



# FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COMPARTIMENTO 1



# Advertencia

El Fondo esta diseñado para inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo.

Los resultados de la inversión en el Fondo obedecen a la evolución de sus activos y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo, en los términos del artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad de la cartera o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera advierte al potencial inversionista que el Fondo de Capital Privado es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión lea detenidamente toda la información, incluyendo el reglamento del Fondo, y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

# Resumen ejecutivo - Fondo de Capital Privado Inmobiliario (FCPI)

- Fondo de inversión en **inmuebles comerciales generadores de renta** en Colombia gestionado por un Gestor Profesional con excelente trayectoria en el sector
- **Administración Profesional** experimentada con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario Colombiano
- El FCPI ofrece una **rentabilidad esperada promedio del 12.9% e.a.** (sin contar valorización real), con una baja volatilidad para los inversionistas y poca correlación con los mercados de valores
  - **Rentabilidad equivalente a IPC + 9%**
- El FCPI es una alternativa de inversión en finca raíz comercial que le permite al inversionista:
  - Obtener una **rentabilidad esperada muy superior** a otras alternativas del mercado,
  - **Diversificar** su portafolio,
  - Recibir **dividendos estables** periódicos,
  - **Proteger** su inversión contra la **inflación**, y
  - Tener la posibilidad de obtener **ganancias de capital** en el tiempo

# Características generales del FCPI

## Estrategia de Inversión

- Inversión en inmuebles comerciales (oficinas, locales comerciales y bodegas) con contratos de arrendamiento a mediano y largo plazo
- Inversión en activos tangibles existentes con ingreso por arrendamientos y potencial valorización en el mediano plazo
- Ubicación geográfica: Principales ciudades de Colombia
- El Gestor Profesional ya tiene preseleccionados los inmuebles de este tramo

## Estructura del Compartimento 1

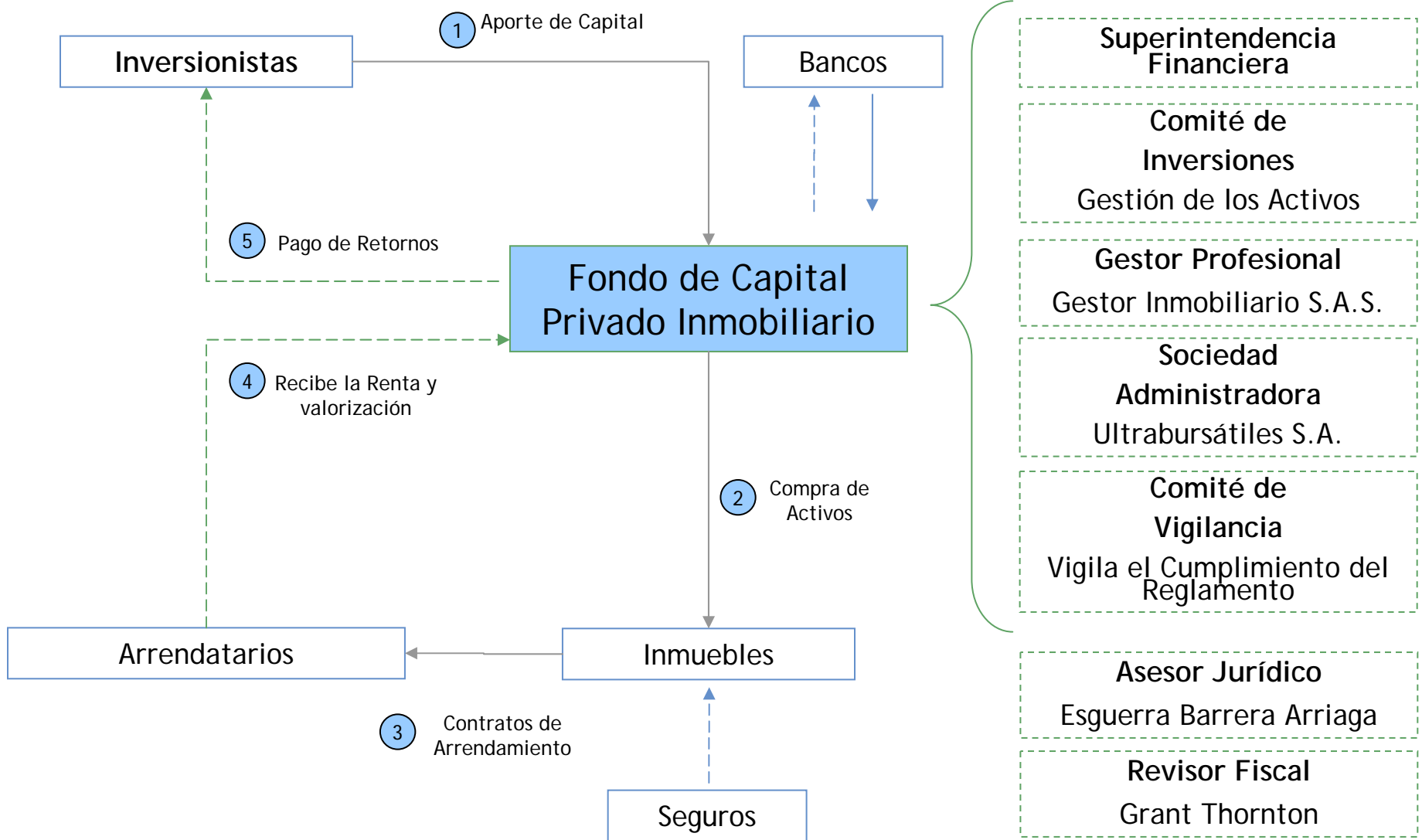
Tipo de Fondo	FCP Inmobiliario
Objeto	Inversión en Inmuebles Arrendados
Tamaño Primer Tramo	\$200.000 MM
Inversión Mínima	600 SMMLV
Registro	Colombia
Sociedad Administradora	Ultrabursátiles S.A.
Gestor Profesional	Gestor Inmobiliario S.A.S
Asesor Jurídico	Esguerra Barrera Arriaga
Comité de Inversiones	Cinco miembros, tres independientes
Comisión Administración	2.0%
Rendimientos	Semestrales*
Duración	30 años
Negociación Unidades	Mercado secundario**
Custodio Unidades	Deceval
Agente Colocador	Ultrabursátiles S.A.

\*Redenciones anticipadas

\*\* Los inversionistas podrán vender o ceder sus unidades de participación en el mercado secundario

# La estructura del FCP garantiza la transparencia y el buen gobierno corporativo de la inversión

INFORMACION PRIVADA Y CONFIDENCIAL



# El FCPI cuenta con un Comité de Inversiones independiente para la toma de decisiones

## Miembros del Comité de Inversiones

### ■ Miembros Independientes:

- **Joaquín Moreno Uribe**, socio del Centro de Liderazgo y Gestión, miembro actual de la Junta Directiva de Ecopetrol, Ex Country Chairman de Shell en México, Colombia y Venezuela
- **Guillermo Gómez Estrada**, Desarrollador y Promotor Inmobiliario, Ex Presidente de Camacol
- **Juan Manuel Pardo Pombo**, Industrial y Promotor Inmobiliario. Ex miembro de las juntas directivas de Cementos Samper, Seguros Bolivar y Ladrillera Santafé

### ■ Miembros del Gestor Profesional:

- **Abdón Espinosa Fenwarth**, Presidente de Gestor Inmobiliario S.A.S.
- **Roberto Uribe Ricaurte**, Abogado especialista en temas inmobiliarios

Nota: La Sociedad Administradora asiste al Comité con voz pero sin voto

# El FCPI protege al inversionista con una adecuada diversificación con los inmuebles ya identificados

- El FCPI diversifica la inversión de diferentes maneras, incluyendo la diversificación por tipo de inmueble, por ubicación geográfica, por arrendatario, por el sector de industria del arrendatario y por los plazos de los contratos de arriendo

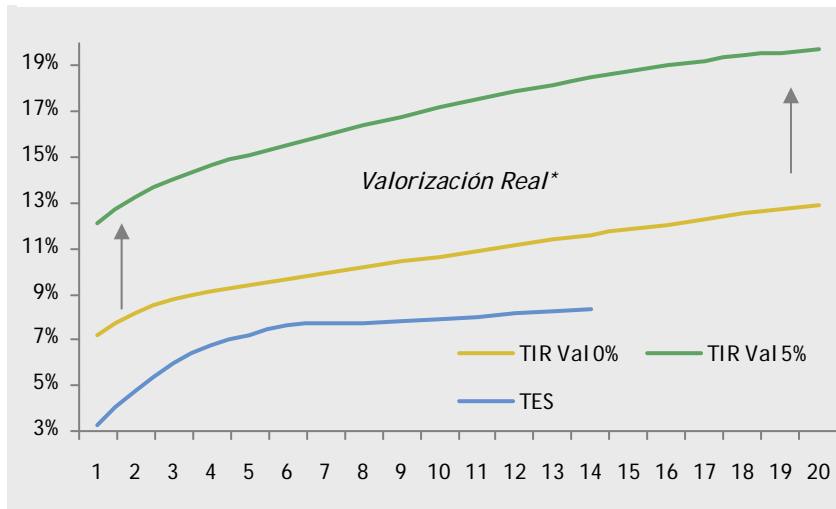
Tipo de activo	Ubicación geográfica
■ Oficinas tipo A y B: 50%	■ Bogotá: 60%
■ Locales comerciales: 20 - 30%	■ Medellín: 15 - 20%
■ Industriales: 20 - 30%	■ Cali: 15 - 20%
	■ Otras: 10%

# El FCPI ofrece una rentabilidad esperada del **12.9%**, equivalente a **IPC + 9%**, (sin tener en cuenta valorización real), de la cual el **60%** proviene del flujo de caja

## Supuestos

- Inflación del 3% para el 2011, 3.5% para el 2012 y 4% para los demás años
- Canon mensual: 0.80%
- Se asume 0% de valorización real
- Vacancia igual a 2.5% en el 4 año y 5% a partir del 5to año
- Horizonte de 20 años
- La tarifa de arrendamiento se ajusta en promedio al IPC + 1%
- La TIR proyectada incluye los costos de administración y operación del Fondo

## Rentabilidad esperada (plazo inversión) vs TES



## TIR esperada del Inversionista después de costos

- Caso Base: (IPC + 9%)

TIR total del inversionista:

**12.9%**

Componente por  
Flujo: 7.7%

Componente por  
Valorización: 5.2%

Porcentaje de Rentabilidad proveniente de retornos de caja: 60%

## Análisis de sensibilidad

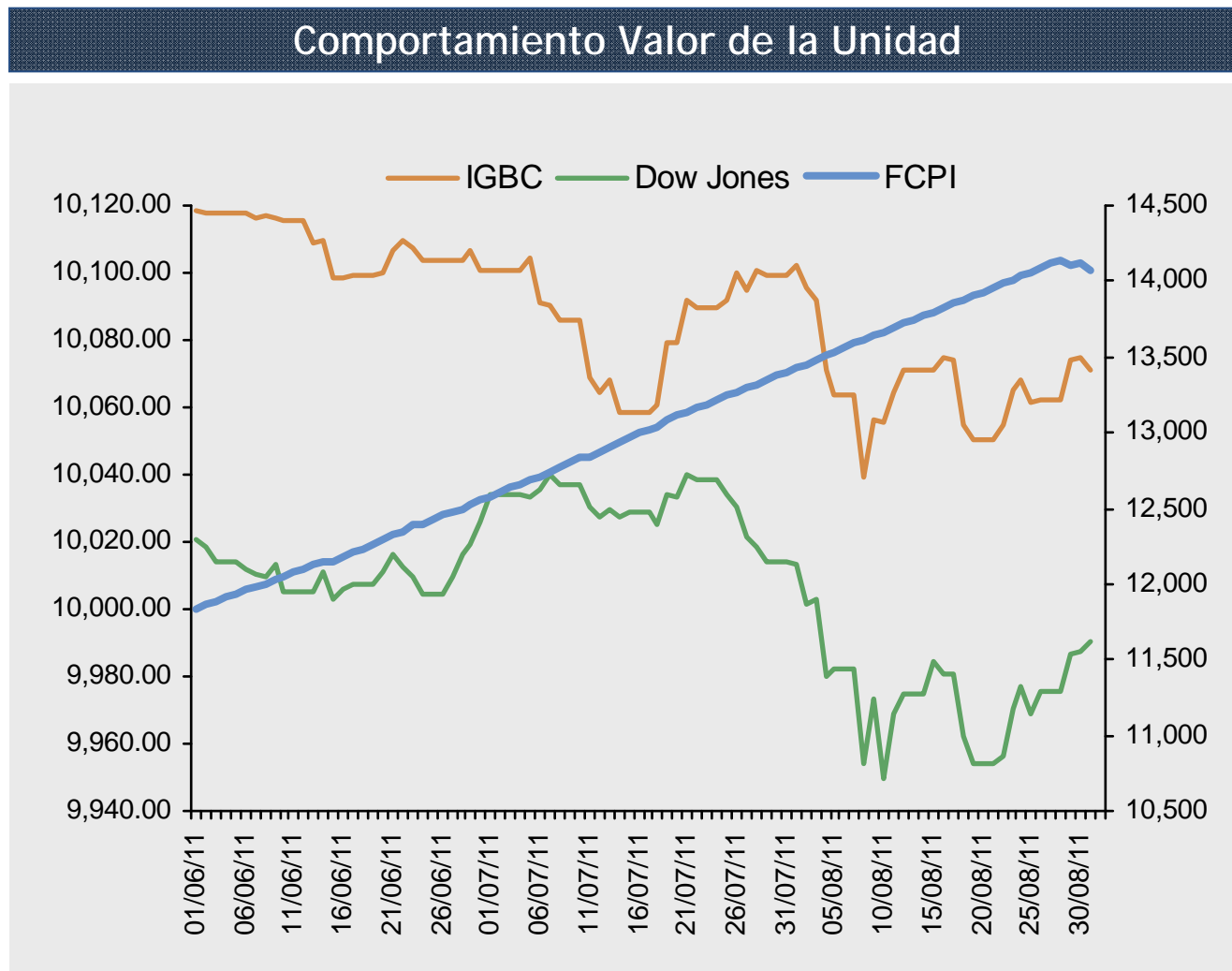
Caso	TIR
Bono: IPC + 5 puntos	8%
Valorización Real $\pm 2.0\%$	10.5 - 15.7%
Vacancia $\pm 5.0\%$	12.4 - 13.4%

El efecto de la inflación impulsa rápidamente los retornos del FCPI por encima de un bono convencional

\*La valorización real de los inmuebles aumenta significativamente la rentabilidad del inversionista. Con una valorización real del 5% anual (inferior al 6-7% histórico) la rentabilidad esperada del inversionista se aumenta a 12% e.a. en un año y 19.7% e.a. en 20 años.

# Comportamiento del valor de la unidad del FCP Inmobiliario

- El valor de la unidad del FCPI es muy estable, no tiene ninguna correlación con los mercados de valores, y se incrementa diariamente con la rentabilidad de los cánones de arrendamiento que recibe de las inversiones en inmuebles



# Gestor Profesional

- Gestor Inmobiliario S.A.S.
- El Gestor es una sociedad subsidiaria de Emprendimientos Inmobiliarios e Inversiones de Colombia S.A., cuyo presidente, **Abdón Espinosa Fenwarth**, tiene más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario
- El Gestor tiene reconocida experiencia y entre los proyectos inmobiliarios que ha realizado sobresalen:
  - Centro comercial Atlantis Plaza / Bogotá
  - World Business Port / Bogotá
  - Plaza de la Fuente / Bogotá
  - La Morada / Bogotá
  - Torre 93
  - Century 82 / Bogotá
  - Torre Versailles / Cali
  - Santa Cruz de Sotavento / Bogotá
  - Santa Cruz del Salitre / Bogotá
  - Casa Imperial / Bogotá
  - Santa Cruz de la Alameda / Bogotá
  - Bosque de Normandia / Bogotá
  - Vallarta / Bogotá
  - Oxford Bureau
  - View Park
  - Mandalay I
  - Mandalay II
  - Chicó 99
  - Plaza Prestigio
  - Icono 93
  - Omni 19

# El Gestor tiene experiencia comprobada en proyectos de diversa índole, obteniendo excelentes rentabilidades

## Atlantis Plaza - Bogotá



## Descripción y resultados

- Primer centro comercial de renta en Colombia.
- Año de construcción: 2000
- Área construida: 33.000 m<sup>2</sup>
- Número de tiendas: 102, 6 salas de cine
- Inversión Inicial: 33.5 millones de dólares
- Anclas principales Hard Rock Café, 6 salas de cine de Cinemark, Crepes & Waffles
- Otros arrendatarios: Juan Valdés, Le Collezione, Brisa, Banco de Colombia, La Riviera, Hamburguesas del Corral, Times Square, koziuko
- Vendido a un fondo de inversión en 55 mm de dólares en 2009
- Inversión de capital: 8.5 millones de dólares
- Múltiplo de salida realizado: 2.53x

## World Business Port - Bogotá



## Descripción y resultados

- Ganador del premio Fiabci al mejor complejo de oficinas corporativas de Colombia en 1998
- Diseño Quijano de Irisarri Arquitectos, Bogota
- Área construida: 22.000 m<sup>2</sup>
- 70% vendido y 30% renta
- El área de renta se vendió a un fondo de inversión en el 2008
- Algunos inquilinos: Embajada de Alemania, Embajada de los Estados Unidos, Isa, El Tiempo, Banco BBVA
- Financiación con preventas, y con el Banco Davivienda por 6 millones de dólares
- Inversión de Capital: 2 millones de dólares
- Múltiplo de salida realizado: 3.25x

# Factores críticos de inversión

Factor	Característica	FCP Inmobiliario
Diversificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Atomiza el riesgo</li> <li>▪ Optimiza la relación riesgo/retorno</li> <li>▪ Reduce el riesgo crediticio y de mercado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El FCPI ofrece diversificación por arrendatarios, tipos de activos, ciudades, sectores, y vencimientos, disminuyendo el riesgo</li> <li>▪ Esta diversificación reduce la volatilidad</li> <li>▪ Riesgo crediticio de primer nivel</li> <li>▪ Arrendatarios de primer nivel</li> </ul>
Administración Especializada	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimiza el desempeño del portafolio</li> <li>▪ Identificación de oportunidades atractivas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El FCPI cuenta con un equipo de primer nivel que tiene identificado un portafolio de excelente calidad</li> <li>▪ Experiencia de más de 25 años del gestor en el sector inmobiliario</li> </ul>
Rentabilidad Atractiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flujo de caja estable</li> <li>▪ Baja volatilidad y baja correlación con los mercados de valores</li> <li>▪ Atractiva valorización de mediano plazo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El FCPI ha conformado un portafolio que balancea un flujo de caja estable y una atractiva valorización a mediano plazo</li> <li>▪ Dividendos periódicos al inversionista</li> </ul>
Horizonte de Inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Corto, mediano y/o largo plazo</li> <li>▪ Negociación de las unidades de participación</li> <li>▪ Realización de la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las unidades de participación del FCPI se pueden vender o ceder a otro inversionista en el mercado secundario en cualquier momento</li> </ul>

# Contactos

## Ultrabursátiles S.A.

**Rodney Cundy**

*Vicepresidente Comercial*

*rodneycundy@ultrabursatiles.com*

(571) 325-5560

**Mauricio Held**

*Jefe Mesa Institucional*

*mauricioheld@ultrabursatiles.com*

(571) 325-5560

**Catalina Orrego**

*Ejecutiva de Fondos*

*catalinaorrego@ultrabursatiles.com*

(571) 325-5560

## Gestor Inmobiliario S.A.S

**Abdón Espinosa Fenwarth**

*Presidente*

*aespinosa@gestorinmobiliario.com.co*

(571) 256-1012