



ENERO 2021

INFORME INVERSIONES INMOBILIARIAS

Con el objetivo de mantenerlos informados, adjunto encontrará la actualización de los dos vehículos inmobiliarios que actualmente posee nuestra alternativa Inversiones inmobiliarias con una participación del 53% en Inmoval y del 46.5% en PEI.

Inmoval

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles. Calificado Excelente (col) en Eficacia en la Gestión de Portafolios por Fitch Ratings (en revisión periódica).

A cierre de diciembre 2020, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -15.62% la cual fue inferior a la rentabilidad registrada en el mes de noviembre (-11.43%) en 419 pb. De esta manera, la rentabilidad del Fondo al cierre del año fue de -2.88% E.A., equivalente a 1.49% por flujo y -4.31% por valorización. El desempeño del vehículo durante el mes, se debió principalmente a los registros de avalúos correspondientes a veintitrés inmuebles (23) entre los cuales se encuentran oficinas, locales y bodegas ubicados en la ciudad de Bogotá, Medellín, Tocancipá y Yumbo; los cuales, en su mayoría presentaron un ajuste negativo en su valor razonable. Es preciso informar que, a partir del mes de noviembre con el objetivo de reflejar los impactos generados por la Emergencia Económica, Social y Ecológica debido a la pandemia por el COVID-19, el Gestor ha decidido actualizar nuevamente los avalúos de los inmuebles cuyo valor comercial fue actualizado durante enero y marzo, y que por lo tanto, no

Administrado por
Allianz Seguros de Vida S.A.

**Fondo Voluntario
de Pensiones**

contemplaban los impactos de la contingencia en sus resultados. De esta manera, se repitió el 100% de los avalúos realizados durante el primer trimestre del año, los cuales representaron el 34.78% de los avalúos registrados durante este mes.

Durante la tercera semana del mes de diciembre, Draeger Colombia S.A. suscribió un contrato de arrendamiento por 473 m² que inicia a partir de enero del 2021 y tiene un plazo de cinco años, en una oficina del Edificio Megatower en Bogotá, la cual había sido ocupada por Seidor Colombia hasta el mes de agosto. El nuevo locatario es un distribuidor de insumos, equipos médicos y de seguridad, y prestador de servicios de mantenimiento asociados a los mismos. Adicionalmente, se suscribió un Otrosí al contrato de arrendamiento con Diageo, sobre la oficina 503 del mismo Edificio, bajo el cual se adicionaron 151 m² que entregó Seidor Colombia.

Adicionalmente, el 27 de enero de 2021, el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO – INMOVAL administrado por su sociedad administradora CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A., suscribió en calidad de comprador y aportante, con las sociedades Parque Arauco Colombia S.A. e Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga Arauco S.A.S. en calidad de vendedoras y aportantes, un Contrato de Compraventa y Aporte de Derechos Fiduciarios, para adquirir el 49% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Parque Arauco Matriz administrado por Alianza Fiduciaria S.A. por un valor de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL MILLONES DE PESOS (COP\$588.000.000.000) y cuya fecha prevista de cierre será una vez se haya dado cumplimiento a las condiciones estipuladas contractualmente.

El efecto financiero de la operación significará un crecimiento cercano al 29% del valor de los activos del Fondo y se estima que el endeudamiento del Fondo aumente aproximadamente a un 32%, una vez se efectúe el cierre de la transacción.

PEI

Es una alternativa de inversión que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de activos comerciales generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia y cuentan con la más alta calificación otorgada por BRC Standard & Poor's: i-AAA. PEI es pionero de los vehículos de inversión inmobiliaria líder en Colombia y está estructurado como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria. Este replica el modelo de las Fiducias Inmobiliarias Internacionales comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts).

Durante el mes de diciembre se realizó el avalúo comercial de 40 activos comerciales y especializados, entre estos se encuentra Davivienda, completando el avalúo comercial del 100% de las propiedades de inversión en el año. Las rentabilidades de corto plazo se vieron afectadas por la coyuntura actual; el impacto en el valor del Título de los avalúos, alcanzó su recuperación durante la primera semana del 2021.

El 2020 cerró con una vacancia económica de 8.6%, mismo porcentaje de inicio de año donde no se presentaban afectaciones por la coyuntura; esto se logró gracias a la gestión en la categoría corporativa donde se percibieron mayores ingresos por multas asociadas a cancelaciones anticipadas de contratos y colocación de menores áreas vacantes. Durante el 2020 se renovó el 90% de los contratos a vencer equivalentes a COP 5,405MM mensuales.

El nivel de recaudo de la cartera alcanzó el 110% sobre la facturación del mes permitiendo que la cartera bruta disminuyera 12% con respecto a noviembre y que finalizara el año con 10 días de cartera neta, representado una disminución de 22 días con respecto al mes de junio; donde se registraron los niveles más altos de cartera en el año.

Por último, en los primeros días de febrero se actualizaron tres avalúos en las categorías corporativa y comercial cuyo resultado total generó un impacto de -1.3% en el valor de referencia de los Títulos Participativos. En la categoría corporativa se actualizó el avalúo del CEO Avianca que tuvo como resultado una valorización positiva de 0.13% frente al valor del título del día 28 de enero, este resultado está en línea a que el activo ha tenido una ocupación superior al 80% y un comportamiento sin afectaciones a lo largo de la coyuntura. En la misma categoría se activó también el avalúo de la Torre Norte de Atrio con una valorización negativa de -1.1% frente al valor del Título, debido a que su colocación se ha prolongado por efectos de la coyuntura actual.

En la categoría comercial se registró el avalúo del Centro Comercial Plaza Central que presentó una desvalorización de -0.38% frente al valor del Título, principalmente por una menor ocupación a la estimada y una recuperación lenta de las rentas debido a la coyuntura.

CONCLUSIONES

Aunque los volúmenes negociados han ido mejorando con el pasar de los meses, los precios para los dos vehículos inmobiliarios continúan con descuentos cercanos al 18%. También se debe tener en cuenta el paso de este tipo de activos a la rueda de renta variable, la cual está programada para el segundo semestre del 2021. Con estas dos variables en el radar, continuamos realizando el seguimiento periódico a estos vehículos y en el momento en el que encontremos variables adicionales que generen mayor incertidumbre y preocupación como lo puede ser el incremento en las vacancias, tomar decisiones oportunas siempre en pro de nuestros inversionistas.

CONDICIONES DE USO

Este documento y la información acá contenida no constituyen una oferta ni una invitación para comprar o adquirir ningún tipo de valores. tampoco constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.2 del Decreto 2555 del 2010. La información contenida en este reporte no se fundamenta, incluye o ha sido estructurada con base en información privilegiada. Las proyecciones futuras, estimados y previsiones están sujetas a varios riesgos e incertidumbres que nos impiden asegurar que las mismas resultarán correctas o exactas, o que la información, interpretaciones y conocimientos en los que se basan resultarán válidos. En ese sentido, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de las proyecciones futuras acá contenida.



LÍMITES DE RESPONSABILIDAD

Estimado Cliente,

Este informe ha sido preparado por la Gerencia de Inversiones de Allianz Colombia para los clientes del Fondo Voluntario de Pensiones. No debe ser distribuido, copiado, vendido o alterado sin la autorización expresa del Allianz Colombia, ni debe ser utilizado para cualquier fin distinto a servir como material informativo. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor. Antes de tomar una decisión de inversión, usted deberá evaluar múltiples factores tales como los riesgos propios de cada instrumento, su perfil de riesgo, sus necesidades de liquidez, entre otros. El presente informe o documento es tan sólo uno de muchos elementos que usted debe tener en cuenta para la toma de sus decisiones de inversión. Para ampliar el contenido de esta información, le solicitamos comunicarse con su Financial Planner. Le recomendamos no tomar ninguna decisión de inversión hasta no tener total claridad sobre todos los elementos involucrados en una decisión de este tipo. Los valores, tasas de interés y demás datos que allí se encuentren, son puramente informativos y no constituyen una oferta, ni una demanda en firme, para la realización de transacciones. Así mismo, de acuerdo con la regulación aplicable, nuestras opiniones o recomendaciones no constituyen un compromiso o garantía de rentabilidad para el inversionista. La información y opiniones del presente documento constituyen un análisis a la fecha de publicación y están sujetas a cambio sin previo aviso. Por ende, la información puede no estar actualizada o no ser exacta. Las proyecciones futuras, estimados y previsiones, están sujetas a varios riesgos e incertidumbres que nos impiden asegurar que las mismas resultarán correctas o exactas, o que la información, interpretaciones y conocimientos en los que se basan resultarán válidos. En ese sentido, los resultados reales pueden diferir sustancialmente de las proyecciones futuras acá contenidas. Debe tener en cuenta que la inversión en valores o cualquier activo financiero implica riesgos. Los resultados pasados no garantizan

rendimientos futuros. Las entidades que hacen parte del grupo Allianz en Colombia pueden haber adquirido y mantener en el momento de la preparación, entrega o publicación de este informe, para su posición propia o la de sus clientes, los valores o activos financieros a los que hace referencia el reporte. Allianz Colombia cuenta con políticas de riesgo para evitar situaciones de concentración en sus posiciones y las de sus clientes, las cuales contribuyen a la prevención de conflictos de interés.. No obstante lo anterior, el mismo ha sido preparado con base en estrictas políticas internas que nos exigen objetividad y neutralidad en su elaboración, así como independencia frente a las actividades aseguradora y de administración de pensiones voluntarias. La información contenida en este reporte no se fundamenta, incluye o ha sido estructurada con base en información privilegiada o confidencial. Cualquier opinión o proyección contenida en este documento es exclusivamente atribuible a su autor o pudo haber tomado información públicamente disponible producida por nuestro equipo de inversiones. Este reporte ha sido preparado independiente y autónomamente a la luz de la información pública que hemos tenido disponible en el momento.

“El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen”