

REAL CAPITAL FUND I

NOTA ESTRUCTURADA DE RENTA VARIABLE

BROCHURE

REAL CAPITAL FUNDS
INVERSIÓN GLOBAL EN REAL ESTATE


inmsa
Real Estate Investments Company

REAL CAPITAL FUNDS

INVERSIÓN GLOBAL EN REAL ESTATE

Real Capital Fund es una familia de fondos de inversión gestionada por INMSA, enfocada en inversiones estratégicas oportunas en el mercado global inmobiliario.

Real Capital Fund cuenta con un modelo robusto de gestión que brinda al inversor:

- Instrumentos negociables en mercados internacionales.
- Diversificación de activos y mercados.
- Estrategias innovadoras.
- Acceso a proyectos de gran escala en el mercado internacional de Real Estate .
- Retornos superiores a la inversión tradicional.
- Niveles de riesgo controlados y adecuados a su perfil.
- Gestión profesional internacional calificada.

INFORMACIÓN CLAVE

Código ISIN	XS1910150611
Renta	Variable
Gestión	Activa
Tenor	48 meses
Moneda	Dólares
Emisión Inicial	USD 20MM
Inversión Mínima	USD 50.000
Retorno Objetivo	10% anual (Rango esperado 9%-14%)
Cupón Anual	4%
Capital + Resultados	Al vencimiento
Valuación	Semestral
Management Fee	1,75% (anual) AUM
Success Fee	20% at payoff (TIR de la inversión > 9% anual)
Apalancamiento	50% (máximo) AUM
Suscripción	Hasta Julio 2019

OBJETIVO DE LA INVERSIÓN

El principal objetivo de inversión es generar un elevado nivel de valorización del capital a través de la gestión activa de un portafolio constituido por activos inmobiliarios oportunos, con potencial para agregarles valor y negociarlos a corto y mediano plazo.

BENEFICIOS DEL INVERSOR

- Retornos superiores a la inversión de Real Estate tradicional con niveles de riesgo reducidos.
- Diversificación en la cartera de activos.
- Estrategia de retornos con eficiencia impositiva.
- Instrumento con liquidez en mercado secundario.

PERFIL DEL INVERSOR

El presente fondo de inversión se sugiere para inversores calificados con perfil de riesgo prudente/moderado y un horizonte de inversión de mediano plazo.

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

- Retorno Total.
- Enfoque: Top Down y Bottom Up. Enfoque en mercados cuyos fundamentales permiten generar valor.
- Estrategia: Value Added.

MERCADO DE LA INVERSIÓN: ESPAÑA

ESPAÑA

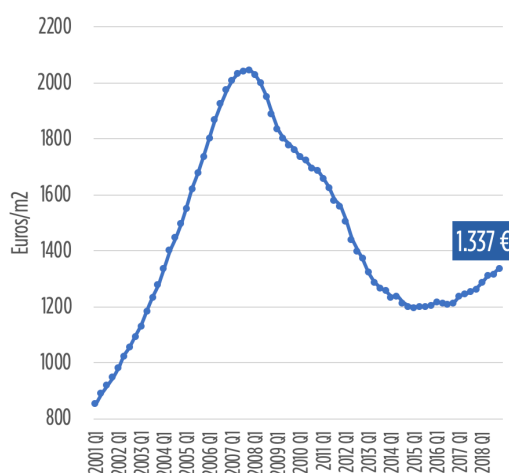
Madrid, Costa del Sol y de Alicante y principales ciudades de Valencia, Málaga, Alicante, etc.

SECTOR RESIDENCIAL

Carteras de viviendas, edificios residenciales en distress y terrenos urbanizados.

ACTIVOS: Descuento 20%

- Activos en “distress” con alto potencial de apreciación y elevada renta por alquiler.
- Adquisición de carteras a bancos negociadas con un mínimo del 20% de descuento de valor mercado.
- Objetivo de diversificación: 10% (tope 20%).



Evolución del precio de la vivienda en España

ECONOMÍA

Evolución del PBI: crecimiento $\approx +3\%$ en los últimos 4 años.

Marcada tendencia a la baja en la tasa de desocupación

Tasas de interés mínimas históricas de préstamos hipotecarios: tasas en torno al 2% anual.

Repunte inflacionario: luego de 3 años con deflación, los años 2017 y 2018 cerraron con una variación anual del 1,98% y 1,68% respectivamente.

PRECIOS

Inicio de recuperación de precios de inmuebles clase B/C.

Precios promedios 40% por debajo de los picos de 2008.

Precios debajo del costo de reposición.

Récord de actividad durante los años 2016, 2017 y 2018 superando el máximo histórico.

TENDENCIAS

Nuevo ciclo de construcción permite una fuerte recuperación en valores de terrenos.

Tendencia de reducción sostenida de sobre stock con un saldo 130 Billones en distress.

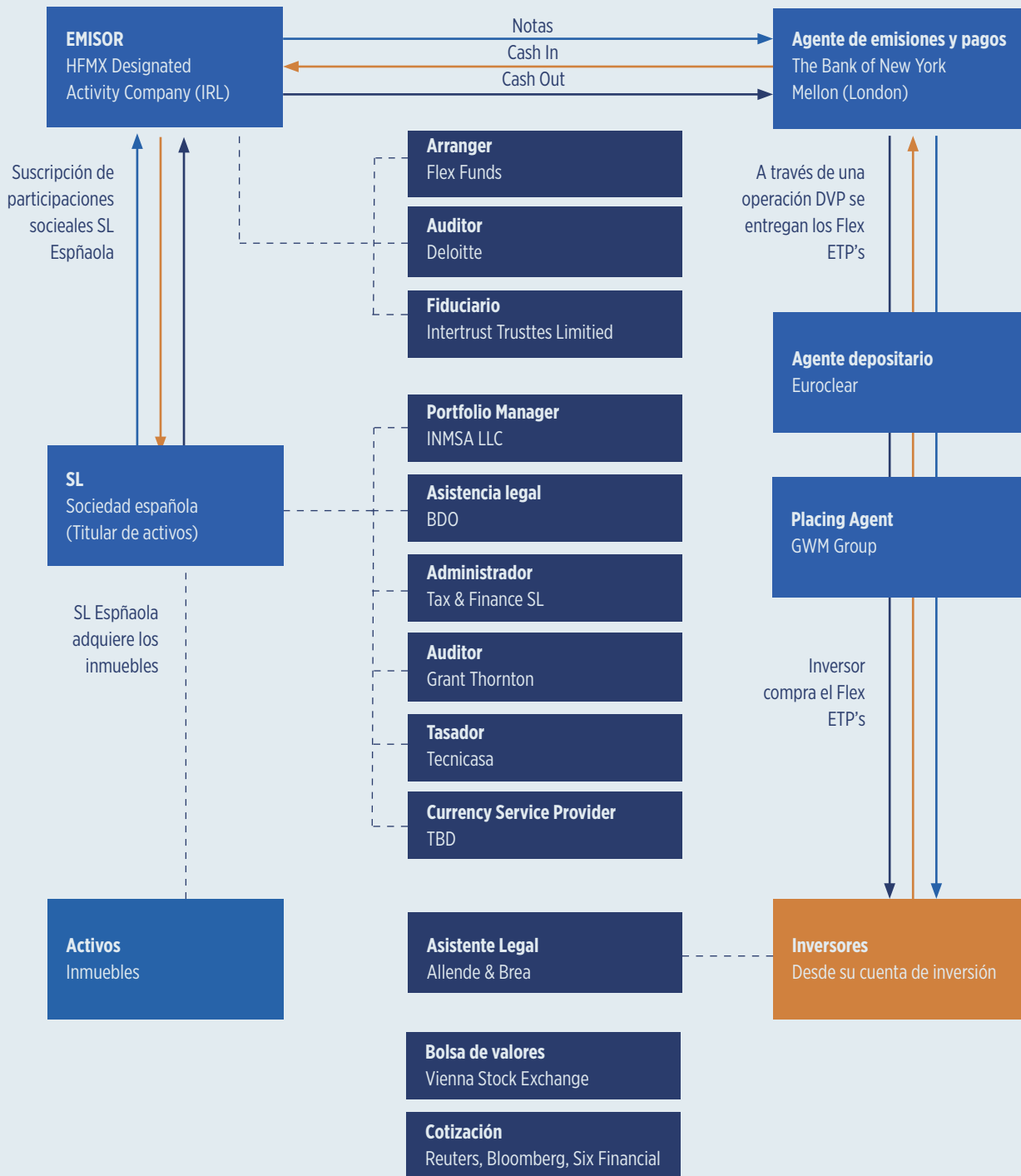
Regreso de financiación hipotecaria a desarrolladores y compradores con tasas a niveles mínimos.

Rendimientos por alquiler en activos residenciales en niveles históricamente altos.

OPORTUNIDAD

Activos en distress con alto potencial de apreciación y elevada rendimiento por alquiler. Adquisición de carteras a bancos negociadas con un mínimo de 20% de descuento de valor de mercado y por debajo de su costo de reposición.

ESQUEMA DE PARTICIPANTES



REAL CAPITAL FUND I

NOTA ESTRUCTURADA DE RENTA VARIABLE

CASH FLOW DEL INVERSOR

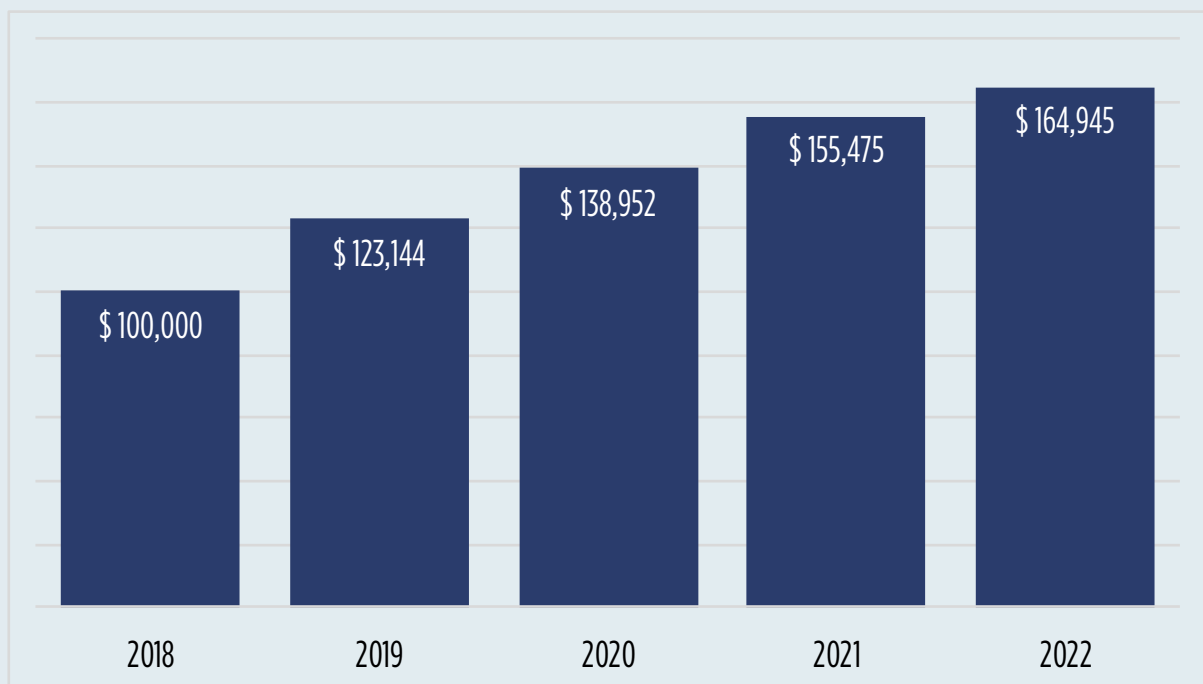
DATOS CON APALANCAMIENTO 50%

CASH FLOW	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	TOTAL
Inversión inicial	-100.000					
Cupones		4.000	4.000	4.000	4.000	16.000
Liquidación final + Capital					148.944	152.944
Totales	-100.000	4.000	4.000	4.000	152.944	164.944

TIR Inversor: 10,80% (Apalancamiento 25% AUM)

TIR Inversor: 13,95% (Apalancamiento 50% AUM)

EVOLUCIÓN DEL NAV NETO



ACERCA DEL GESTOR

INMSA nació en el año 2001 como un grupo de familias y amigos que buscaba realizar inversiones inmobiliarias. Desde entonces, ha invertido activamente y conformado una sólida red con los principales actores financieros e inmobiliarios internacionales. Se ha consolidado como una Compañía de Gestión de Inversiones en Real Estate dedicada a producir y sostener a largo plazo rendimientos elevados con el fin de incrementar el patrimonio de sus inversores particulares e institucionales.

Desde el inicio, INMSA ha gestionado +USD369MM, ha logrado una rentabilidad anual promedio de +14.17% y actualmente gestiona +600 activos

31

EJECUTIVOS

+50

ALIADOS
ESTRATÉGICOS

INCREMENTO ELEVADO Y SOSTENIDO DEL CAPITAL INVERTIDO

ASESORAMIENTO + ESTRUCTURACIÓN + DESARROLLO + INVERSIÓN + GESTIÓN

18 AÑOS

GESTIONANDO
INVERSIONES

(2001-2018)

+14,17%

RENTABILIDAD
ANUAL

(2001-2018)

+369MM

ACTIVOS
ADMINISTRADOS

(2001-2018)

ALCANCE GLOBAL CON EJECUCIÓN LOCAL

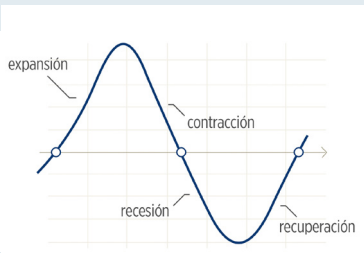
INMSA DETROIT (USA) 
400 Monroe Street. Suite 350

INMSA MADRID (ESPAÑA) 
Calle Velázquez 100. Piso 4to. Izq.

INMSA MIAMI (USA) 
175 SW 7th. Street. Suite 1611

INMSA BUENOS AIRES (ARGENTINA) 
Av. Libertador 6250. Piso 11

METODOLOGÍA DE INVERSIÓN



A NIVEL ESTRATÉGICO

PENSAMOS GLOBALMENTE Y CON OBJETIVIDAD

- Analizamos mercados y objetivos oportunos.
- Detectamos sus ciclos para decidir cuando entrar y salir.
- Estructuramos productos de inversión de acuerdo al perfil de riesgo.



A NIVEL TÁCTICO

ELEGIMOS LOS ACTIVOS MÁS RENTABLES

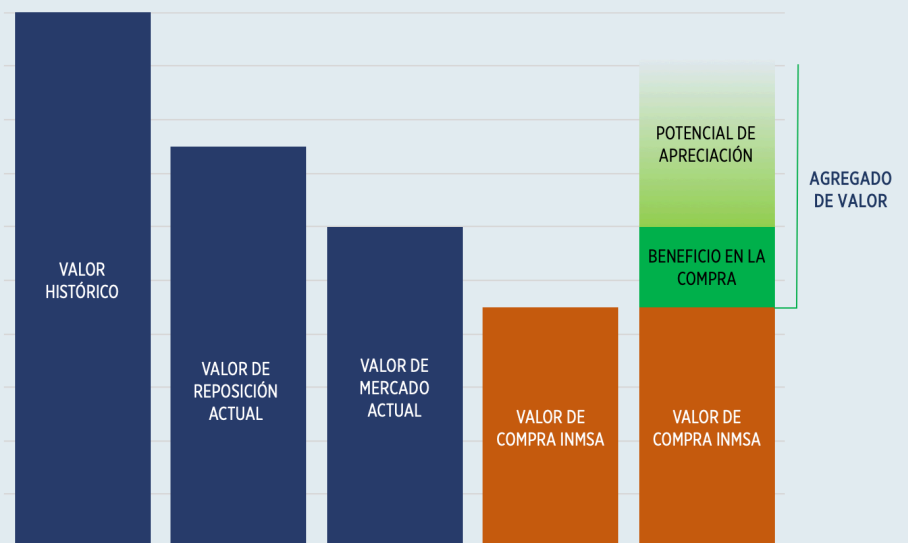
- Seleccionamos los activos más convenientes, que brinden el mayor beneficio en la compra, en la tenencia y en la venta
- Les agregamos el máximo valor.



A NIVEL OPERATIVO

ACTUAMOS CON EFICIENCIA

- Optimizamos el proceso de gestión, desde la adquisición hasta la venta.
- Seleccionamos y monitoreamos a los actores más eficientes del mercado.



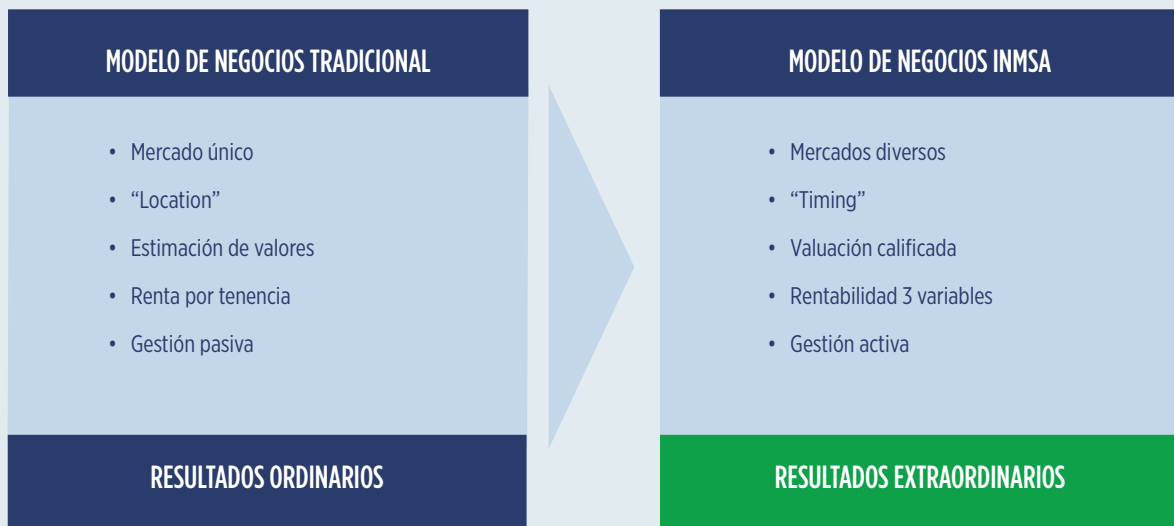
- Elegimos el mercado, tipo y clase de activo con mayor potencial de apreciación.
- Adquirimos activos con fuertes descuentos respecto al valor de mercado.

UN NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

Desafiando el paradigma de inversión tradicional en real estate como refugio de valor, el modelo de Negocios Inmsa permite no solo la conservación, sino también el incremento patrimonial.

	Plazo	Descuento en la compra	Renta anual	Apreciación real anual	Rendimiento anual	Costo transaccional	Rendimiento total anual
Modelo tradicional	Largo	0%	+ 3%	+ 0%	+ 3%	- ?	= ?
Modelo Inmsa	4 años	20% (5% anual)*	+ 6%	+ 8%	+ 19%	- 2,5% (10%/4)	= 16,5%

*Para un plazo de inversión de 4 años, el 20% de descuento en la compra del activo representa un rendimiento del 5% anual.



AVISO LEGAL

El contenido de este documento fue creado por Profunds Investments SL y es únicamente para su uso e información general. Este es un documento confidencial, diseñado y desarrollado para proveer información preliminar y resumida sobre las oportunidades de inversión en el mercado español, y no puede ser usado con ningún otro propósito.

Este documento ha sido preparado exclusivamente con fines informativos, no puede ser reenviado, distribuido ni reproducido en ninguna forma. Toda infracción a lo anterior, sea en relación con todo o parte de este documento, constituirá una violación de las leyes aplicables en España, los Estados Unidos de América y cualquier otra jurisdicción en la cual Profunds Investments SL desarrolle actividades y/o se presente este documento.

Ni Profunds Investments SL ni sus filiales, empresas vinculadas, controladas, controlantes y/o bajo control común, hacen declaración o dan garantía alguna, expresa o tácita, sobre la exactitud o integridad de la información contenida en este documento, y nada de lo contenido en este documento será considerado

como una promesa o declaración en relación con el desempeño pasado o futuro. La información aquí contenida incluye estimados y proyecciones e involucra elementos significativos de análisis y juicio subjetivo. No hacemos declaraciones en relación con la exactitud de tales estimados o proyecciones y ni Profunds Investments SL ni sus filiales, empresas vinculadas, controladas, controlantes y/o bajo control común, han verificado en forma independiente esa información. A todo destinatario de este documento se le insta a que realice su propio análisis independiente. Los datos económicos y de mercado contenidos en este documento han sido obtenidos de fuentes que consideramos confiables. No obstante ello, y sin perjuicio de que Profunds Investments SL no duda de la veracidad de dichos datos, los mismos no se han verificado, e Profunds Investments SL no hace ninguna declaración ni da garantía alguna en relación con ellos. Esto no implica ningún tipo de oferta pública ni está destinado al público europeo.



WEB: www.e-inmsa.com

REAL CAPITAL FUNDS
INVERSIÓN GLOBAL EN REAL ESTATE

WEB: www.realcapitalfunds.com

ARGENTINA

Av. Del Libertador 6250
Piso 11
(1428) Buenos Aires

ESPAÑA

Calle Velázquez 100
Piso 4to. izquierda
Madrid, 28006

USA

400 Monroe Street
Suite 350
Detroit, MI 48226

USA

175 SW 7th Street
Suite 1611
Miami, FL 33130

EMAIL: info@realcapitalfunds.com | **T:** +1 786 899 5794