



MARZO 2021

## FLASH 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 45.8% 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 febrero 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 6.99% la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de enero del 2020 (3.13%) en 387 pbs. El desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó un comportamiento positivo entre diciembre (0.38%) y enero (0.41%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de febrero, unidad que influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores. La vacancia física está ubicada en un 4.1% mientras la económica se ubica en 5.2%, mostrando el buen estado del vehículo.

**ADQUISICIONES:** El pasado 17 de febrero, el Fondo realizó el pago del 49% de los derechos fiduciarios de Parque La Colina y Parque Caracolí ubicado en Bogotá y Bucaramanga (\$588.000 MM) a través de deuda, de esta manera el nivel de endeudamiento del Fondo asciende al 32.92%.

## 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 febrero, Las rentabilidades de corto plazo se vieron afectadas por la actualización del avalúo comercial de 12 activos que generó una variación de -0.2% en el valor del Título, completando el 34% de las propiedades de inversión. La vacancia física se mantuvo estable en un 9.1%, mientras la vacancia económica del portafolio se vio afectada por la estandarización de los ingresos variables del área comercial que en meses previos aumentaron por el efecto estacional de la temporada de fin de año ubicándose en 12.9% al cierre de febrero.

En el mes de febrero Pei transó en un rango de precios promedio en el mercado secundario entre el 80.6% y 84.3% sobre el NAV; sin embargo, en las primeras semanas de marzo se presentó una tendencia al alza mostrando un precio promedio negociado de 86%.

La rotación de cartera disminuyó 2 días respecto al mes anterior ubicándose en 28 días la cartera bruta y en 11 días la cartera neta. La cartera bruta disminuyó 9% debido al buen comportamiento en la categoría comercial. En lo corrido del año se ha renovado el 98% de los contratos a vencer equivalentes a ingresos de COP 662MM mensuales.

## CONCLUSIONES

Los volúmenes negociados han ido mejorando con el pasar de los meses, así mismo los precios para los dos vehículos inmobiliarios han reaccionado favorablemente, pero continúan con descuentos cercanos al 12%.

Con fecha 24 de marzo, la Bolsa de Valores de Colombia anunció que el proyecto de cambio de rueda de los vehículos inmobiliarios ha quedado suspendido, estamos atentos a cualquier novedad por parte del regulador que pueda legislar sobre cambios en la valoración de los vehículos que puedan afectar a nuestros participantes.

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 vacaciones, 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

Administrado por  
**Allianz Seguros de Vida S.A.**

**Fondo Voluntario  
de Pensiones**

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”