

INMOVAL

Actualización del Portafolio



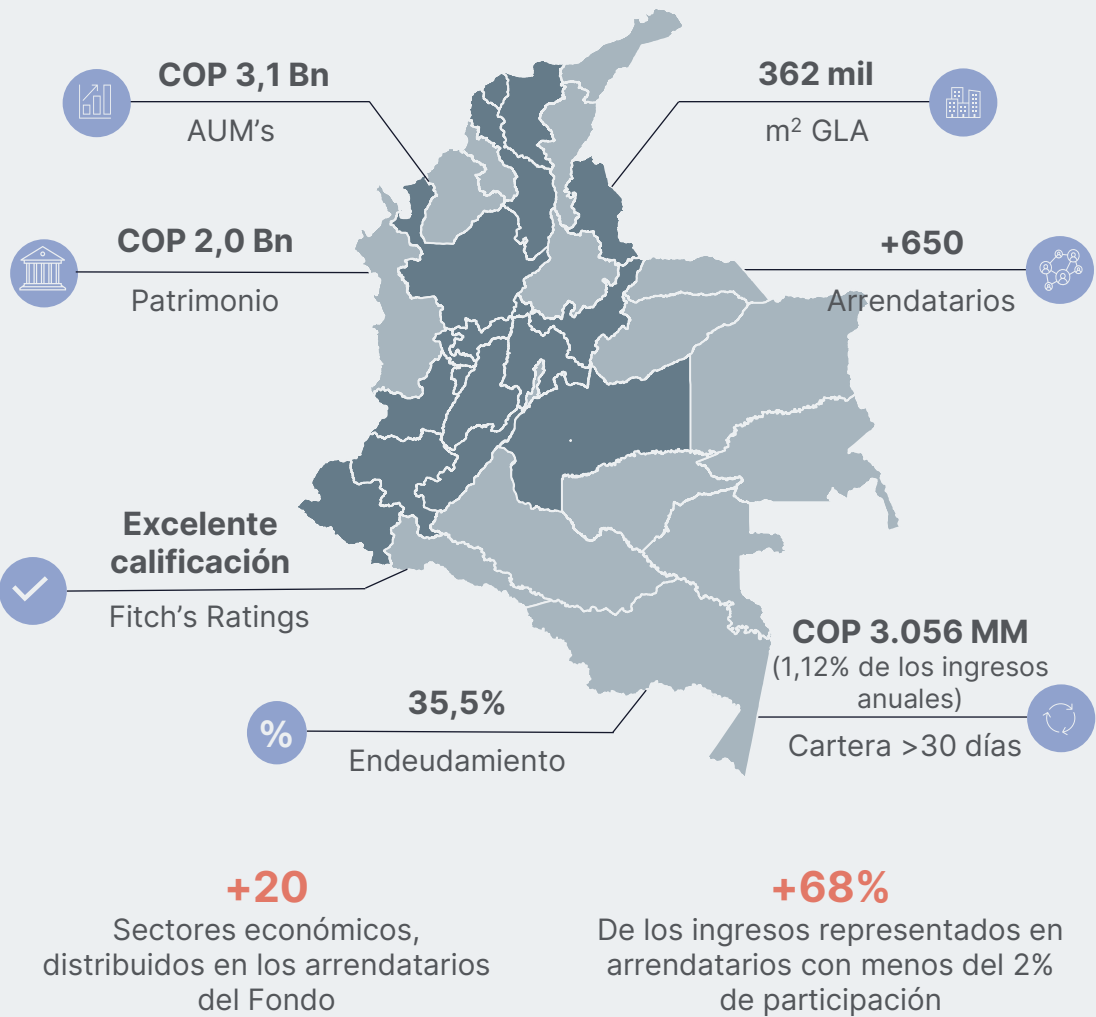
Gestión del Fondo

KPI's

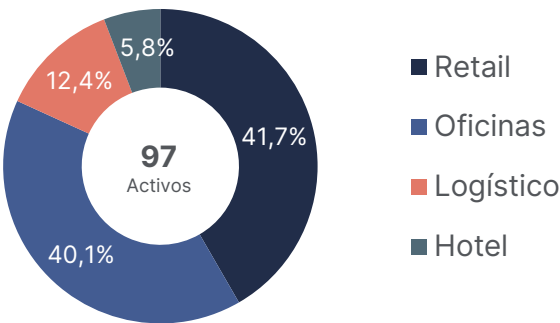
Junio 2024

INMOVAL tiene excelentes indicadores, está altamente diversificado y cuenta con más de 14 años de trayectoria en el mercado inmobiliario colombiano

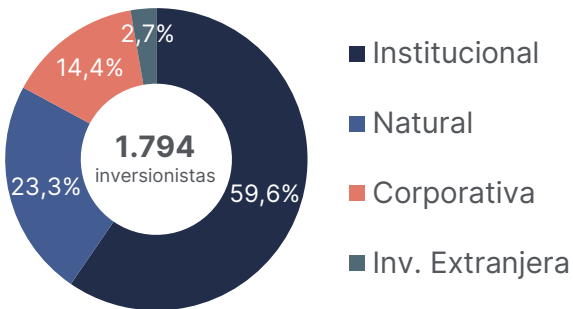
Portafolio Inmoval 2024



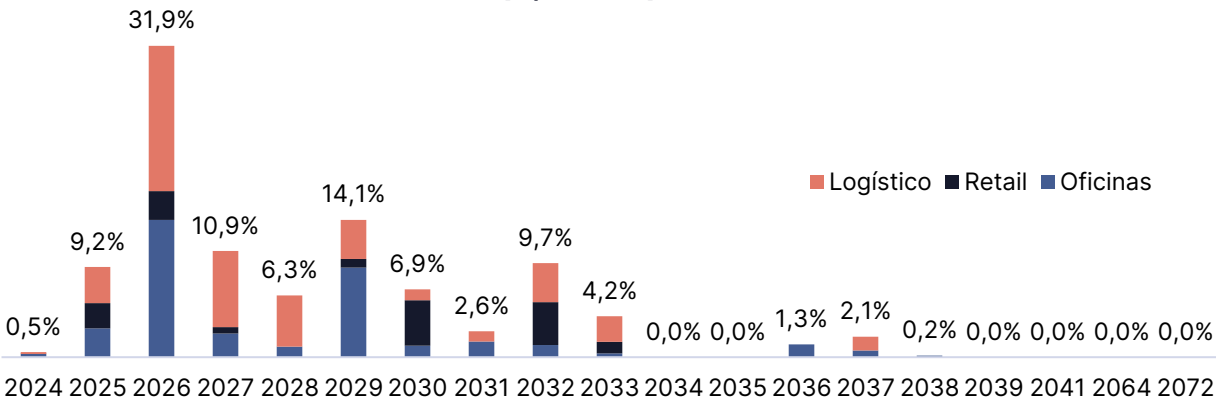
Distribución de activos (por valor)



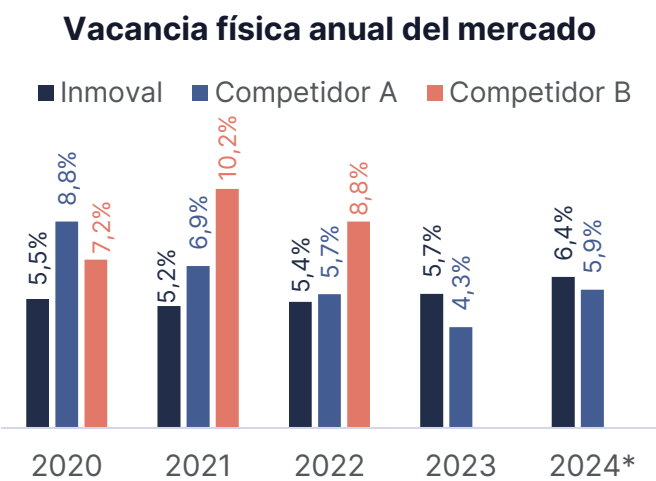
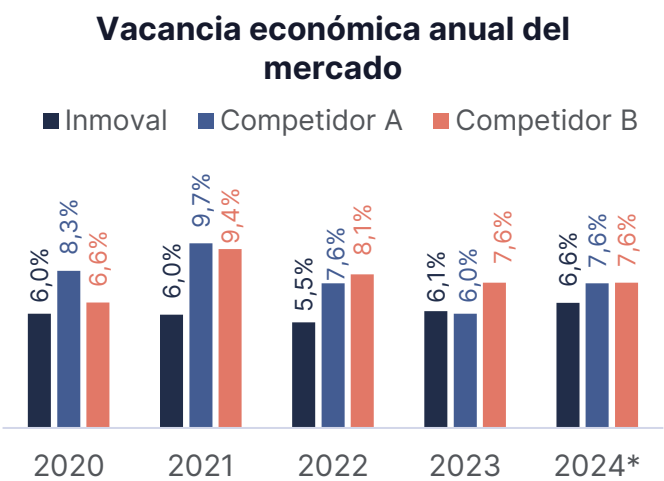
Diversificación de Inversionistas



Tiempo promedio ponderado de contratos (4,4 años)



INMOVAL ha realizado una gestión consistente de los activos subyacentes



* Datos competidores a cierre de abril 2024

Gestión de portafolio

Incrementos Contratos 2023

IPC+0,55%

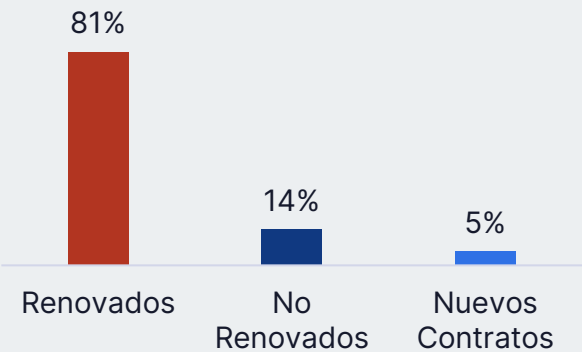
Promedio ponderado
de incremento

Incrementos Contratos 2024

IPC+0,58%

Promedio ponderado
de incremento

Renovaciones Contratos 2024



Gestión de activos



Operadores de primer nivel



Alta calidad de los activos



Comunicación permanente
con brókers



Actualizaciones de valor a
mercado

IPC 2023: 9,28%

IPC 2022: 13,12%

Activos desinvertidos durante 2021 - 2024 por más de COP 253 mil millones

A terceros institucionales y personas particulares



CC Parque Fabricato



Bodega Yumbo



Local comercial en Centro Comercial Unicentro



Zona Franca Bogotá



Zona Franca Cartagena

Activos desinvertidos durante 2021 - 2024 por más de COP 253 mil millones



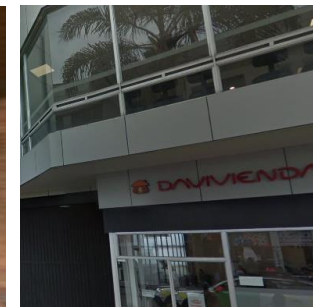
Parque Industrial Occidente



San Fernando Plaza



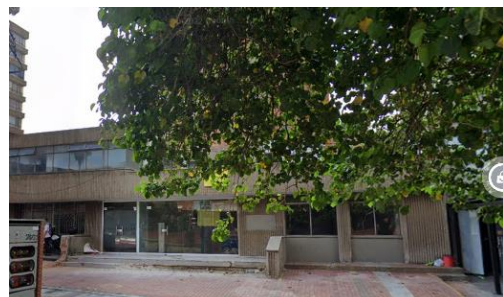
Andino



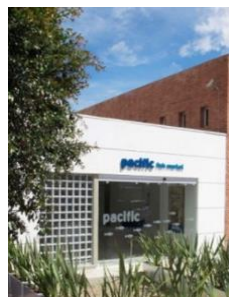
Kokoriko



CC Mercurio



Prado Barranquilla



Entrerios



Fundadores



Av 30 de Agosto



Caldas Antioquia



Av Santander



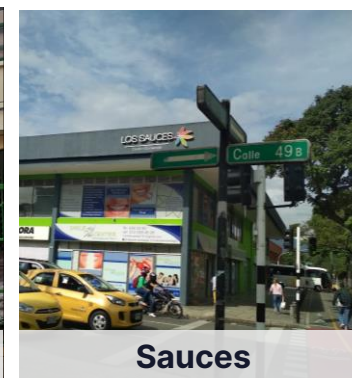
Atlas



Aranzazú



Aguadas



Sauces



Salamina



Mesitas El Colegio

El Fondo cuenta con una estrategia de venta dinámica

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

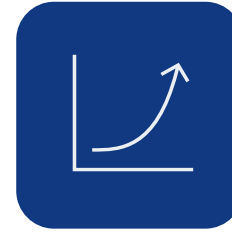
- Entre octubre del 2021 y enero del 2024 el Fondo vendió activos por **COP 253.821 MM**:



**23 activos
(59.810 m²) vendidos**
a terceros institucionales y
personas particulares



**+2,96%
recaudado en fondos**
por encima del valor
del avalúo



**8,00% de los activos y
22,50% 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 17.900 MM
(1,59% de la deuda)

COP 179.180 MM
Total posibles oportunidades de
venta en análisis
(15,88% de la deuda)

17 inmuebles
Por encima del valor del avalúo
comercial actualizado

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

Proyecciones Financieras 2024



Proyecciones 2024 – Retos y Estrategias

Algunos de los retos más relevantes del 2024:

1

Desaceleración económica

- Riesgo de **aumento en los niveles de vacancia**.
- **Reducción del dinamismo del mercado inmobiliario** debido a los desafíos de financiamiento y la incertidumbre económica.
- **Impacto en la capacidad de consumo** y gasto de la población.

2

Tasas de interés

- **Se prevé que las tasas de interés se mantendrán altas en el primer semestre** del año, la senda de una reducción gradual se espera a partir del segundo semestre.
- **Ilíquidez en el mercado**, continua desaceleración de créditos debido a tasas altas de interés.

3

Estrategias

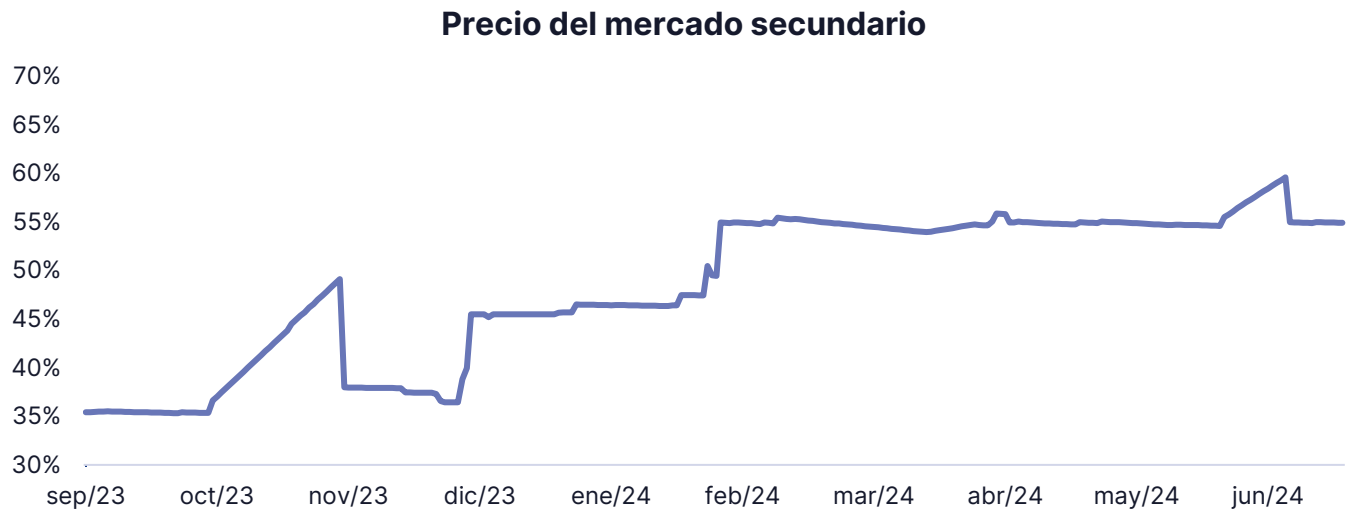
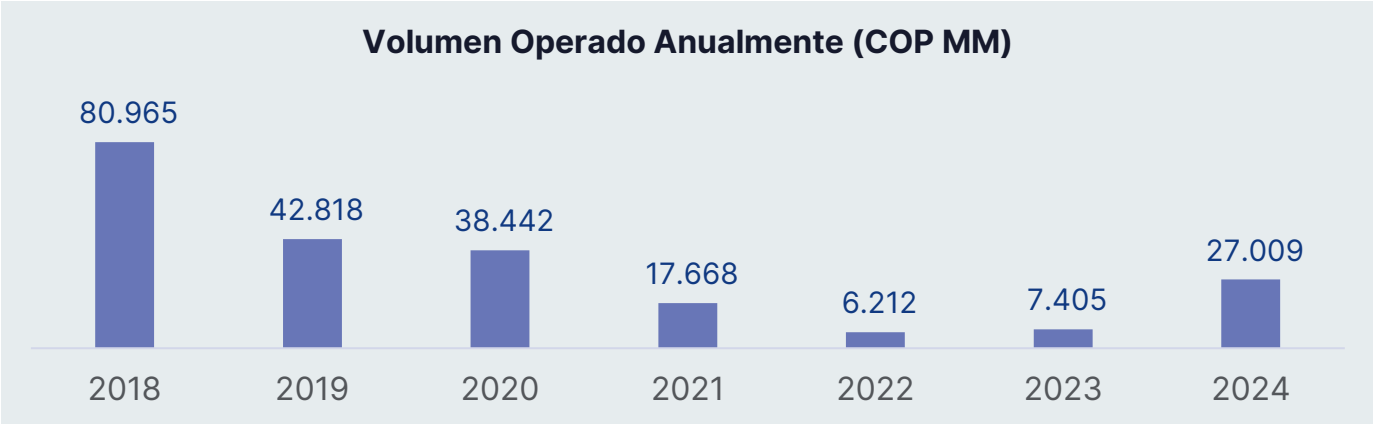
- **Foco en la comercialización** espacios vacantes y próximos a terminación.
- **Contacto constante con entidades** financieras para renovación de créditos y disminución de tasas de interés.
- **Seguimiento a las condiciones macro** para distribución de caja durante el año.
- Continuidad de la **estrategia de venta**.
- Disminución del endeudamiento.
- Redenciones anticipadas en línea con el mercado.

Mercado Secundario

Mayo 2024

La recuperación del mercado secundario

La recuperación del mercado secundario de Inmoval se presentó desde septiembre 2023 y con ella se ha visto una mejora significativa tanto en el precio como en el volumen operado



Crecimiento del volumen operado, motivado por:



Buen resultado en la estrategia de venta



Ajuste trimestral del valor de los activos



Inicio del ajuste de tasas por parte del BanRep.

El aumento en el volumen operado vino acompañado de un mejor precio



Recuperación del 57% del valor del título en el mercado secundario, pasando del 35% al **55% del valor de la unidad.**

Oportunidad en el Mercado Secundario

En el mercado secundario se presenta una gran oportunidad teniendo en cuenta el valor real del portafolio:

Tipo de Inmueble	Valor Patrimonial			Valor del Mercado Secundario		
	Valor	Valor/m²	Cap Rate	Valor	Valor/m²	Cap Rate
Retail	1.10 BN	10.75 MM	8,85%	0.78 BN	7.64 MM	12,46% 
Oficinas	1.13 BN	8.57 MM	8,63%	0.80 BN	6.09 MM	12,15% 
Logístico	0.35 BN	2.93 MM	8,10%	0.25 BN	2.09 MM	11,41% 
Total¹	2.58 BN	7.29 MM	8,65%	1.83 BN	5.18 MM	12,18% 



Cap Rates

Adquiriendo activos icónicos con un descuento del 45% versus el valor patrimonial, el cap rate de entrada pasaría del 8,65% al 12,95% (un descuento implícito en los activos del 29%).

Nota 1: No se incluyen hoteles. Datos a cierre de abril

Avances modificaciones al Reglamento

Con ocasión del Decreto 265 del 2024 se buscará efectuar modificaciones al Reglamento, siempre y cuando las mismas no tengan una afectación negativa para los inversionistas (análisis financiero, jurídico y técnico).

Proceso

- 1 Revisión interna de las potenciales modificaciones al Reglamento junto con la elaboración del documento técnico que incluya el soporte financiero y jurídico de las mismas (antes de Septiembre 2024).
- 2 Se presentan las modificaciones a aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora (una vez entre en vigencia el Decreto 265 en Septiembre 2024).
- 3 Una vez aprobadas por la Sociedad Administradora se informa a la SFC respecto a las modificaciones y se publicará el nuevo Reglamento en la página web del Fondo.

Modificaciones en proceso de revisión

- 1 **Derivados con fines de cobertura**
Herramientas financieras para manejar la exposición de riesgo (i.e. swaps de tasa y moneda).
- 2 **Emisión de Bonos**
Bajo el límite máximo de endeudamiento del Fondo de 0,65 veces el patrimonio, es decir un nivel de endeudamiento del 41% sobre el activo.
- 3 **Readquisición de participaciones**
Límite del 10% del patrimonio del Fondo al año.
- 4 **Posibilidad de migración a la Rueda de Renta Variable.**
Enmascaramiento (tributario).
- 5 **Cambio de remuneración Sociedad Administradora.**
La comisión se compone de un fee fijo y un fee variable.
- 6 **Otros temas adicionales**
i.e. Convocatoria reuniones Asamblea.

La nueva propuesta de comisión de administración se encuentra dentro de los estándares internacionales

GESTOR	Fee Fijo	%	Fee Variable
 Principal®	1,5%		15% sobre 11% pagadero 3 años
 DWS	1%		10% fee de éxito sobre el 6%
BLACKROCK	1,15%		
 Carlyle	1%		10% fee de éxito sobre el 7%
 Oak Tree	1%		10% fee de éxito
Blackstone	1,25%		12,5% fee de éxito sobre el 5%
 TISHMAN	0,95%, 1% adquisición		20% fee de éxito sobre el 8%
 Independencia	1,3%		26,18% sobre dividendos

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

El *fee fijo* se encuentra entre el 1%-1,5%; mientras que el *fee variable* puede depender de una rentabilidad esperada o un porcentaje sobre dividendos

Los REITs son valorados por inversionistas institucionales teniendo en cuenta un NOI ajustado por el gasto financiero, buscando tener en cuenta en el valor la estructura de capital de la mano con las variables macroeconómicas.

Propuesta de fees que fortalece la alineación de intereses entre la Sociedad Administradora y sus inversionistas

