

# INMOVAL

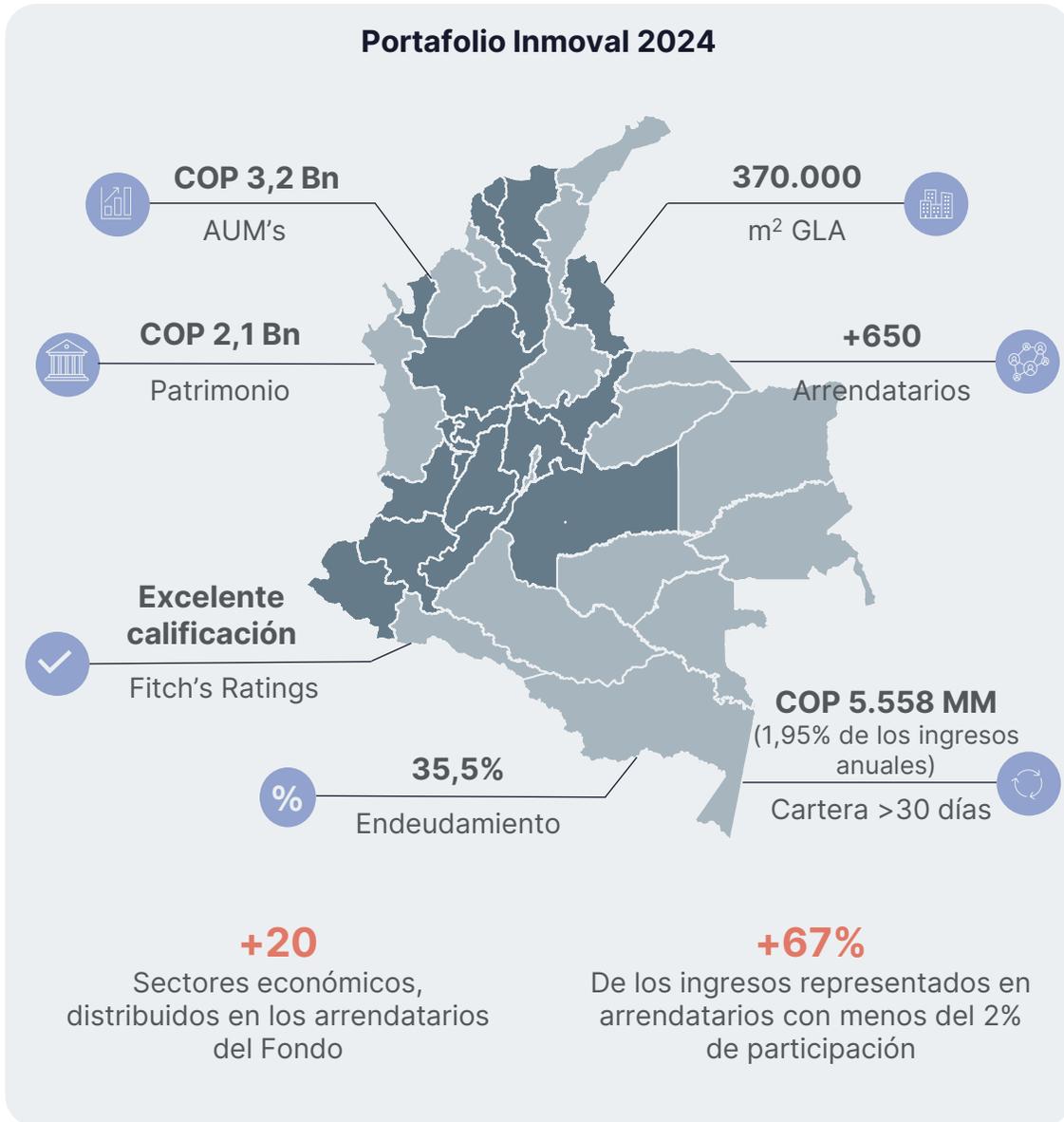
Octubre de 2024

# Gestión del Fondo

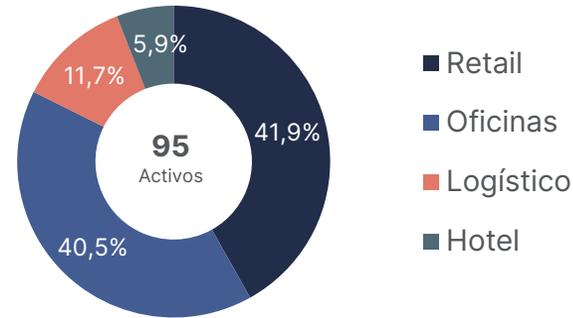
KPI's

Octubre de 2024

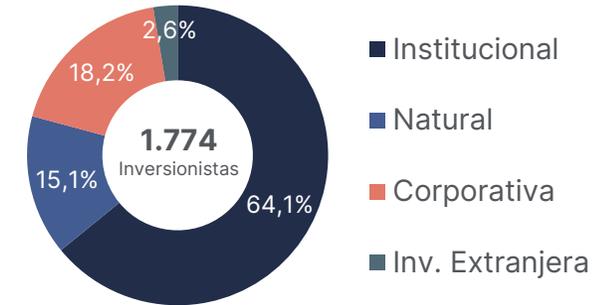
# INMOVAL tiene excelentes indicadores, está altamente diversificado y cuenta con 15 años de trayectoria en el mercado inmobiliario colombiano



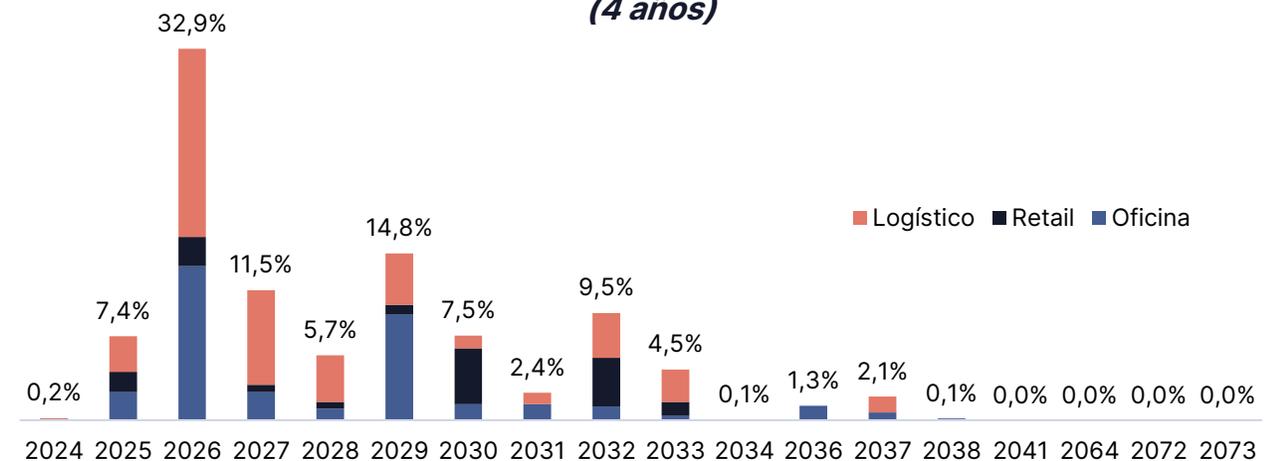
### Distribución de activos (por valor)



### Diversificación de Inversionistas



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



# INMOVAL ha realizado una gestión consistente de los activos subyacentes

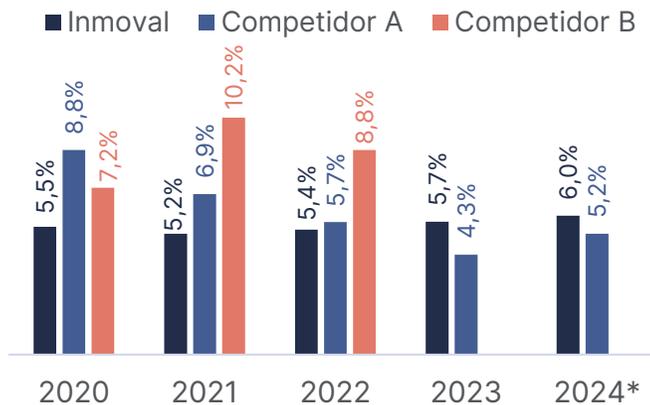
## Vacancia histórica mensual Inmoval



## Vacancia económica anual del mercado



## Vacancia física anual del mercado

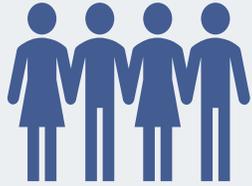


## Activos administrados (COP Bn)



\* Datos competidores a cierre de septiembre 2024

# Gestión de portafolio

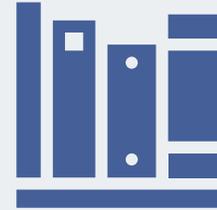


**01**

Operadores de primer nivel

**02**

Comunicación permanente con brókers



**04**

Alta calidad de los activos



**03**

Actualizaciones de valor a mercado



# Activos desinvertidos durante 2021 - 2024 por más de COP 263 mil millones

A terceros institucionales y personas particulares



# Activos desinvertidos durante 2021 - 2024 por más de COP 263 mil millones



**Parque Industrial Occidente**



**CC Andino**



**CC Titán**



**San Fernando Plaza**



**CC Mercurio**



**Entrerios**



**Kokoriko**



**Prado**



**La Setenta**



**Fundadores**



**Av 30 de Agosto**



**Caldas Antioquia**



**Av Santander**



**Atlas**



**Delfines**



**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

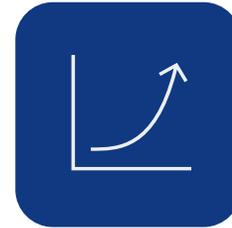
- Entre octubre del 2021 y octubre del 2024 el Fondo vendió activos por **COP 262.926 MM**:



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



**+2,97%  
recaudado en fondos**  
por encima del valor  
del avalúo



**8,24% de los activos y  
23,35% 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 13.650 MM**  
**(1,21% de la deuda)**

**COP 179.180 MM**  
Total posibles oportunidades de  
venta en análisis  
**(15,91% de la deuda)**

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

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

# Resultados Financieros 2024

Septiembre de 2024

# Resultados Financieros

## Indicadores Financieros del vehículo



- El NOI fue de COP 192 mil MM, creciendo en más de un 8% frente a lo corrido en el año anterior. Este aumento en el NOI indica que el vehículo está gestionando eficazmente sus costos operativos y mejorando la rentabilidad de sus propiedades.
- El EBITDA fue de COP 154 mil MM, un 12% más que en lo corrido del año anterior. El crecimiento del EBITDA es una señal positiva, ya que indica que la empresa está generando más ganancias de sus operaciones.
- El flujo de caja distribuible en línea con las expectativas y el mercado, ya que para el año 2024 distribuirá lo equivalente a un *dividend yield* del 2%.

Cifras en COP MM a corte de septiembre

# Mercado Secundario



Octubre de 2024

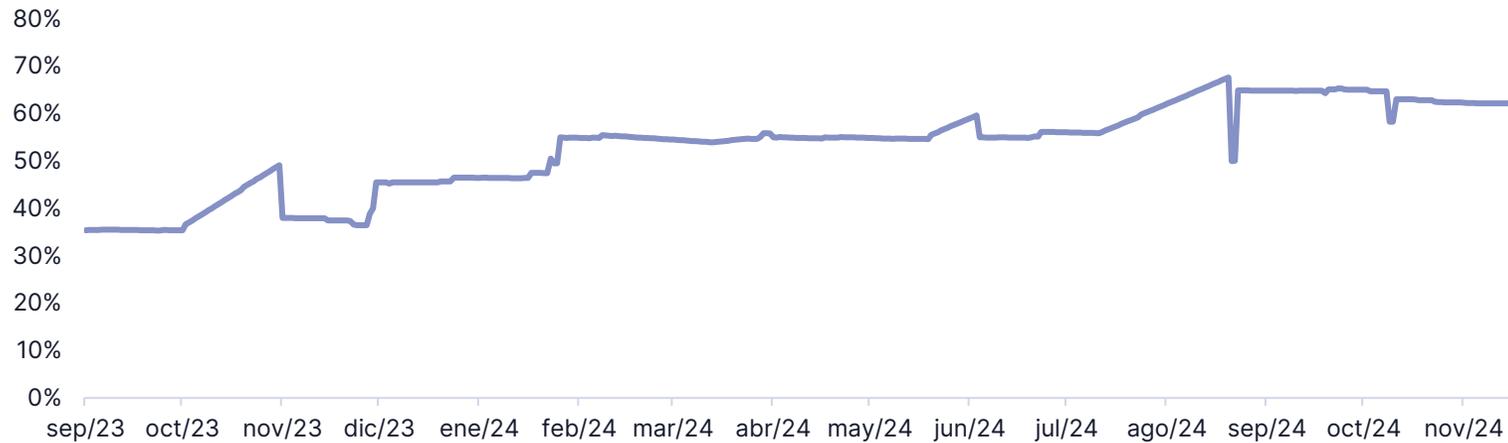
# La recuperación del mercado secundario

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

### Volumen Operado Anualmente (COP MM)



### Precio del mercado secundario



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 83% del valor del título en el mercado secundario, pasando del 35% al 62% **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/m <sup>2</sup>	Cap Rate	Valor	Valor/m <sup>2</sup>	Cap Rate
Retail	1.17 BN	11.74 MM	8,55%	0.91 BN	9.11 MM	11,02% ↑
Oficinas	1.13 BN	8.55 MM	8,93%	0.88 BN	6.63 MM	11,05% ↑
Logístico	0.35 BN	2.97 MM	8,39%	0.27 BN	2.30 MM	10,81% ↑
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>2.66 BN</b>	<b>7.56 MM</b>	<b>8,69%</b>	<b>1.96 BN</b>	<b>5.57 MM</b>	<b>11,20%</b> ↑



## Cap Rates

Adquiriendo activos icónicos con un descuento del 35% versus el valor patrimonial, el cap rate de entrada pasaría del 8,69% al 11,20% (un descuento implícito en los activos del 22%).

# Modificaciones al Reglamento

Con ocasión del Decreto 265 del 2024, el pasado 31 de octubre se aprobaron por parte de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora modificaciones al Reglamento, las cuales con base en un análisis financiero, jurídico y técnico se considera que no tienen una afectación negativa para los inversionistas. Las mismas fueron informadas a la SFC el 15 de noviembre y se espera que entren a regir el próximo 2 de diciembre, fecha en la que se publicaría el nuevo Reglamento en la página web del Fondo, salvo que exista algún comentario u objeción por parte de dicha entidad.

## Modificaciones aprobadas al Reglamento

- 1 Posibilidad de efectuar derivados con fines de cobertura**  
Herramientas financieras para manejar la exposición de riesgo (i.e. swaps de tasa y moneda).
- 2 Posibilidad de emisión de Bonos**  
Bajo el límite máximo de endeudamiento del Fondo de 0,65 veces el patrimonio aprobado por el Comité de Inversiones.
- 3 Posibilidad de readquisición de participaciones**  
Límite del 10% del patrimonio del Fondo al año, una vez aprobado por el Comité de Inversiones.
- 4 Posibilidad de migración a la Rueda de Renta Variable.**
- 5 Cambio de remuneración Sociedad Administradora.**  
La comisión se compone de un fee fijo y un fee variable.
- 6 Modificación a la regulación relativa a prohibiciones y administración de conflictos de interés**  
Se incluye periodicidad mínima y contenido de los extractos de cuenta.

# Beneficios de implementar Derivados con Coberturas



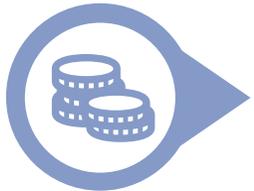
## **Protección contra la volatilidad**

Permite protegerse contra el riesgo de aumento en las tasas de interés, lo que puede resultar en mayores costos de financiamiento.



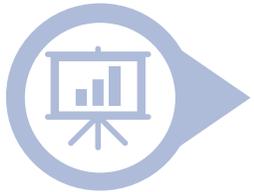
## **Mejoras en tasas de interés**

Se puede obtener tasas más competitivas a través de swaps, especialmente si tienen un buen perfil crediticio.



## **Pago anticipado**

Se tiene un acuerdo bilateral con el swap, lo que significa que el swap podría ser un activo y el prestatario recibiría el valor de ese activo al salir.



## **Aprovechamiento de oportunidades de mercado**

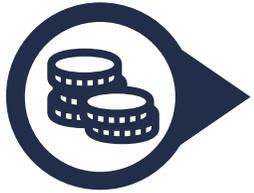
Los derivados permiten reaccionar rápidamente a las condiciones del mercado, ajustando su exposición según sea necesario.



## **Optimización de los costos financieros**

Un swap puede ayudar a convertir una deuda a una moneda más favorable, reduciendo el costo total del financiamiento.

# Beneficios de la Emisión de Bonos



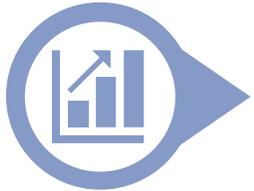
## **Optimización de costos en la obtención de capital**

Fuente de financiamiento a un menor costo, permitiendo el levantamiento de capital más eficiente generando mayores flujos de caja y por lo tanto mayores retornos.



## **Mejoras en condiciones de endeudamiento**

Oportunidad de acceder a endeudamiento con tasas menores y plazos mayores a las que ofrece el sector financiero.



## **Maximización de la rentabilidad**

Bajo un escenario de endeudamiento óptimo, la rentabilidad del inversionista se ve beneficiada por la diferencia de condiciones entre el mercado de renta fija y los créditos financieros tradicionales.



## **Diversificación de fuentes de financiamiento para competitividad**

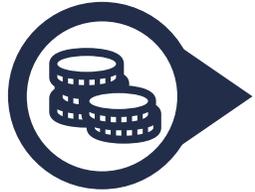
Más alternativas de financiamiento que permiten capitalizar nuevas oportunidades de negocio, logrando igualdad de condiciones con competencia.



## **Estrategias efectivas para incrementar la liquidez**

Capacidad de crear estrategias de fondeo que permitan aumentar el acceso a liquidez.

# Beneficios de la Readquisición de Participaciones



## **Aumento del valor por unidad**

Cuando en el mercado secundario las unidades se negocian con un descuento respecto al NAV y el Fondo las puede adquirir, tiende a aumentar el valor por acción para los inversionistas restantes.



## **Aumento de liquidez**

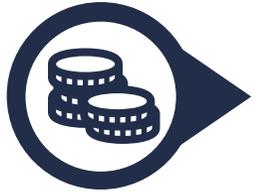
Al aumentar la liquidez en el mercado mediante la readquisición, ayuda a reducir el descuento frente al NAV.



## **Generar confianza**

Señal de confianza del Administrador Inmobiliario en el futuro del Fondo

# Beneficios de la Migración a la Rueda de Renta Variable



## **Nuevas adquisiciones**

Posibilidad de nuevas emisiones de unidades para financiar nuevas adquisiciones sin depender de las limitaciones actuales.



## **Nuevos inversionistas**

Atracción de inversionistas que no consideran invertir en fondos fuera de la Bolsa.



## **Mejoramiento en la reputación del Fondo**

Mayor visibilidad y reputación en el mercado.

# Nuevos fees que fortalece la alineación de intereses entre el gestor y sus inversionistas

**% Fee Fijo** Fee competitivo para garantizar la continuidad del negocio. **1,5%**

**Fee Variable** Fortalece la alineación de los intereses del gestor con los de los inversionistas al cobrar una proporción de la caja que se distribuye efectivamente a los inversionistas **15%**

(+)	Ingresos	→	Indicadores saludables: (i) vacancia reducida, (ii) cartera sana, (iii) maximizar incrementos de los contratos de arrendamiento, y las renovaciones
(-)	Gastos	→	Control y minimización de los gastos
<hr/>			
	<b>NOI</b>		
(-)	Fee Fijo	→	Se resta el Fee fijo
(-)	Capex / otros gastos		
(-)	Gasto Financiero	→	Mantener un endeudamiento óptimo que genere beneficios a los inversionistas
<hr/>			
	<b>FCL</b>		
(-)	Caja Óptima y reservas	→	Recursos necesarios para garantizar la continuidad y eficiencia del negocio
	<b>Flujo de caja distribuable</b>	→	Mejorar el resultado de la operación durante el año

A través del flujo de caja distribuable se puede medir el resultado operacional de cada activo (NOI) pero este adicionalmente tiene en cuenta la estructura de capital con la que se financia el vehículo

**→ Tope Máximo** El valor de la comisión de administración, incluyendo el Valor Fijo y el Valor Variable, no podrá exceder el 2% anual del valor total del patrimonio del Fondo para cada año **< = 2,0%**

# Modificación comisión de gestión y administración

En este esquema se profundiza la devolución del costo de comisión a los inversionistas que mantienen un mayor valor de inversión dentro del Fondo durante el periodo analizado.

Monto de inversión promedio	Porcentaje de devolución	
	Actual	Nueva Comisión
Menor o igual a 97.000 SMMLV	0,00%	0,00%
Mayor a 97.000 y menor o igual a 155.000 SMMLV	- 0,20%	- 0,30%
Mayor a 155.000 y menor o igual a 285.000 SMMLV	- 0,40%	- 0,60%
Mayor a 285.000 SMMLV	- 0,60%	- 0,90%

Si esta nueva comisión hubiera estado vigente desde la crisis generada por la pandemia en el 2020 habría representado beneficios importantes para los inversionistas vía un menor cobro de comisión mucho más alineada al desempeño del vehículo.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 P	2026 P
Comisión Actual	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Nueva Comisión 1,5% fija + 15% variable	1,57%	1,68%	1,59%	1,66%	1,80%	1,88%	2,00%
<b>Variación</b>	<b>0,43%</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,41%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,20%</b>	<b>0,12%</b>	<b>0,00%</b>

# Edificio Rivana



Octubre de 2024

# Edificio Rivana



Rivana Business Park es un complejo urbanístico que se encuentra ubicado en la ciudad de Medellín en la zona de renovación urbana de Ciudad del Río. Su primera etapa, ya completada, proyecta obtener la certificación LEED Gold, confirmando el compromiso del proyecto con la sostenibilidad y la excelencia constructiva.

El proyecto, cuenta con una torre de oficinas y la Plazoleta de los Colores, un espacio público que conecta el proyecto con la ciudad y ofrece un lugar de encuentro, conectividad y cultura para todos los ciudadanos. Adicionalmente, tiene más de 26.500 m<sup>2</sup> distribuidos en 18 pisos de oficinas para atraer arrendatarios triple AAA y 3 locales comerciales.

## Principales Características

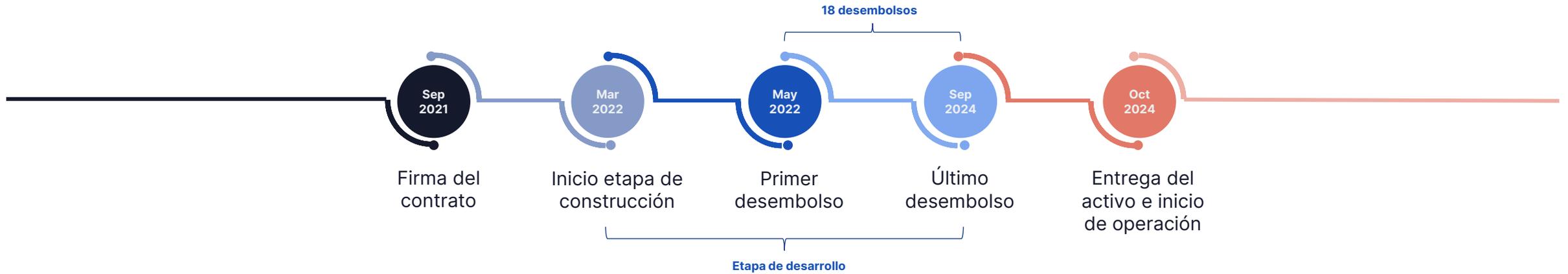
<b>Ubicación</b>	Medellín – Sector Ciudad del Río
<b>Área Construida</b>	51.306 m <sup>2</sup>
<b>Área Útil Oficinas</b>	26.495 m <sup>2</sup>
<b>Área Útil Comercio</b>	975 m <sup>2</sup>
<b>Pisos de Oficinas</b>	18 + Terraza
<b>Valor de Inversión</b>	178.162 MM COP

## Mercado Inmobiliario

- De acuerdo con Colliers, durante el último año se ha evidenciado una demanda significativa por oficinas bajo la modalidad de alquiler.
- La disponibilidad de oficinas en Medellín al cierre del primer semestre del año registró una **disminución del 13,3%**.
- Medellín mostró una tendencia al alza en los precios de alquiler de oficinas, con un **incremento anual del 5,3%**.
- Medellín se ha convertido en uno de los **destinos preferidos por multinacionales en Colombia** para ubicar sus oficinas.

# Edificio Rivana

## Etapas del proyecto



# Edificio Rivana



Terraza piso 25



Terraza piso 25



Auditorio



Credicorp  
Capital / Asset  
Management

