



Flash inversiones inmobiliarias



FEBRERO 2022



Inmoval

Inmoval es un 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).

Al cierre del 2021 su composición estaba 29% Retail, 31% oficinas, 36% Bodegas, 3% hotelería, 1% otros. Esta composición muestra la estrategia del fondo de incrementar su participación en logístico, ya que pasó del 27.2% al cierre del primer semestre del 2021 al 36% al cierre del año, básicamente explicado por la adquisición del 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca, el cual cuenta con un área construida de aproximadamente 123,000 m², 52,138 m² en proceso de desarrollo y una potencial área arrendable de 23,015 m² para futuro desarrollo y construcción,

La vacancia económica al cierre del 2021 fue del 5.96, mientras que la vacancia física se ubicó en el 5.2%. Los indicadores de vacancia presentan un aumento para el segundo semestre del 2021 debido principalmente a la entrada en operación del activo Parque Fabricato el cual fue abierto al público en el mes de noviembre, cuenta con una oferta comercial de más de 300 marcas y conllevó una inversión total de más de COP 550 MM, en el cual INMOVAL posee un 39.9% de participación del Centro Comercial. Dada la reciente apertura aún se encuentra área disponible en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos a la apertura a medida que el área disponible sea absorbida

La rentabilidad del 2021 para Inmoval medida como cambio en su valor patrimonial fue del 9.6%, de esta, 4.90% corresponde al flujo de caja distribuido durante el año. Si se

Administrado por **Allianz**

**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Hazlo, piensa desde ya en tu futuro.

analizan estas rentabilidades con base en los precios de mercado actuales que están cercanos al 80%, la rentabilidad del vehículo vía flujo de caja sería del 6.13%.



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).

Los resultados del cuarto trimestre del 2021 siguieron mostrando una recuperación de las cifras estructurales del vehículo; es así como se logró un crecimiento anual en los ingresos de 5.6% frente al 2019 y del 11.6% frente al cierre del 2020. La vacancia física se ubicó en el 6.9%, mientras la económica en el 9.7% reduciéndose desde el 7.3% y 12.2% respectivamente al cierre de septiembre. La rentabilidad por valor patrimonial para el 2021 fue de 6.5%

Como es normal en el vehículo, en el mes de febrero se realizará el pago de los excedentes de caja, el cual corresponderá a una yield trimestral del 1.36% equivalente a 5.55% E.A. que si lo aplicamos sobre el precio del mercado actual que esta cercano al 70% nos da un cash yield de 7.86% E.A.

Dado que los descuentos actuales del vehículo continúan cercanos al 30% y que la rentabilidad esperada del vehículo se mantiene estables, es posible que así los precios no reboten, este activo presente una rentabilidad de dos dígitos para el 2022.

Durante la conferencia de resultados se continuó hablando sobre la migración de este activo a la rueda de renta variable, pero esta debe ser aprobada por la asamblea de tenedores de TEIS, por lo que su pase en el mes de febrero es poco probable. Así mismo los gestores del vehículo consientes de los problemas de liquidez en el mercado secundario que vienen sufriendo los TEIS desde el 2020, están evaluando alternativas de solución como la estructuración de programas de formadores de liquidez y un mecanismo para recompra de títulos, las cuales deberán ser discutidas y aprobadas por la asamblea de tenedores de TEIS.

CONCLUSIONES

Los vehículos en los que está invertido nuestra alternativa Inversiones Inmobiliarias han sido muy castigados por el mercado durante los años de la pandemia, si bien aún hay riesgos en el corto plazo como es el ruido político y el ajuste en la política monetaria de los diferentes bancos centrales a nivel mundial, los activos alternativos continúan siendo una fuente interesante de diversificación de los portafolios de inversión, es por esto que con las cifras conocidas hasta hoy y dados los descuentos con los que se pueden conseguir en el mercado secundario, este activo puede generar retornos interesantes en el mediano y largo plazo.

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”