

# INMOVAL

Actualización del Portafolio

Cierre diciembre 2023

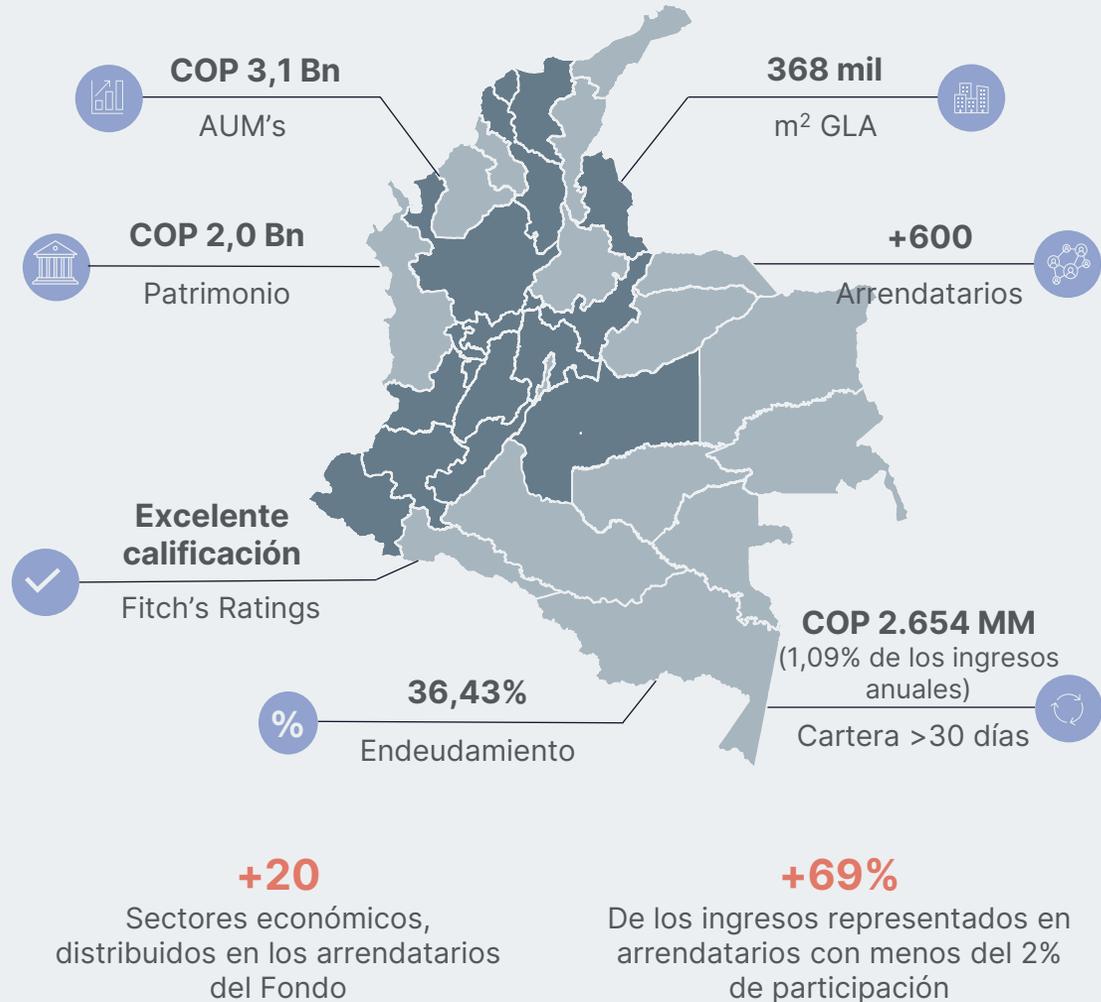
# Gestión del Fondo

KPI's

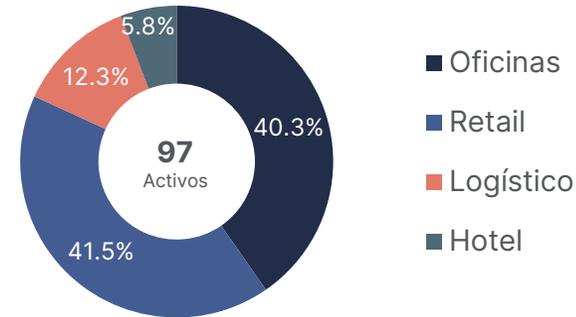
Diciembre 2023

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

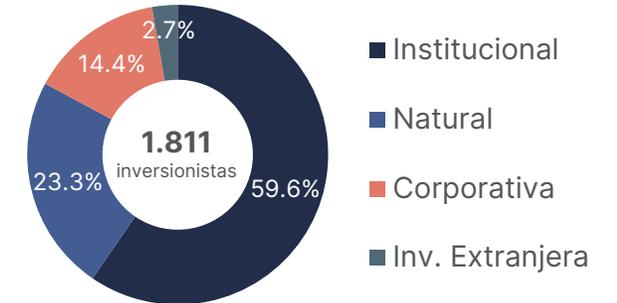
## Portafolio Inmoval 2023



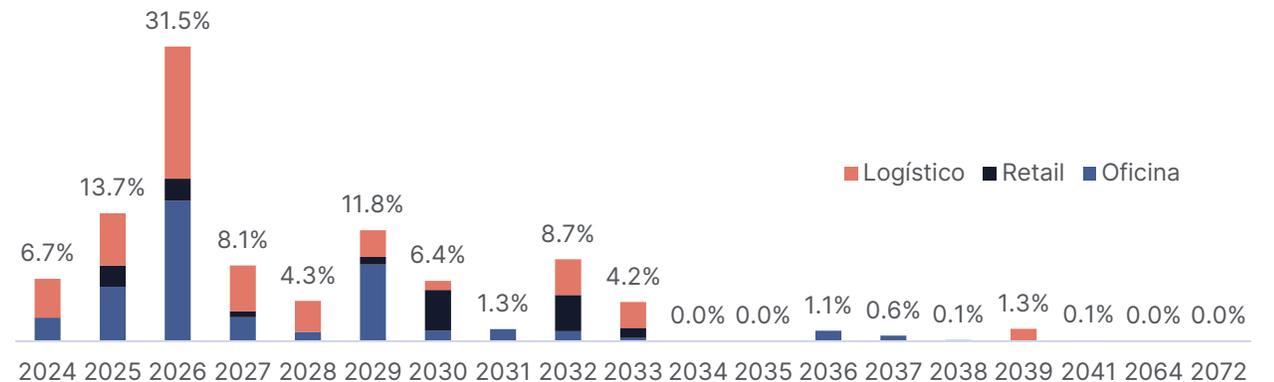
## Distribución de activos (por valor)



## Diversificación de Inversionistas



## Tiempo promedio ponderado de contratos (4,5 años)

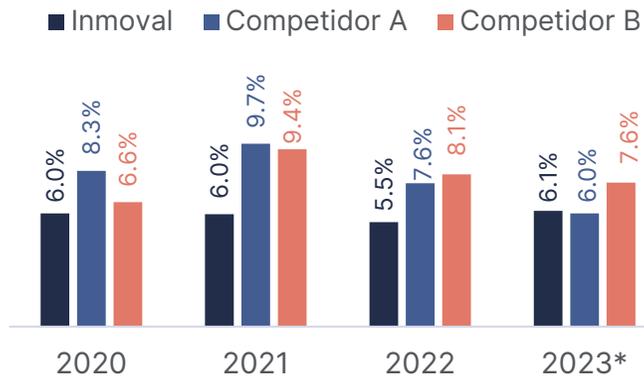


# INMOVAL ha realizado una gestión consistente de los activos subyacentes

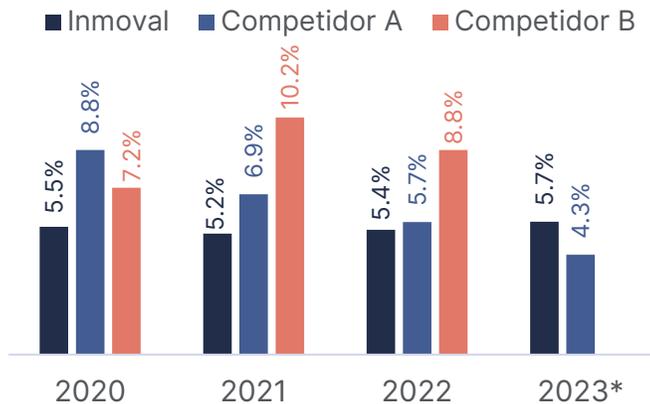
### Vacancia histórica mensual Inmoval



### Vacancia económica anual del mercado



### Vacancia física anual del mercado



### Activos administrados (COP Bn)



\* Datos a cierre de diciembre

# Gestión de portafolio

## Incrementos Contratos 2023

**IPC+0,55%**

Promedio ponderado de incremento

### Avalúos

**2,84%**

Variación 2022 vs 2023

## Gestión de activos



Operadores de primer nivel



Alta calidad de los activos



Comunicación permanente con brókers



Actualizaciones de valor a mercado

## Renovaciones Contratos 2023

89%



Renovados

7%

No Renovados

4%

Nuevos Contratos

the juju



H&M

39.189 m<sup>2</sup> de área arrendada y renovada durante el año 2023

BACU.

HONOR



Penguin Random House Grupo Editorial



SKECHERS

# Gestión del Fondo

Estrategia de venta

Diciembre 2023

# Activos desinvertidos durante 2021 - 2023 por más de \$238 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 - 2023 por más de \$238 mil millones



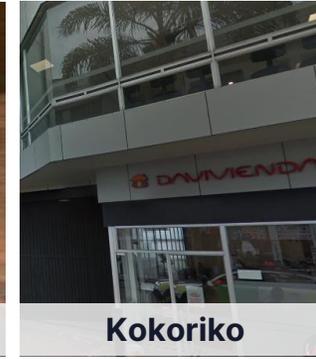
**Parque Industrial Occidente**



**San Fernando Plaza**



**Andino**



**Kokoriko**



**CC Mercurio**



**Prado Barranquilla**



**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

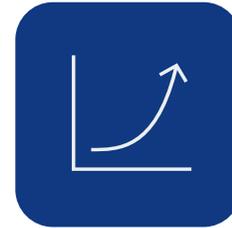
- Entre octubre del 2021 y diciembre del 2023 el Fondo vendió activos por **COP\$238.201 MM**:



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



**+2,95%  
recaudado en fondos**  
por encima del valor  
del avalúo



**7,73% de los activos y 21,23%  
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\$27.828 MM (1,73% de la deuda)**

**COP\$58.400 MM**  
Total posibles oportunidades de venta en análisis **(5,21% de la deuda)**

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

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

# Cierre 2023



# Durante el 2023 se presentaron retos macroeconómicos importantes que requirieron manejo activo por parte del Gestor

## Altos niveles de inflación



**Impacto en la capacidad de consumo** y gasto de la población.



Implicaciones directas en el **incremento de los gastos del Fondo**.



**Incertidumbre en materializar los incrementos de arrendamientos** atados a la inflación debido a posibles renegociaciones con arrendatarios.



**Impacto contable** en el valor diario del activo.

## Gestión y mitigación de los riesgos

- **Portafolio compuesto con Activos A+** han permitido cumplir con el presupuesto.



Connecta 26



ZOL Funza



Colina, Caracolí

- **Control y minimización de los gastos.**

- **Análisis individual de las solicitudes de renegociación** del incremento del canon, buscando mejorar condiciones de plazo logrando promedio de incremento de los contratos a octubre en **IPC+0,55%**.

- **Implementación de la estrategia de actualización del valor de mercado** de los inmuebles de manera trimestral.

## PIB, 2017-2026



# Durante el 2023 se presentaron retos macroeconómicos importantes que requirieron manejo activo por parte del Gestor

Desaceleración económica y tasa de interés al alza

Gestión y mitigación de los riesgos



Riesgo **aumento en los niveles de vacancia.**



**Reducción del dinamismo del mercado inmobiliario** debido a los desafíos de financiamiento y la incertidumbre económica



**Incremento en el gasto financiero** del Fondo.



**Aumento en las tasas de oportunidad.**

- **Comunicación permanente con brókers**, logrando en el año la retención de 30.700  $m^2$  y colocación de 8.489  $m^2$ , la vacancia económica se ubica en 6,1% actualmente.
- **Cautela** durante los primeros tres trimestres del año 2023, por lo que no se realizó distribución de caja, mientras que las condiciones permiten distribución en el último trimestre, *Dividend Yield* de 1,1%.
- **Negociación con entidades financieras** y uso de recursos de venta para no aumentar nivel de endeudamiento, ubicándose en 36,4%. Análisis de la eficiencia en el prepago de la deuda teniendo en cuenta líneas de crédito y tasas de interés.
- Continuidad de la **estrategia de venta**, convirtiéndose en el Fondo Líder en el mercado con estrategia de venta probada y demostrando capacidad de **liberar y generar recursos adicionales** en coyunturas económicas complejas. Durante el año se vendieron **8 inmuebles por un monto total de COP\$136.092 millones**.

IPC, 2019-2026



# 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**, continúa 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.

# Estrategia Comercial 2024

## Socios y Brókers

- Reuniones regulares con los brókers y socios para estar al día sobre el estado actual del mercado inmobiliario.
- Identificación de nuevas estrategias comerciales y de marketing para aplicar en los inmuebles de acuerdo con el mercado.



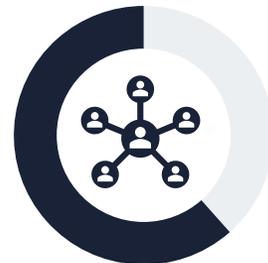
## Comercial y Clientes

- Verificación de los contratos próximos a vencer para adelantar negociaciones de renovación o buscar otros potenciales arrendatarios.
- Mantener una buena relación con los actuales arrendatarios, tomando acciones que los mantengan satisfechos.



## Digital y Marketing

- Nuevo diseño en la página web de Inmoval que permite tener la información del portafolio a la mano, simplificando la experiencia del usuario.
- En los inmuebles icónicos aplicaciones útiles para los arrendatarios, eventos publicitarios, campañas, y publicidad a través redes sociales (TikTok, Instagram y Facebook).



## Proyectos en Desarrollo

- Continuo seguimiento al avance de la construcción del proyecto.
- Comercialización anticipada de espacios próximos a entrar en operación.



# Análisis mercado Inmobiliario



# Sector Oficina

En el sector de oficinas se ha evidenciado una tendencia creciente de las compañías por retomar sus operaciones en la presencialidad, lo que ha generado disminución en la tasa de disponibilidad y alza en los precios de alquiler y venta.

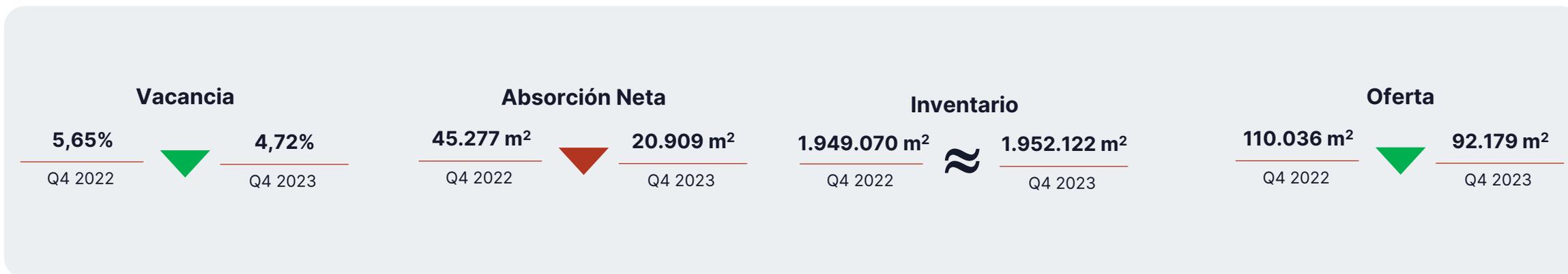


- ✓ El inventario presenta un **incremento de 25.181 m<sup>2</sup>** frente al año anterior, este se atribuye al ingreso de edificios corporativos ubicados en corredores privilegiados de la ciudad.
- ✓ El mercado de oficinas en Bogotá experimento una reducción en la disponibilidad de espacios cercana al **5,72% (17.686 m<sup>2</sup>)**.
- ✓ Al concluir el último trimestre del año, la ciudad de Bogotá registró una absorción de espacios de 42.867 m<sup>2</sup>, **decreciendo en 9.982 m<sup>2</sup>** en doce meses.



# Sector Comercio

El sector comercial en un escenario de estabilización en búsqueda del equilibrio



- ✓ Ligeramente incremento del área rentable en los centros comerciales de formato Regional, **3.052 m<sup>2</sup>**.
- ✓ La tendencia de consumo indican un notable **crecimiento del 12,9%** en las compras en línea en comparación con 2022.
- ✓ La totalidad de metros cuadrados absorbidos **disminuyó en 24.368 m<sup>2</sup>**, frente a la cifra de absorción del año anterior.
- ✓ La oferta de locales comerciales registro una **disminución del 16,23%** frente al año pasado.
- ✓ Se alcanzó su máximo histórico de niveles de ocupación de centros comerciales desde el 2017, con una cifra de **95,28%**.



# Sector Industrial

El sector industrial y logístico continuará mostrando un comportamiento dinámico, impulsando a las empresas del sector a mantener una perspectiva de flexibilidad y agilidad en la prestación de sus servicios.



- ✓ El inventario en Bogotá a cierre de 2023 tuvo un **incremento de 26.176 m<sup>2</sup>** respecto al año anterior.
- ✓ Se estima que el inventario competitivo siga aumentando de manera paulatina, a medida que se dé el ingreso de los proyectos que están en construcción.
- ✓ La oferta **decreció en los últimos meses 82.158 m<sup>2</sup>** y se estima que seguirá decreciendo a un ritmo menos acelerado.
- ✓ El mercado industrial ha mantenido una buena dinámica de ocupación por parte de *Data Centers*, empresas de producción y logística.

- ✓ Los precios de renta en la ciudad de Bogotá continuarán en una senda de crecimiento, debido a que los propietarios están aumentando sus expectativas de retorno por la inflación.



# Sector Hotelero

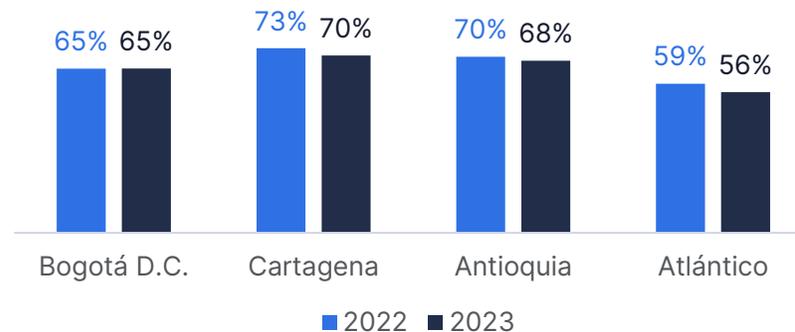
El sector de hotelería y turismo se enfrentará a grandes retos económicos en 2024 como la inflación, el IVA, la devaluación del peso y el aumento en los tiquetes aéreos.



- ✓ Para el 2023, el sector hotelero siguió fortaleciéndose, Cartagena, Antioquia, Bogotá, Tolima y Alto Magdalena, y Atlántico lideraron los porcentajes de ocupación hotelera.
- ✓ El porcentaje de ocupación nacional **disminuyó 2,48%** frente al año pasado, compensando con el incremento en la tarifa hotelera del **17%**.
- ✓ Durante 2023, más de **49,4 millones de pasajeros** se movilizaron en vuelos nacionales e internacionales, lo que correspondió a un crecimiento del 3% respecto a 2022.
- ✓ Se espera que el producto interno bruto directo turístico llegue a los **3,3 billones de dólares** en 2023, es decir, **el 3% del PIB mundial**.

- ✓ Se estima que, para el cierre de 2023, **5,77 millones de visitantes** no residentes habrían llegado a Colombia (23% más vs 2022) y para el 2024 cerca de **6,02 millones** (4,3% más vs 2023).

Porcentaje de ocupación hotelera en Colombia



# Mercado Secundario



# 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

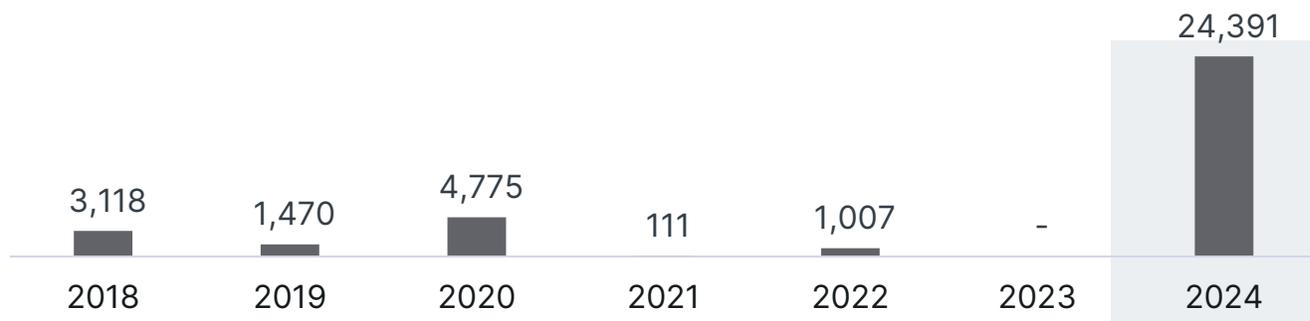


Ajuste trimestral del valor de los activos



Inicio del ajuste de tasas por parte del BanRep.

Volumen operado entre enero y 12 de febrero (COP MM)



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.**

# Avance en el cambio normativo que permitirá la flexibilización normativa para los FICIs

Está pendiente de publicación el decreto final por parte de la URF.

Durante el 2023 la URF publicó para comentarios el proyecto de decreto que buscaba alinear la normativa entre los diferentes vehículos de inversión en Colombia, el decreto abarca temas entre los cuales se encuentran:

- 1 Derecho de Retiro.
- 2 Emisión de Bonos (operaciones apalancadas).
- 3 Reglamentación para traslado al segmento de renta variable.
- 4 Operaciones de derivados.



Credicorp  
Capital / Asset  
Management

