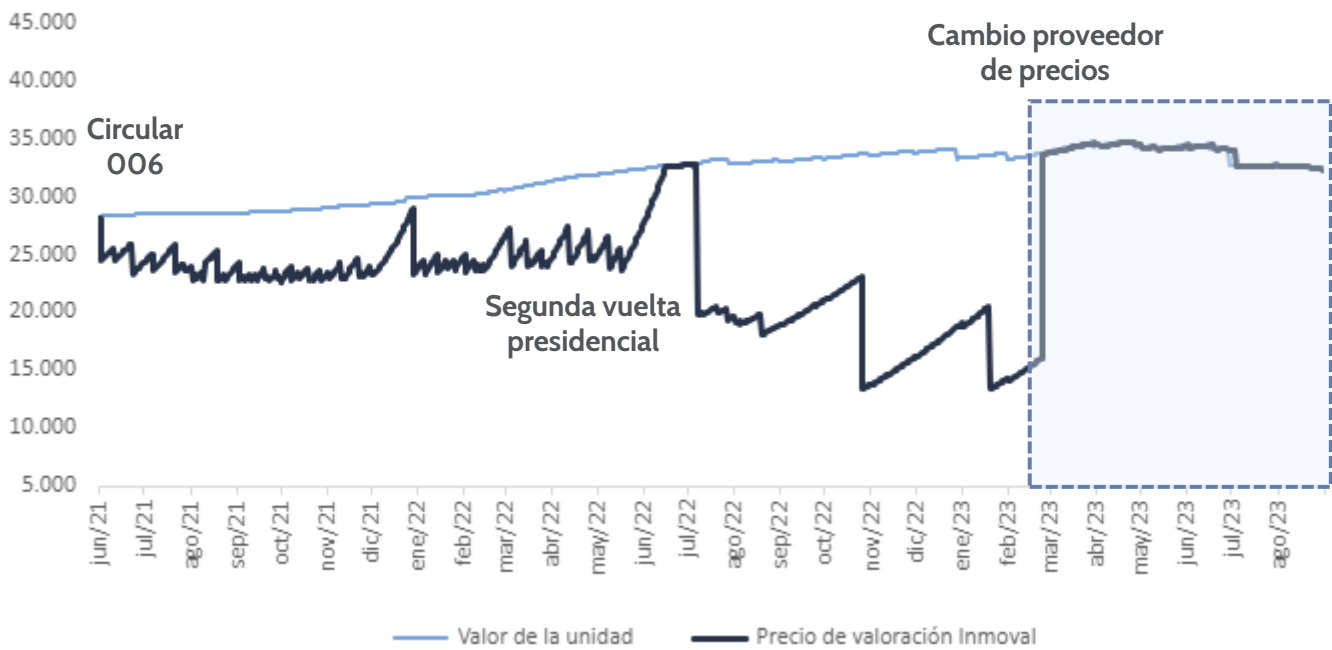
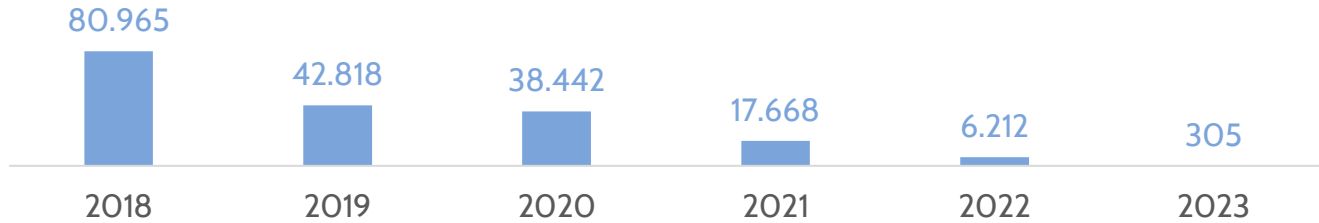
A nivel internacional las comisiones en el mercado inmobiliario se componen de un *fee fijo* y un *fee variable*.

# 3

## Mercado Secundario

# Los flujos de inversión en el mercado de valores continúan priorizando los activos tradicionales sobre los activos alternativos.

Volumen Operado Anualmente (COP MM)



En lo corrido de 2023 se han realizado 11 operaciones con un ticket promedio de 27 millones de pesos.

Desde el cambio de proveedor de precios externo no se ha realizado ninguna operación que haya marcado precio, lo que significa que el valor de la unidad (valor patrimonial) está alineado con el precio reportado por el proveedor externo-PIP.

# | Importante

El presente documento ha sido preparado con propósitos informativos y de marketing únicamente, por lo que no pretende ser completo, ni pretende formar la base para una decisión de inversión específica, debiendo ser el inversionista quien en base a su propio análisis financiero y económico decida la conveniencia de invertir en el portafolio presentado en este documento. En este sentido, no constituye una oferta o solicitud de venta de valores del portafolio aquí presentado.

Asimismo, los datos, análisis y/o proyecciones incluidos aquí respecto a posibles escenarios no son una garantía de resultados futuros. Credicorp Capital ha utilizado fuentes consideradas confiables para preparar la data aquí incluida; no obstante, Credicorp Capital no garantiza que esta sea veraz y/o completa, debiendo un inversionista potencial considerarla como indicativa y/o referencial.

Usted no podrá copiar, reproducir, distribuir, publicar, modificar, fragmentar, subir a, transmitir o de alguna forma explotar la información aquí contenida, la cual constituye propiedad de Credicorp Capital. Credicorp Capital no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño causado, directa o indirectamente, proveniente del uso incorrecto de cualquier información contenida en este documento.

Las obligaciones de Credicorp Capital como Sociedad Administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medios y no de resultados.

**Adriana Hurtado**  
Gerente INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 1135  
[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto:ahurtado@credicorpcapital.com)

**Oscar Felipe Giraldo**  
Asociado Sr INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 4139  
[ogiraldo@credicorpcapital.com](mailto:ogiraldo@credicorpcapital.com)

**Lorenzo Rojas**  
Asociado INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 1138  
[lorojasm@credicorpcapital.com](mailto:lorojasm@credicorpcapital.com)

**Lina Martínez**  
Analista Sr INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 1367  
[lgmartinez@credicorpcapital.com](mailto:lgmartinez@credicorpcapital.com)

**Juan Camilo Hernández**  
Analista INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 1138  
[jchernandeza@credicorpcapital.com](mailto:jchernandeza@credicorpcapital.com)

**Camila Sanabria**  
Analista INMOVAL  
Pbx: +57 (1) 3394400 Ext. 1367  
[mcsanabria@credicorpcapital.com](mailto:mcsanabria@credicorpcapital.com)