



LOGAN
INSTITUTIONAL VALUE
BOGOTÁ - LIMA - CDMX

**REAL ESTATE
INVESTMENT REPORT
COLOMBIA 2020**

REPORTE DE INVERSIÓN
EN BIENES RAÍCES
COLOMBIA 2020

ColCapital
Asociación Colombiana de
Fondos de Capital Privado

www.loganvaluation.com

Publication Date: October 2020 / Fecha de publicación: Octubre 2020

Survey Conducted: 2020 / Encuesta realizada: 2020

Next Survey: 2021 / Próxima encuesta: 2021

LOGAN
INSTITUTIONAL VALUE





CONTENTS / CONTENIDOS

INTRODUCTION / INTRODUCCIÓN

LP SURVEY / ENCUESTA LP

- Management Fee Expectations /
Expectativas de Honorarios de Gestores
- Annual Return Expectation /
Expectativas de Retorno Anual (TIR)
- % AUM Per Fund Strategy /
% Activos por Estrategia de Fondo
- Manager Selection Criteria Ranking /
Clasificación de Criterios para Selección de Gestor
- Investment Plans 2020 /
Planes de Inversión 2020
- Real Estate Investment Focus 2020 /
Foco de Inversión en Bienes Raíces 2020
- Drivers of Fund Performance Ranking /
Clasificación de Factores de Desempeño de Gestor
- Investment Experience /
Experiencia de Inversión

MARKET TRENDS/ TENDENCIAS DE MERCADO

- Assets Under Management (AUM) /
Activos Bajo Administración (AUM)
- Geographic Investment Allocation /
Distribución Geográfica de la Inversión
- Investment Allocation By Sector /
Distribución de la Inversión por Sector
- Going In Cap Rate Evolution by Sector /
Evolución de las Tasas de Capitalización de Entrada por Sector

- Evolution of Cap Rates and Bond Yields /
Evolución de las Tasas de Cap y Retornos de Bonos
- Market Cap /
Capitalización de Mercado (Usd)
- Investment Allocation /
Distribución de la Inversión (Usd)
- Cap Rate /
Tasas De Capitalización

GP SURVEY / ENCUESTA GP

- Rent Growth (5 Year Average) /
Crecimiento de Renta (Promedio 5 Años)
- Discount Rate /
Tasa de Descuento
- Cap Rates, Rental Growth And Discount Rates /
Tasas de Capitalización, Crecimiento de Renta y Tasas de Descuento
- Construction Discount Rate /
Tasa de Descuento de Construcción
- Construction Risk Premium /
Prima de Riesgo de Construcción
- Risk Premiums /
Primas de Riesgo
- Residential Discount Rate /
Tasa de Descuento Residencial



INTRODUCTION / INTRODUCCIÓN

Report purpose: For use in benchmarking, reporting, and investment decisions of the participants. To help provide deeper understanding of real estate market / investment dynamics.

Sections:

- A. LP Survey - investor responses
- B. Market Trends - market info, transactions
- C. GP Survey - manager responses

Sources: LOGAN database (transactional, market information) and survey responses of participants.

Propósito del informe: para uso en evaluación comparativa (benchmarking), producción de informes y ayuda en la toma de decisiones de inversión de los participantes. También, contribuir a una comprensión más profunda de la dinámica del mercado inmobiliario.

Secciones:

- A. Encuesta LP - Respuestas de inversionistas
- B. Tendencias del Mercado
- C. Encuesta de GP - Encuesta de gestores

Fuentes: Base de datos de LOGAN (transactional, información de mercado) y respuestas de encuestas a los participantes

PARTICIPANTS / PARTICIPANTES

FUND MANAGERS / GESTORES

- BTG Pactual (Ahora VISUM Capital)
- Corredores Davivienda
- Fondo Inmobiliario Colombia (FIC)
- Inmoval (Credicorp Capital)
- Inverlink (Ahora VISUM Capital)
- Kiruna Capital Partners
- Nexus Capital Partners
- Pactia
- PEI Asset Management
- Pentaco/ Titularizadora
- Plentia Capital

INVESTORS/ INVERSIONISTAS

- Global Seguros
- Old Mutual
- Porvenir
- Protección
- Seguros Bolívar
- Sura

DEVELOPMENT / DESARROLLO

- Avenida Capital (Ashmore)
- 7 Bridges
- Cimento
- Constructora Colpatria
- Grupo Éxito
- LatAm Logistic Properties
- Pactia
- Sura Asset Management
- TC Latin America Partners
- Terranum Corporate Properties
- Yellowstone Capital Partners

HOTEL / HOTELES

- Boston Andes Capital
- Regenera

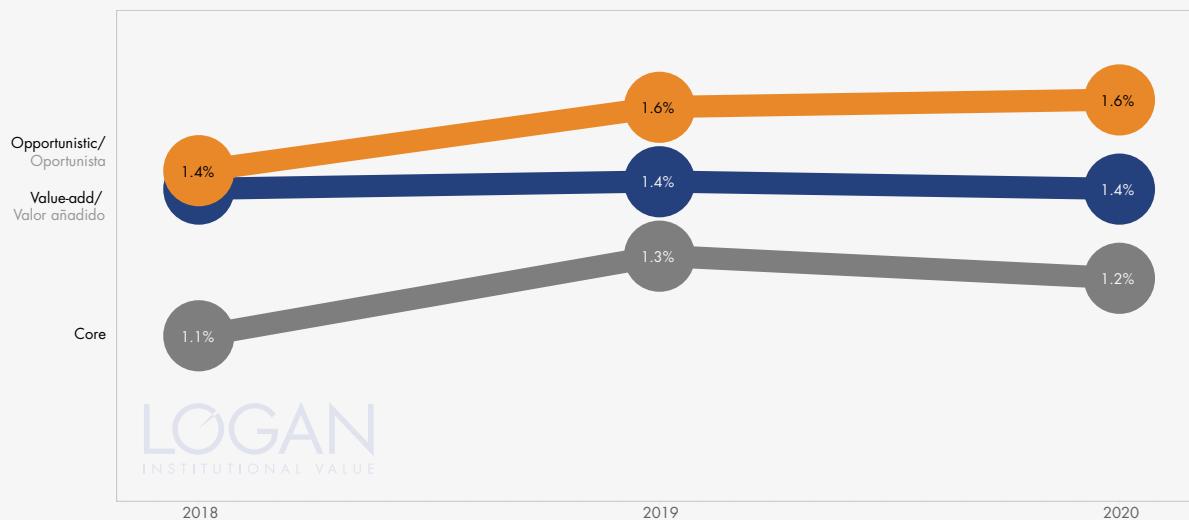
MULTIFAMILY / VIVIENDA PARA RENTA

- CCLA



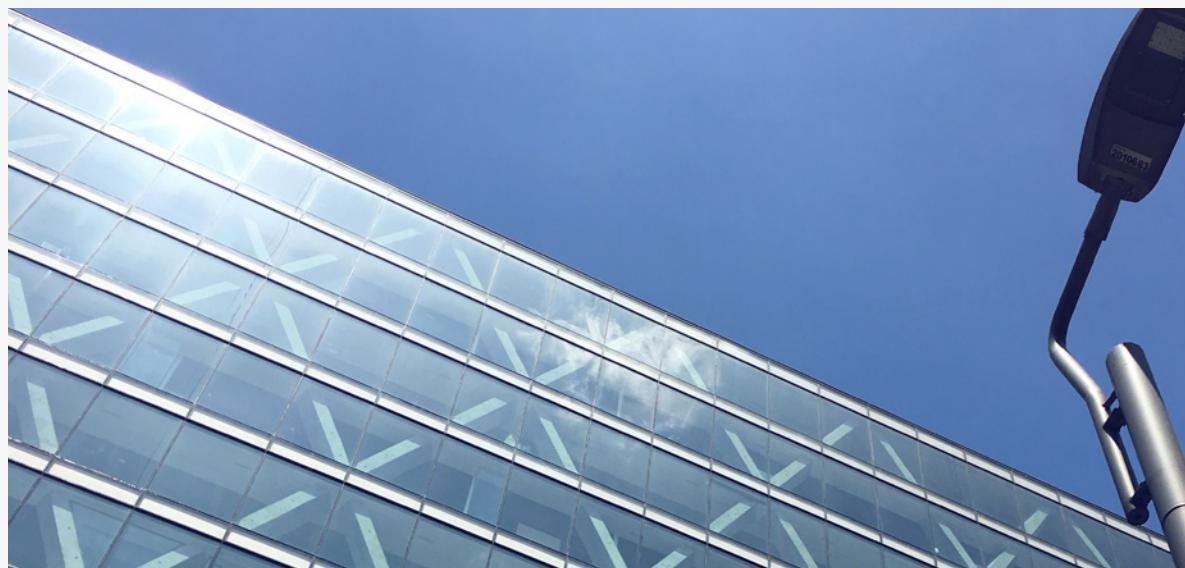
MANAGEMENT FEE EXPECTATIONS / EXPECTATIVAS DE HONORARIOS DE GESTORES

What are your management fee expectations? /
¿Cuáles son las expectativas de honorarios de gestores?



Investor responses indicate an increased understanding of the differentiation of strategies, notably of Opportunistic.

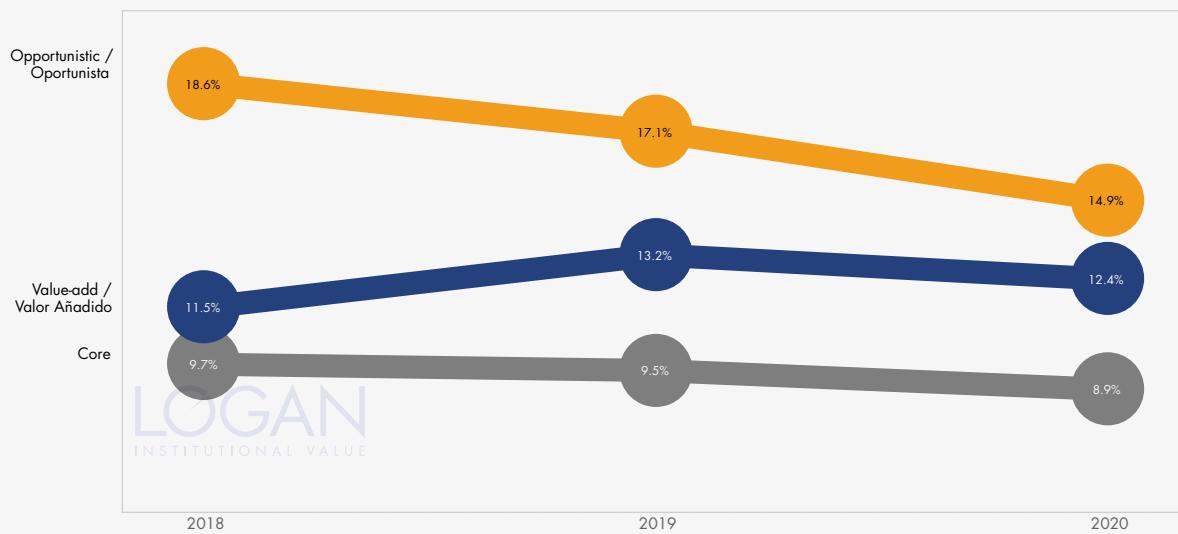
Las respuestas de los inversionistas indican una mayor comprensión de la diferenciación de estrategias, en particular de la Oportunista





ANNUAL RETURN EXPECTATION / EXPECTATIVAS DE RETORNO ANUAL (TIR)

What is your total annual return expectation for each strategy? /
¿Cuáles son las expectativas de retorno anual (TIR) para cada tipo de estrategia?



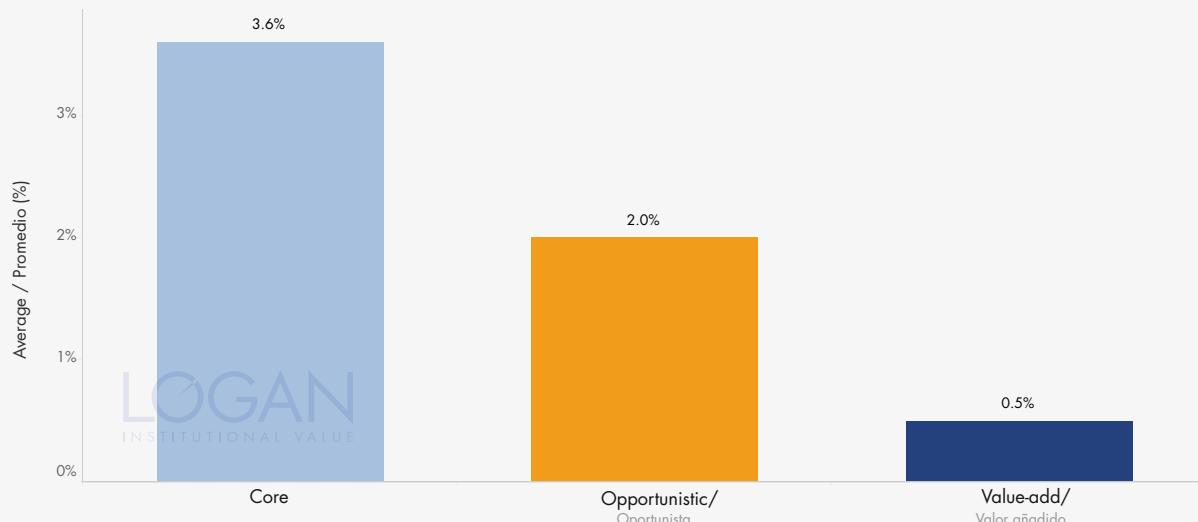
Consistent return expectations over the last three years indicate an understanding of the risk/return dynamics of strategies on behalf of investors. The slight decrease in expectations of Value-add and Core strategies is in line with the decline in discount rates and interest rates during the past three years.

Las expectativas de retorno consistentes durante los últimos tres años indican una comprensión de las dinámicas de riesgo/retorno de las estrategias por parte de los inversionistas. La ligera disminución en las expectativas de las estrategias de Valor Agregado y Core está en línea con la disminución de las tasas de descuento y las tasas de interés durante los últimos tres años.



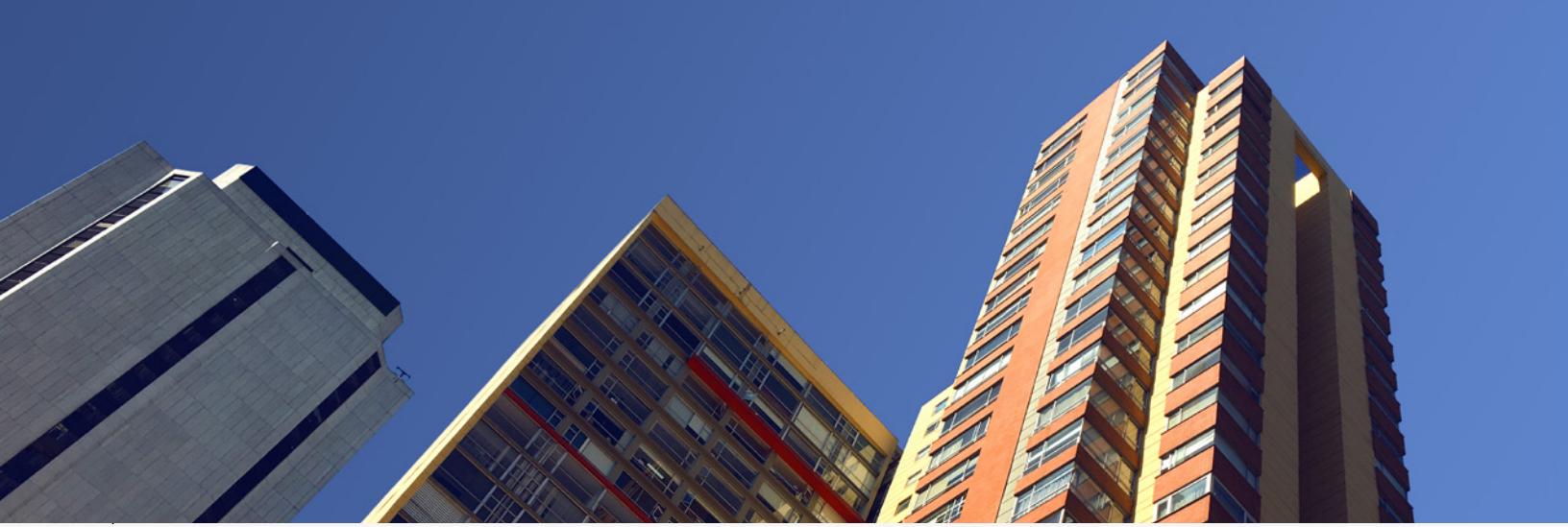
% AUM PER FUND STRATEGY / % ACTIVOS POR ESTRATEGIA DE FONDO

What % of total AUM is currently invested in these investment strategies? /
¿Qué % del total de AUM se invierte actualmente en estas estrategias de inversión?



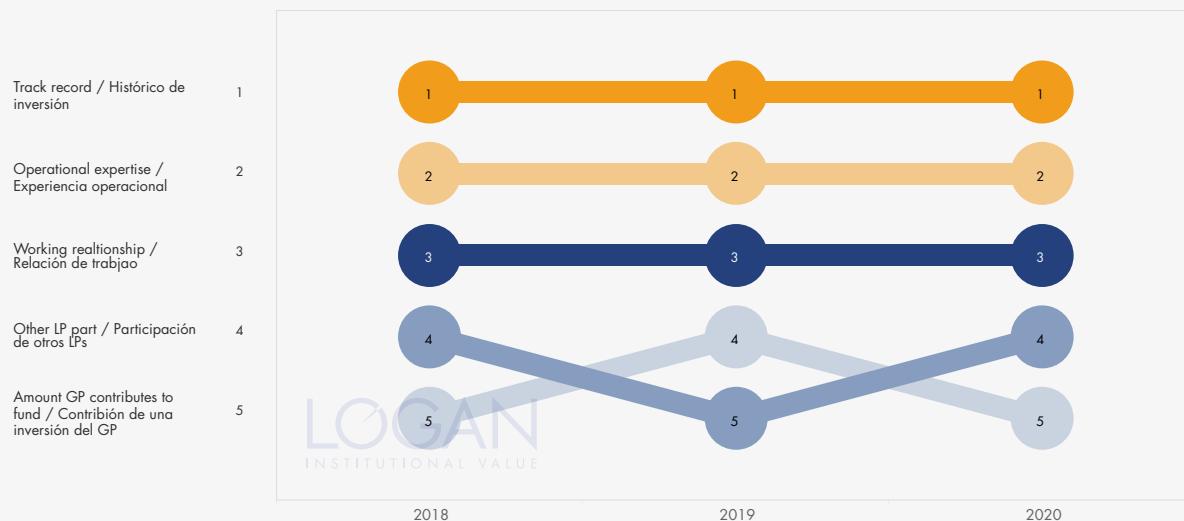
Investors indicate that Core and Opportunistic account for most of investment. Value-add strategies are not explicitly defined in Colombia – as Core funds often undertake projects that require repositioning or lease-up.

Los inversionistas indican que las estrategias Core y Oportunitista representan la mayor parte de la inversión. Las estrategias de Valor Agregado no están explícitamente definidas en Colombia, ya que los fondos Core a menudo emprenden proyectos que requieren reposicionamiento o arrendamiento.



MANAGER SELECTION CRITERIA RANKING / CLASIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA SELECCIÓN DE GESTOR

Rank the following characteristics in order of importance - manager selection /
Clasifica en orden de importancia las siguientes características cuando estás
seleccionando un gestor



Track record will become even more important this year, according to investors, as well diversified portfolios and more agile managers will better adapt to the current COVID-19 crisis.

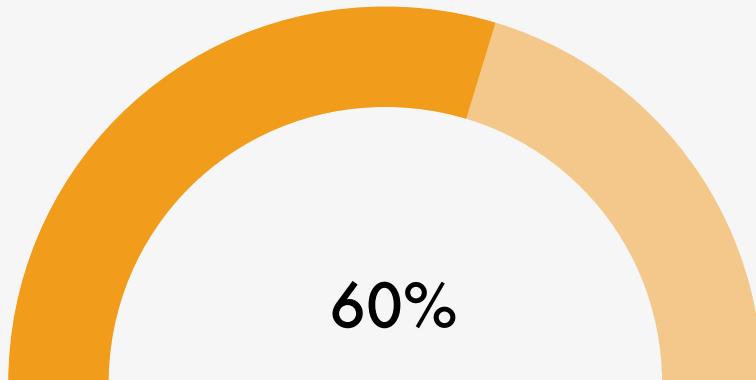
La trayectoria será aún más importante este año, según los inversionistas, a medida que las carteras bien diversificadas y los gestores más ágiles se adaptarán mejor a la crisis actual del COVID-19.



INVESTMENT PLANS 2020 / PLANES DE INVERSIÓN 2020

Investment plans in 2020 to invest in real estate /
Planes de inversión en bienes raíces en Colombia en 2020

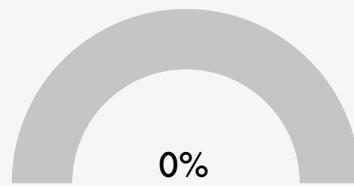
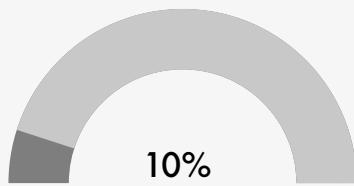
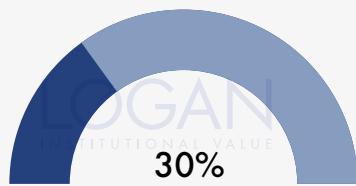
Expand investing / Expandir las inversiones



Decrease or stop / Disminuir o parar la inversión

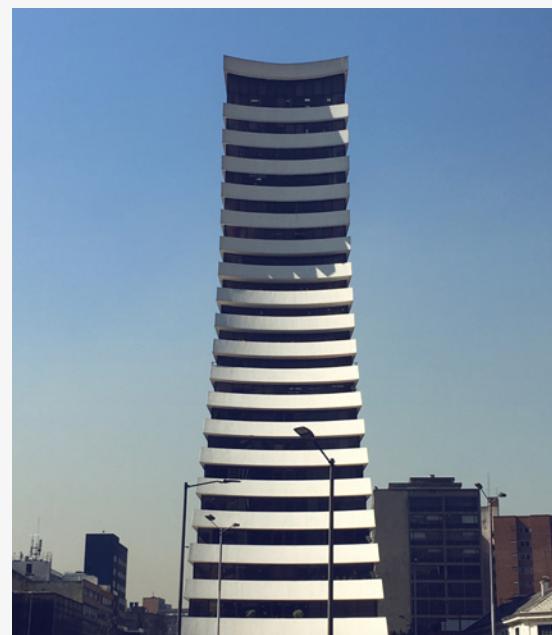
Find partner and invest / Encontrar un socio e invertir

Initiate investments / Comenzar inversiones



LPs indicate interest in expanding investment in real estate in order to facilitate new investment opportunities the crisis has brought forth – distressed projects, sale-lease-back opportunities, and recapitalization of retail and hotel portfolios.

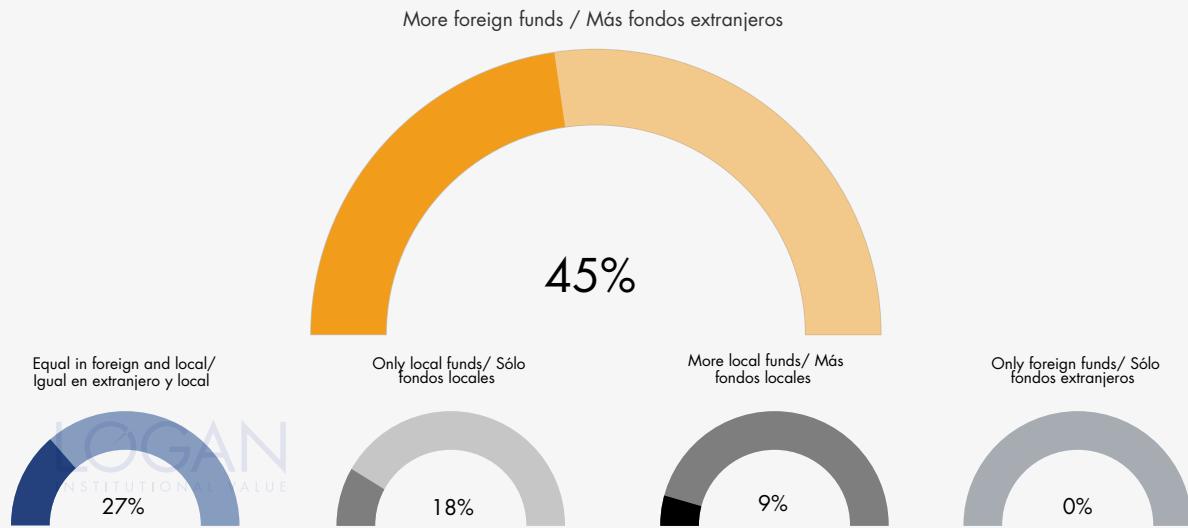
Los LP indican interés en expandir la inversión en bienes raíces con el fin de facilitar nuevas oportunidades de inversión que ha generado la crisis: proyectos con dificultades, oportunidades de sale-lease-back y recapitalización de carteras de comercio y hoteleras.





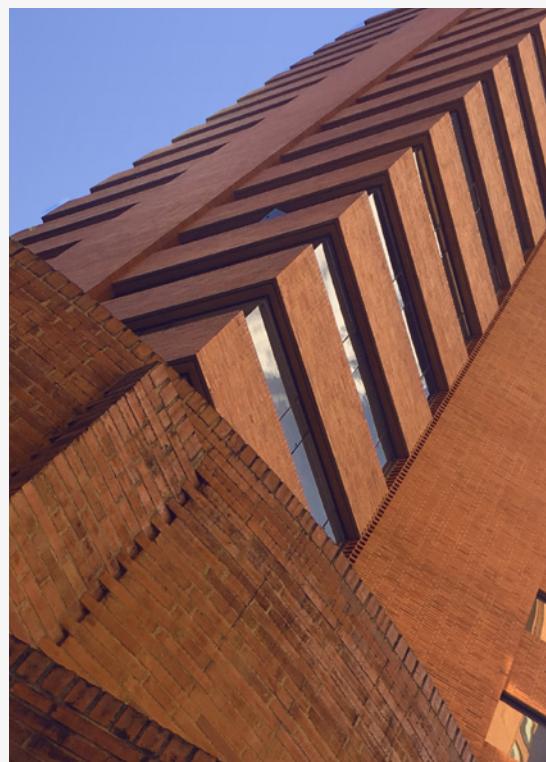
REAL ESTATE INVESTMENT FOCUS 2020 / FOCO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES 2020

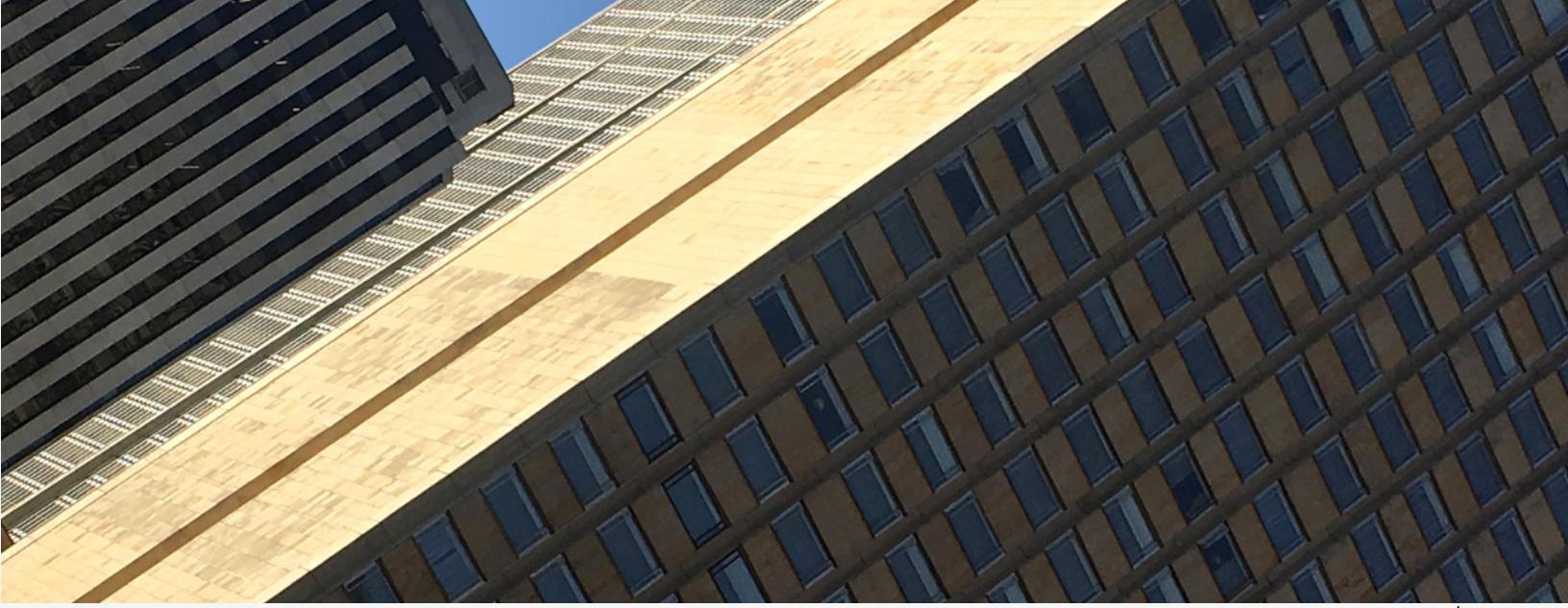
Where will real estate investment be focused in 2020?/
¿Dónde va a estar enfocada la inversión en bienes raíces en 2020?



LPs continue to be more focused on foreign investment – or in both foreign and local funds. Some indicated that the crisis had generated under-valued opportunities in the US and Europe.

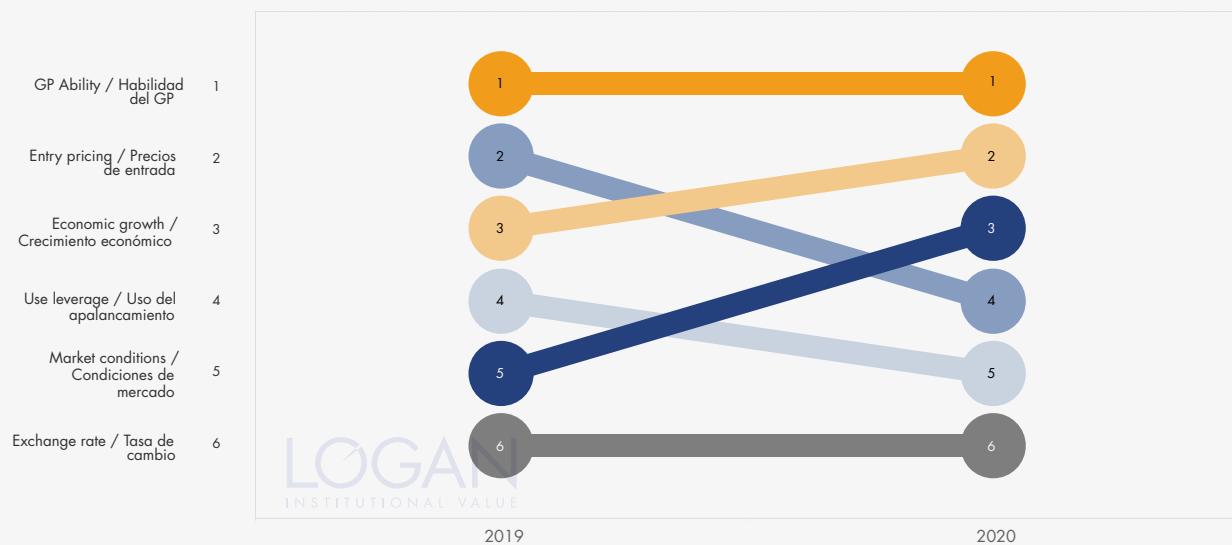
Los LP continúan enfocándose más en la inversión extranjera, o en fondos tanto extranjeros como locales. Algunos indicaron que la crisis había generado oportunidades subvaloradas en Estados Unidos y Europa.





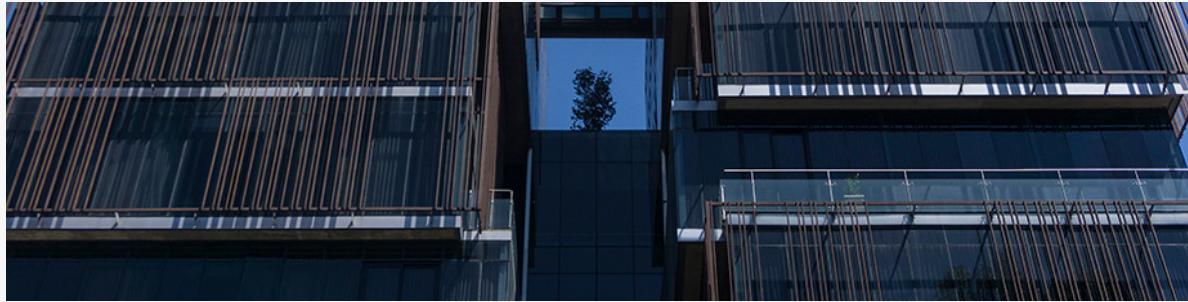
DRIVERS OF FUND PERFORMANCE RANKING / CLASIFICACIÓN DE FACTORES DE DESEMPEÑO DE GESTORES

Rank drivers that you expect to have the biggest impact on fund performance /
Clasifique los factores que espera tengan el mayor impacto en el rendimiento de los fondos



LPs have begun to view economic growth and market conditions as more important drivers of fund performance – as the current crisis has demonstrated.

Los LP han comenzado a ver el crecimiento económico y las condiciones del mercado como los impulsores más importantes del rendimiento del fondo, como lo ha demostrado la crisis actual.



INVESTMENT EXPERIENCE / EXPERIENCIA DE INVERSIÓN

How would you rate the following aspects in 2020 in terms of the experience with GPs and investments? /

¿Cómo calificaría los siguientes aspectos con relación a la experiencia con gestores e inversiones en 2020?



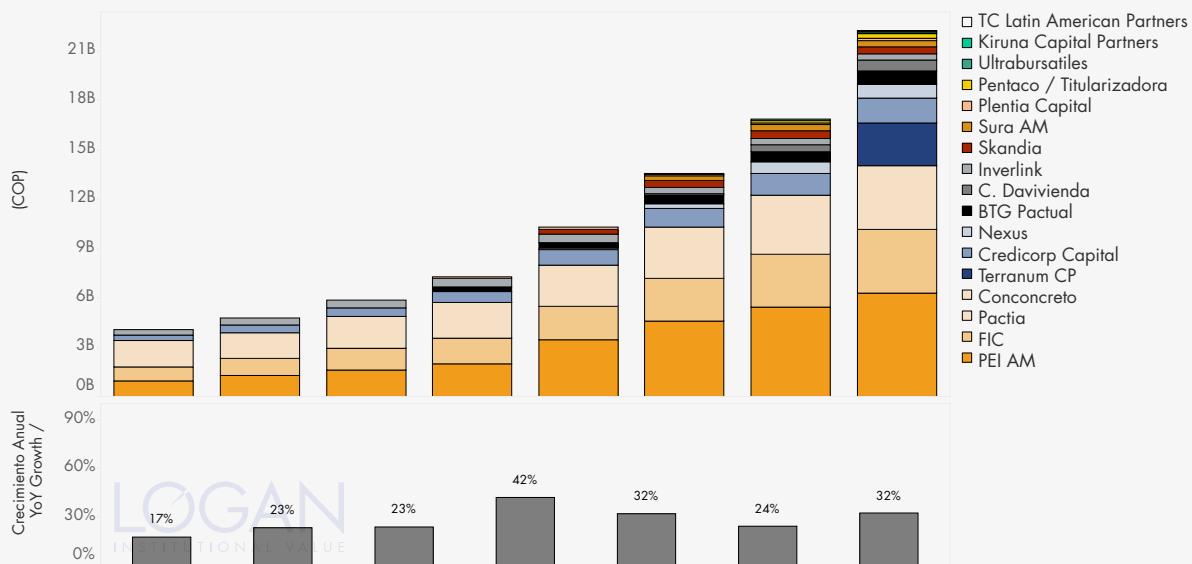
LPs appear to recognize increased risk associated with investment. Although this crisis is unique and likely a once-in-a lifetime event, it has demonstrated that properties with the highest profitability also are more volatile and carry additional risk.

Los LP parecen reconocer un mayor riesgo asociado con la inversión. Aunque esta crisis es única y probablemente un evento de una sola vez en la vida, ha demostrado que las propiedades con la mayor rentabilidad también son más volátiles y conllevan un riesgo adicional.



ASSETS UNDER MANAGEMENT (AUM) / ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Core GPs, YE 2019 /
Gestores Core, Cierre 2019



2019 represented a recovery in AUM growth of Core GPs against 2018. We believe that 2020 will be a slow year for fund raising but could represent an opportunity for funds that are well-capitalized to make strategic investments at attractive prices. The growing retail investor will become important.

2019 representó una recuperación en el crecimiento de activos administrados por gestores frente a 2018. Creemos que 2020 será un año lento para la recaudación de fondos, pero podría representar una oportunidad para que los fondos bien capitalizados realicen inversiones estratégicas a precios atractivos. El creciente inversionista tipo retail se volverá importante.



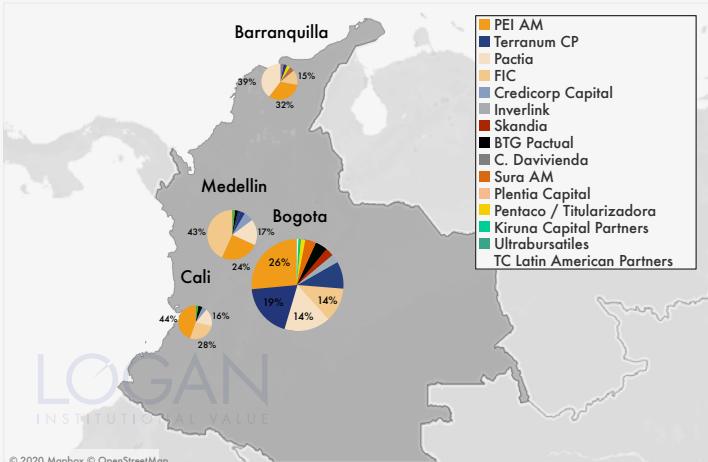




GEOGRAPHIC INVESTMENT ALLOCATION / DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA INVERSIÓN

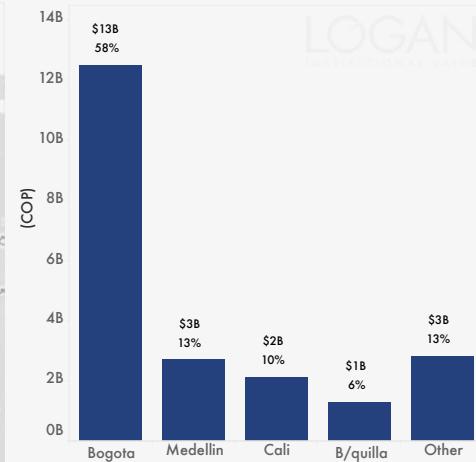
Core GPs, YE 2019 /
Gestores Core, Cierre 2019

City Investment / Inversión por Ciudad
By GP/ Por Gestor



© 2020 Mapbox © OpenStreetMap
Source/Fuente: Colcapital, public information, interviews with respective GPs, SIFIC / Colcapital, información publica, entrevistas con GPs, y SIFIC

Total Investment / Inversión Total
By City / Por Ciudad



Bogota continues to be the focal point of investment for managers. The city remains to be the engine of the Colombian economy and represents an opportunity for investment in all property types. The corridors of 26 in Bogota for office/ mixed use and Calle 80 for industrial will be the long-term growth corridors for the country during the next decade.

Bogotá continúa siendo el punto focal de la inversión de los gestores. La ciudad sigue siendo el motor de la economía colombiana y representa una oportunidad de inversión en todos los tipos de propiedades. Los corredores de la 26 de Bogotá para oficinas/uso mixto y Calle 80 para industrial serán los corredores de crecimiento a largo plazo para el país durante la próxima década.

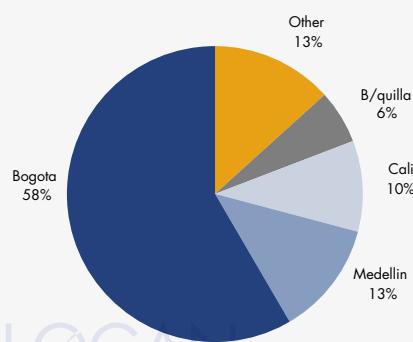




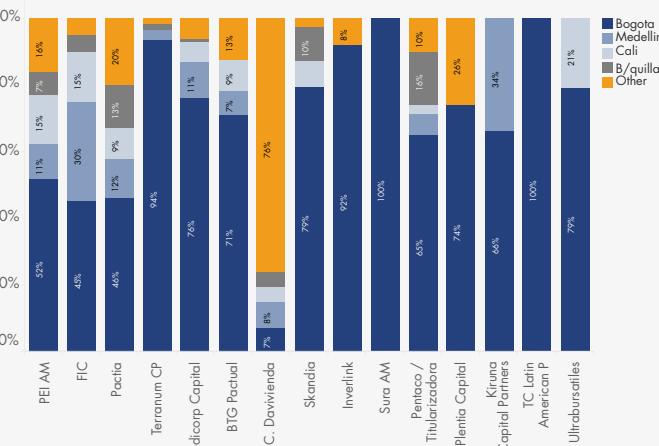
GEOGRAPHIC INVESTMENT ALLOCATION / DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA INVERSIÓN

Core GPs, YE 2019 /
Gestores Core, Cierre 2019

By City / Por Ciudad



By GP / Por Gestor



Source/Fuente: Colcapital, publicly available information, interviews with respective GPs, SIFIC / Colcapital, información publica, entrevistas con GPs, y SIFIC



Managers which funds hold industrial have more geographic diversification as distribution centers are spread throughout the country. Conversely, managers with larger office holdings tend to be more invested in Bogota and Medellin.

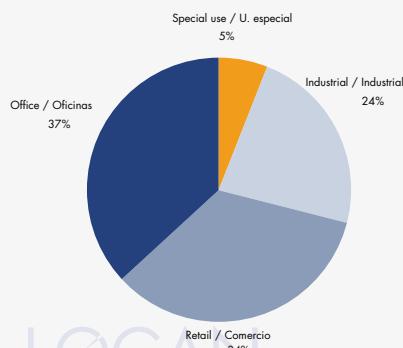
Los gestores cuyos fondos tienen participación industrial tienen una mayor diversificación geográfica ya que los centros de distribución se encuentran repartidos por todo el país. Por el otro lado, los gestores con mayor participación de oficinas tienden a estar más enfocados en Bogotá y Medellín.



INVESTMENT ALLOCATION BY SECTOR / DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR SECTOR

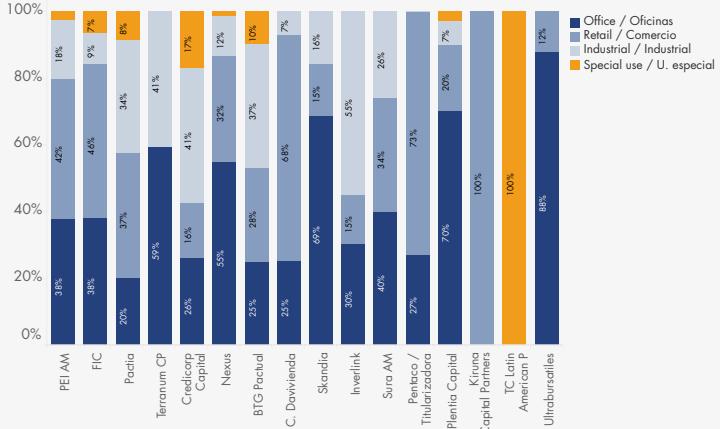
Core GPs, YE 2019 /
Gestores Core, Cierre 2019

By Sector / Por Sector



LOGAN
INSTITUTIONAL VALUE

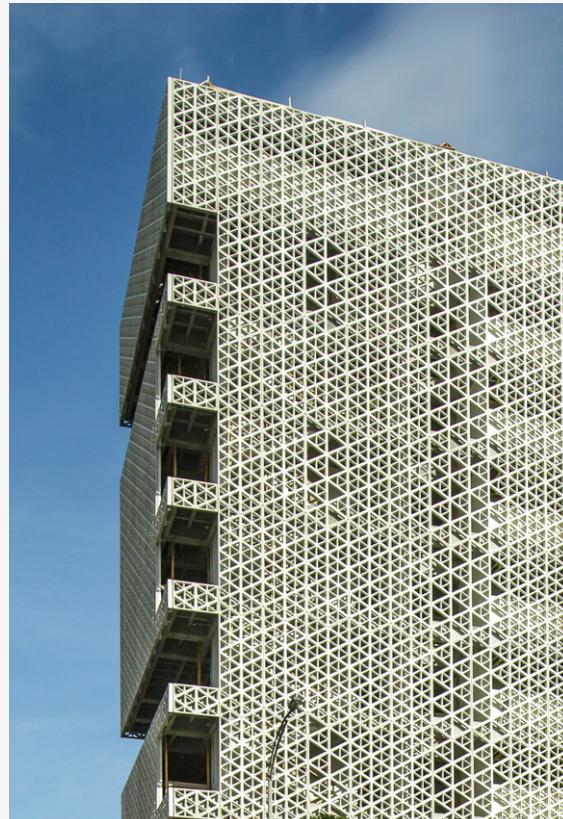
By GP / Por Gestor



Source/Fuente: Colcapital, publicly available information, interviews with respective GPs, SIFIC / Colcapital, información publica, entrevistas con GPs, y SIFIC

There is very little specialization amongst the major managers – almost every manager has investments in 3 or more asset classes. This is likely due to the lack of quality assets available and relatively immaturity of the market.

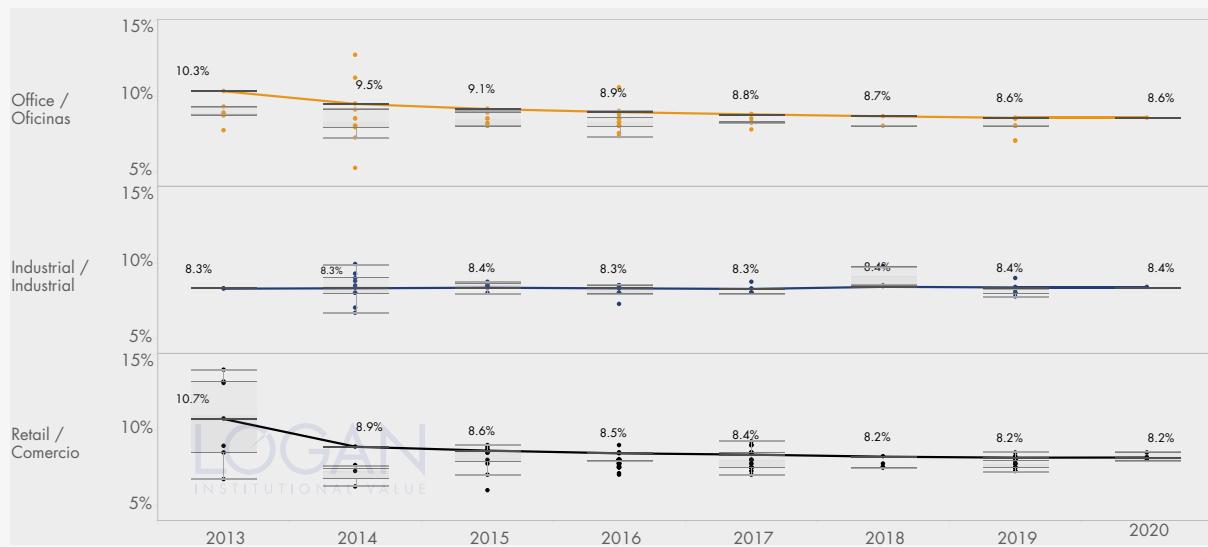
Existe muy poca especialización entre los principales gestores: casi todos los gestores tienen inversiones en 3 o más clases de activos. Esto probablemente se deba a la falta de activos de calidad disponibles y a la relativa inmadurez del mercado.





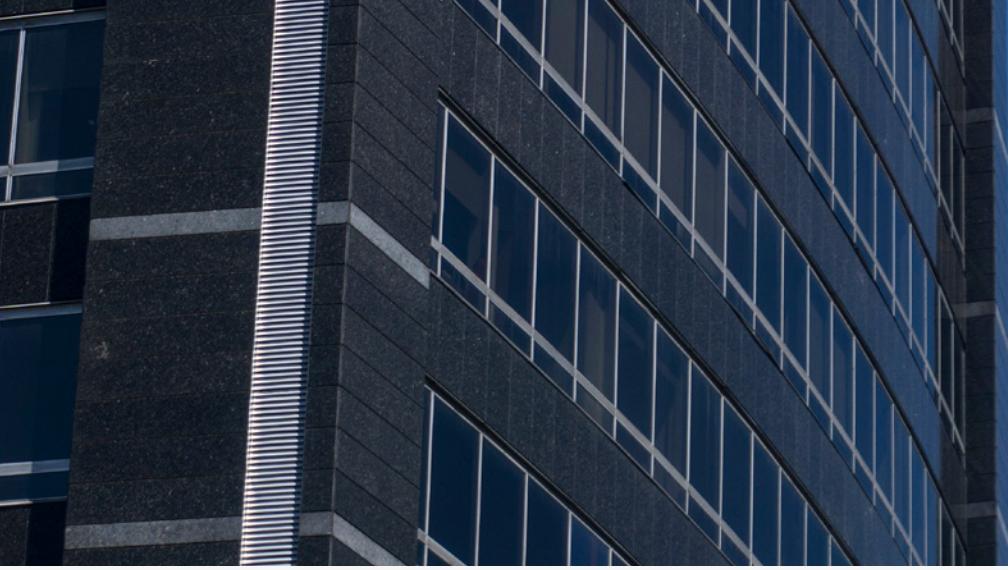
GOING IN CAP RATE EVOLUTION BY SECTOR / EVOLUCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN DE ENTRADA POR SECTOR

Transactions 1Yr. Moving Avg. /
Transacciones Prom. Móvil 1 Año



Limited cap rates comparables or major sales have been executed during the current crisis – however, strong competition will remain between institutional buyers for Core assets. The lower threshold of cap rates has been tested recently in 2019 by large well-positioned Core office complexes. Due to the COVID-19 pandemic, new opportunities are emerging and possible large transactions could occur before year-end.

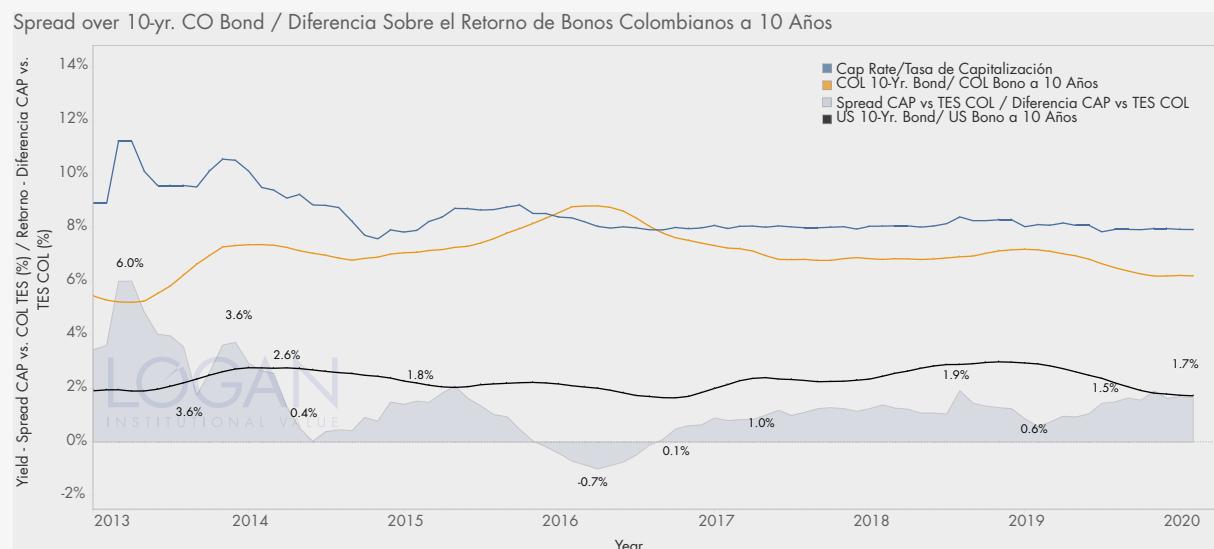
Durante la crisis actual se han evidenciado limitados comparables de tasas de capitalización o ventas importantes; sin embargo, seguirá existiendo una fuerte competencia entre los compradores institucionales por activos Core. El umbral más bajo de las tasas de capitalización ha sido evidenciado recientemente en 2019 por grandes complejos de oficinas Core bien posicionados. Debido a la pandemia del COVID-19, están surgiendo nuevas oportunidades y podrían ocurrir grandes transacciones antes del fin de año.



EVOLUTION OF CAP RATES AND BOND YIELD/ EVOLUCIÓN DE TASAS DE CAPITAIZACIÓN Y RETORNO DE BONOS

Spread over 10yrs./

Diferencia sobre el retorno de bonos colombianos a 10 años



The recent dropping of the COL Bonds has increased the CAP-TES COL spread to levels not seen since 2014-2015. As the current crisis abates, we believe interest rates will eventually rise, and the spread will return to normal levels of around 1%.

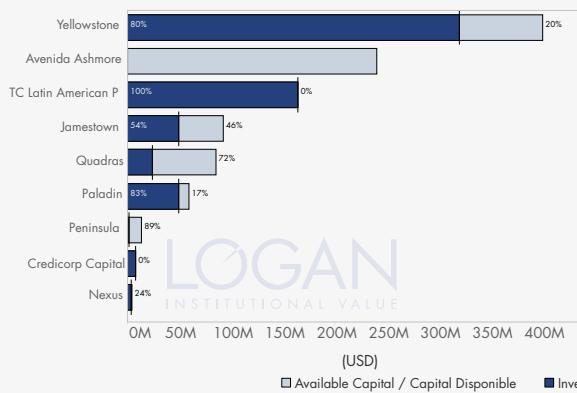
La caída reciente de los Bonos COL ha aumentado el diferencial CAP-TES COL a niveles no vistos desde 2014-2015. A medida que la crisis actual disminuya, creemos que las tasas de interés eventualmente subirán y el diferencial volverá a niveles normales de alrededor del 1%.



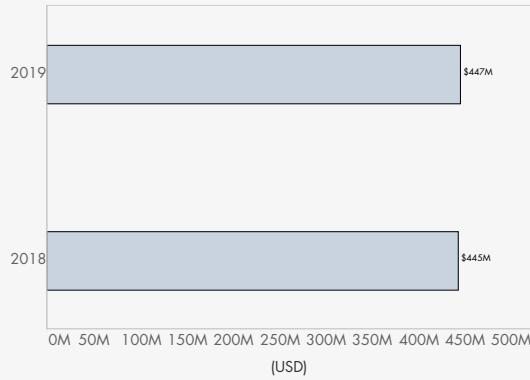
MARKET CAP/ CAPITALIZACIÓN DE MERCADO (USD)

Residential Development GPs / Gestores de Desarrollo Vivienda YE 2019

Capital Distribution / Distribución del Capital
By GP / Por Gestor



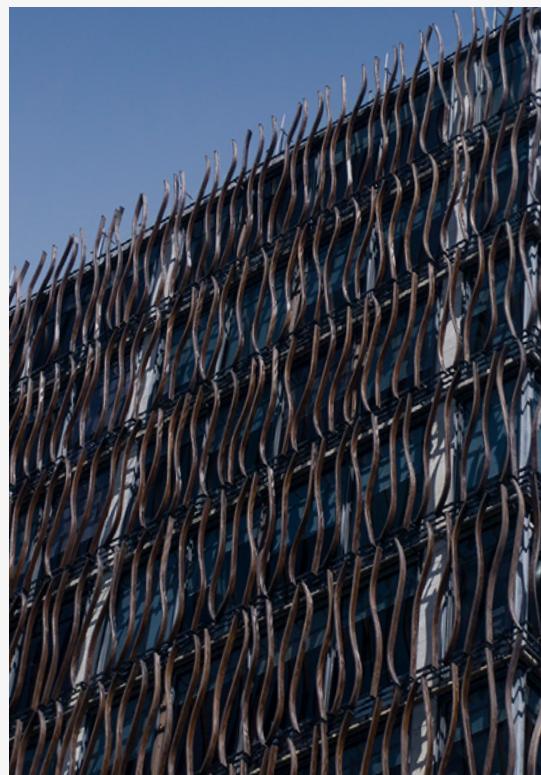
Total Available Market Cap / Capital Disponible Total
By Year / Por Año



Source/Fuente: Colcapital, publically available information, interviews with respective GPs, SIFIC / Colcapital, información pública, entrevistas con GPs, y SIFIC

There have been significant amounts of capital raised in 2019 for residential development. Notably, Yellowstone Capital Partners is well-capitalized for master-planned of Lagos de Torca (MPC), and Proscenio (PUD), among others.

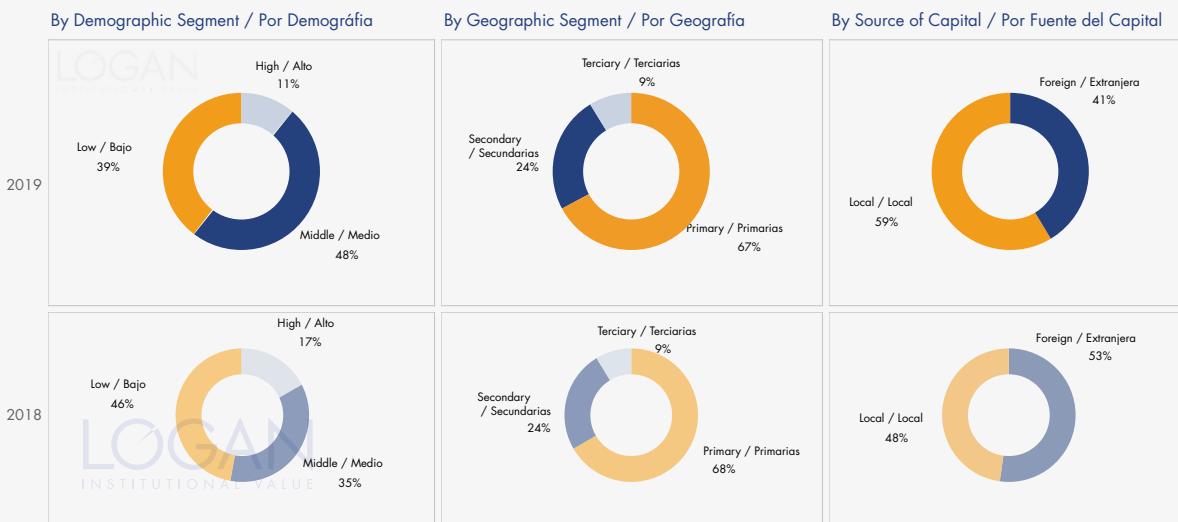
Se han recaudado cantidades significativas de capital en 2019 para el desarrollo residencial. En particular, Yellowstone Capital Partners está bien capitalizado para planes los maestros de Lagos de Torca (MPC) y Proscenio (PUD), entre otros.





INVESTMENT ALLOCATION / DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN (USD)

Residential Development GPs / Gestores de Desarrollo Vivienda YE 2019



Source/Fuente: Colcapital, publically available information, interviews with respective GPs, SIFIC / Colcapital, información pública, entrevistas con GPs, y SIFIC

Residential development funds continue to be focused on lower income housing in primary markets and are increasingly being funded by local investors. Government support due to the crisis has provided additional support for low-income and some middle-income segments. These segments are leading the recovery while higher-sector segments will take time to recover.

Los fondos de desarrollo residencial continúan enfocándose en viviendas de bajos ingresos en los mercados principales y son cada vez más financiados por inversionistas locales. El apoyo del gobierno debido a la crisis ha proporcionado apoyo adicional a los segmentos de ingresos bajos y algunos de ingresos medios. Estos segmentos están liderando la recuperación, mientras que los segmentos de ingresos altos tardarán en recuperarse.





CAP RATES / TASAS DE CAPITALIZACIÓN

GP Survey / Encuesta a Gestores



The effects of decreasing interest rates and increased perceived risk will have an offsetting effect in cap rates for Class A - Core assets. Some exceptions may be retail and hotel – which have been adversely affected by the Covid-19 shutdowns. The resilience of industrial and office sectors during the pandemic has created increase investor interest.

Los efectos de la disminución de las tasas de interés y el aumento del riesgo percibido tendrán un efecto de compensación en las tasas de capitalización de activos Core Clase A. Algunas excepciones pueden ser Comercio y Hotel, que se han visto afectados negativamente por los cierres de Covid-19. La resiliencia de los sectores industrial y de oficinas durante la pandemia ha creado un mayor interés de los inversionistas.



RENT GROWTH (5 YEAR AVERAGE) / CRECIMIENTO DE RENTAS (PROMEDIO 5 AÑOS)

GP Survey / Encuesta a Gestores



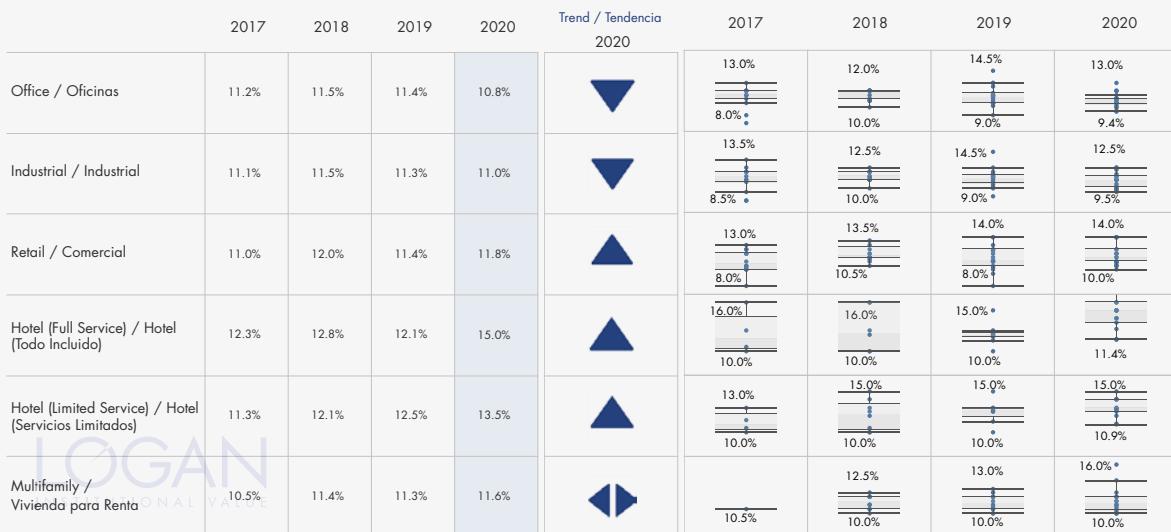
Respondents indicate lower expectations in terms of hotel and retail rents due to lower demand. Questions remain, however, what will supply look like post-crisis. Will some hotels and retail centers not reopen or have major vacancy problems? Could this decrease the supply and help reduce the impact of decreased demand?

Los encuestados indican menores expectativas en términos de alquileres de hoteles y comercio debido a una menor demanda. Sin embargo, quedan preguntas sobre cómo se verá la oferta después de la crisis. ¿Algunos hoteles y centros comerciales no volverán a abrir o tendrán problemas importantes de vacancia? ¿Podría esto disminuir la oferta y ayudar a amortiguar el impacto de la disminución de la demanda?



DISCOUNT RATE / TASA DE DESCUENTO

GP Survey / Encuesta a Gestores



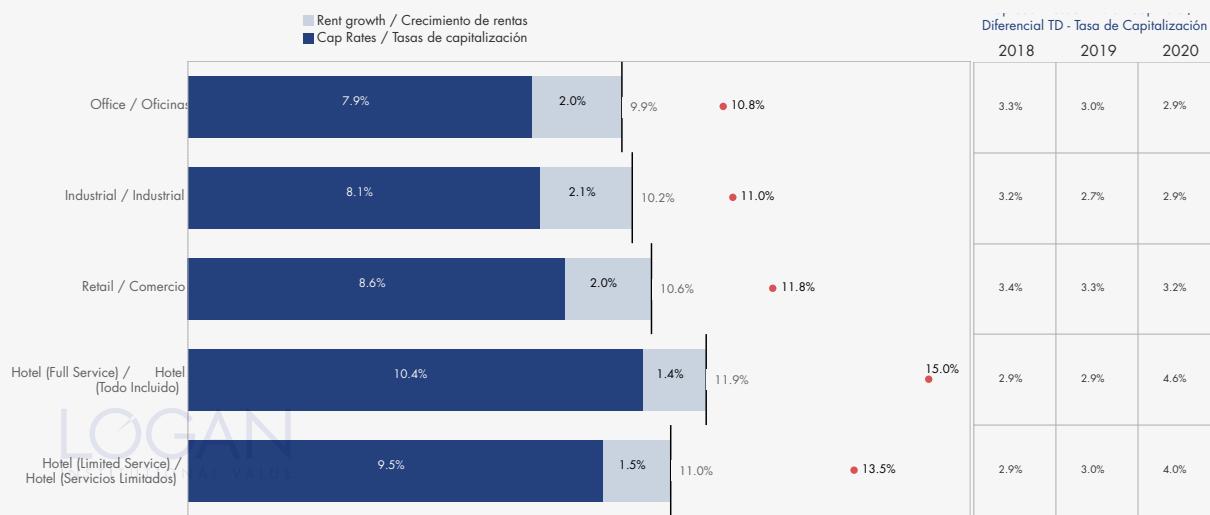
Survey responses indicate a ‘flight to quality’ to Core class A assets in Bogota and Medellin. Core assets often have the most diversified and financial strong tenants with long-term leases and/or staggered lease expirations that would limit potential negative impacts the crisis. That being said, prolonged restrictions quarantines continue to further hamper recovery in retail properties – uncertainty will continue to create elevated perception of risk and asset managers ability to manage vacancies and adapt/reposition spaces will be key to value preservation.

Las respuestas de la encuesta indican un “vuelo hacia la calidad” hacia activos tipo Core clase A en Bogotá y Medellín. Los activos a menudo tienen los inquilinos más diversificados y sólidos desde el punto de vista financiero con arrendamientos a largo plazo y/o vencimientos escalonados de renta que limitarían los posibles impactos negativos de la crisis. Dicho esto, las cuarentenas de restricciones prolongadas continúan obstaculizando aún más la recuperación en las propiedades de Comercio: la incertidumbre continuará creando una percepción elevada de riesgo y la capacidad de los gestores para administrar las vacancias y adaptar / reposicionar los espacios será clave para la preservación del valor.



CAP RATES, RENTAL GROWTH AND DISCOUNT RATES / TASAS DE CAPITALIZACIÓN, CRECIMIENTO DE RENTA Y TASAS DESCUENTO

GP Survey / Encuesta a Gestores



CAP rates responses plus rental growth expectations are compared with discount rate responses in the graphic. Generally, the latter appears to be consistently lower – which could indicate that either CAP rates or rental growth are over-estimated, or that discount rates are under-estimated. Generally, however, the average discount rate responses for the majority of assets classes declined from last year.

Las respuestas relacionadas a las tasas de capitalización y a las expectativas de crecimiento de las rentas se comparan con las respuestas de tasas de descuento presentadas en el gráfico. En general, este último parece ser consistentemente más bajo, lo que podría indicar que las tasas de capitalización o el crecimiento de las rentas están siendo sobreestimados, o que las tasas de descuento están siendo subestimadas. En general, sin embargo, las respuestas sobre tasas de descuento promedio para la mayoría de las clases de activos disminuyeron con relación al año pasado.



CONSTRUCTION DISCOUNT RATE / TASA DE DESCUENTO DE CONSTRUCCIÓN

GP Survey / Encuesta a Gestores



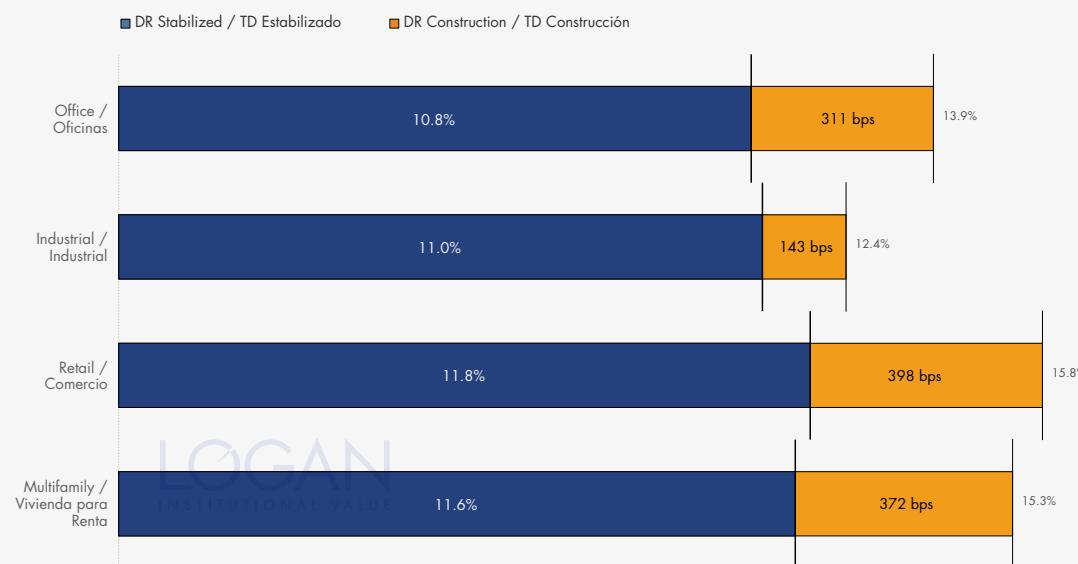
Uncertainty of the length and severity of the pandemic has had a negative effect on retail and hotel discount rates. These often confusing restrictions add to the uncertainty and will have greater impact on multi-owner centers, as the owners cannot offer rent relief packages that wholly owned centers can. Recovery will begin with less demand from consumers but may also have less supply as some multi-owner Class B quality centers may have to be repositioned due to mounting vacancy and collapsing traffic. Most GP's own wholly owned centers and portfolios, which should weather the storm well.

La incertidumbre sobre la duración y gravedad de la pandemia ha tenido un efecto negativo en las tasas de descuento de Comercio y Hoteles. Estas a menudo confusas restricciones se suman a la incertidumbre y tendrán un mayor impacto en los centros de múltiple propietario, ya que los propietarios no pueden ofrecer paquetes de ayuda para alquileres que los centros de único propietario si pueden ofrecer. La recuperación comenzará con una menor demanda de los consumidores, pero también puede representar menor oferta, ya que algunos centros Clase B de múltiple propietario pueden tener que ser repositionados debido a la creciente desocupación y la disminución de tráfico. La mayoría de los centros y portafolios de único propietario de los gestores, deberían capear bien la tormenta.



CONSTRUCTION RISK PREMIUM / PRIMA DE RIESGO DE CONSTRUCCIÓN

GP Survey / Encuesta a Gestores



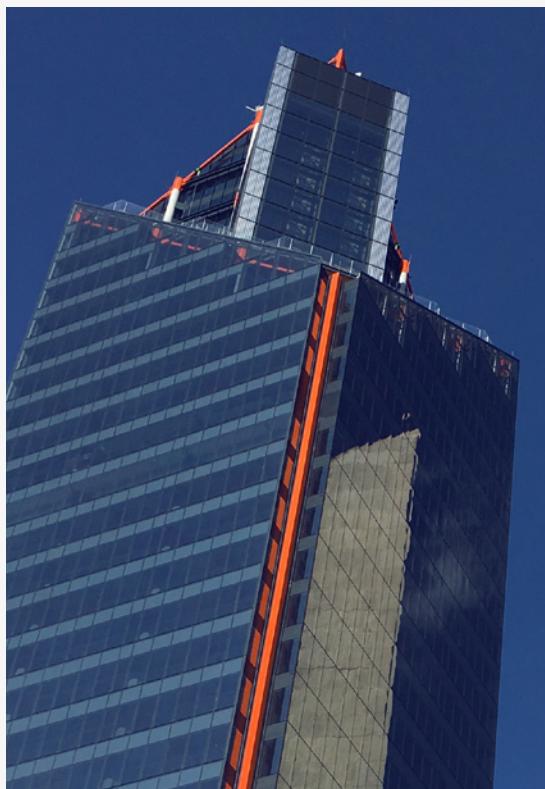
Retail shows the highest construction risk premium – most likely due to the inability to evaluate retail demand during the crisis. Multifamily also shows a large premium – we expect this to drop over time as examples of the product are developed and leased up. The first multifamily project has been completed in Bogota by CCLA in early 2020 and preliminary lease up - during the crisis - appears to be strong. Industrial is the lowest and some respondents indicated a minimal spread for single-tenant build-to-suits.

Comercio muestra la prima de riesgo de construcción más alta, probablemente debido a la incapacidad de evaluar la demanda minorista durante la crisis. Multifamily también muestra una gran prima; esperamos que esto disminuya con el tiempo a medida que se desarrollan y alquilan más ejemplos del producto. CCLA completó el primer proyecto de Multifamily en Bogotá a principios de 2020 y el arrendamiento preliminar, durante la crisis, parece ser sólido. Industrial es el más bajo y algunos encuestados indicaron un margen mínimo para BTS de un solo inquilino.



RISK PREMIUMS / PRIMAS DE RIESGO

GP Survey / Encuesta a Gestores



Risk premiums appear to be relatively stable, however, certain respondents indicated no interest in investing in tertiary markets at all (and their responses were not registered). Larger, more diverse cities can better withstand the impact of a downturn.

Las primas de riesgo parecen relativamente estables, sin embargo, algunos encuestados indicaron que no tenían ningún interés en invertir en los mercados terciarios (y sus respuestas no se registraron). Las ciudades más grandes y diversas pueden resistir mejor el impacto de una recesión.



RESIDENTIAL DISCOUNT RATE / TASA DE DESCUENTO RESIDENCIAL

GP Survey / Encuesta a Gestores



Sales risk and construction risk are the two main components of the discount rate in a for-sale residential project. Low-income housing due to government support and considerable demand has received the majority of attention from investors. Uncertainty of the demand in middle-income and high-income will likely control any new inventory for some time until balance is restored. Due to the pandemic, interest in home ownership has risen and will help sales recover.

El riesgo de venta y el riesgo de construcción son los dos componentes principales de la tasa de descuento en un proyecto residencial en venta. La vivienda para personas de bajos ingresos, debido al apoyo del gobierno y una demanda considerable, ha recibido la mayor parte de la atención de los inversionistas. La incertidumbre de la demanda en los ingresos medios y altos probablemente controlará cualquier inventario nuevo durante algún tiempo hasta que se restablezca el equilibrio. Debido a la pandemia, el interés por la vivienda propia ha aumentado y ayudará a que las ventas se recuperen.

Bryan L. Dragoo, MAI, RICS

Partner

+57 (313) 411-7340

bryan@loganvaluation.com

Robert L. Dragoo, MAI, RICS

Managing Partner

+57 (310) 565-0175

robert@loganvaluation.com

Diego Rodríguez

Regional Director

Market Research and Consulting

+57 (314) 470-7142

diego@loganvaluation.com

En Alianza con **ColCapital****Paula Delgadillo**

Directora Ejecutiva

57 (1) 390 66 80 - 57 (1) 390 6707

pdelgadillo@colcapital.org

Juanita González

Coordinadora Comercial y de Proyectos

57 (1) 390 66 80 - 57 (1) 390 6707

jgonzalez@colcapital.org

Daniela Hurtado

Coordinadora Económica

57 (1) 390 66 80 - 57 (1) 390 6707

dhurtado@colcapital.org

ColCapitalAsociación Colombiana de
Fondos de Capital PrivadoThe logo for LOGAN INSTITUTIONAL VALUE. It features the word "LOGAN" in a large, bold, white serif font. Below it, the words "INSTITUTIONAL VALUE" are written in a smaller, white, all-caps sans-serif font. The entire logo is set against a dark, textured background that appears to be a glass facade of a building.

COLOMBIA: Calle 81 # 11-55, Edificio Ochenta 81 Torre Norte, Piso 6, Of. 601, Bogotá DC. +571 467.4717

PERÚ: Calle Mayor Armando Blondet 217 Of. 901 San Isidro, Lima. +511 314.7780

MÉXICO: Cuernavaca 57 Int 1 Col. Condesa Del Cuahtémoc C.P. 06140, CDMX . +52 55.4164.9855

All information contained in this publication is derived from sources that are deemed to be reliable. However, Logan Valuation has not verified any such information, and the same constitutes the statements and representations only of the source thereof, and not of Logan Valuation. Any recipient of this publication should independently verify such information and all other information that may be material to any decision that recipient may make in response to this publication, and should consult with professionals of the recipient's choice with regard to all aspects of that decision, including its legal, financial, and tax aspects and implications, any way reproduce this publication or any of the information it contains recipients of this publication may not, without the prior written approval of Logan Valuation, distribute, disseminate, publish, transmit, copy.