

FLASH INMOBILIARIO

MES-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).

A cierre de julio 2022, el Fondo registró una rentabilidad en lo corrido del año de 17,466% EA medida como cambio en su valor patrimonial, explicado principalmente por: 1) comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 0.51%, repercutiendo directamente en el cálculo de la UVR por parte del Banco de la República, y por lo tanto en la valoración diaria de los inmuebles en el portafolio del Fondo; y 2) por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a los locales comerciales Pepe Sierra, Rosales, Cedritos en Bogotá, Laureles y Plazoleta de las Américas en Medellín y Delfines en Cartagena. Al revisar la rentabilidad por cambio en los precios de mercado, la rentabilidad en lo corrido del año ha sido negativa en -27.47% E.A. lo anterior debido a los dos factores fundamentalmente al bajo apetito que existe por este tipo de activos y a la desvalorización generalizada de todos los activos tanto en renta fija como en renta variable.

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 6.06%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5.04% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles. Los resultados a la fecha del portafolio de hoteles en los cuales el fondo tiene participación han reflejado una mejor recuperación frente a lo esperado como consecuencia de la evolución en las campañas de vacunación en el territorio nacional e internacional, así como la reactivación del turismo y viajes de negocio, De tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 85% y 83%, cifras parecidas al año 2019 antes de la pandemia causada por el Covid 19. Para los hoteles en formato Low Cost se continúa recorriendo el sendero a la recuperación alcanzado menores ocupaciones a los formatos

Administrado por **Allianz**

**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Hazlo, piensa desde ya en tu futuro.

estándar. Según estimaciones presentadas en la primera convección del sector de alojamiento en Colombia por COTELCO (Asociación hotelera y turística de Colombia) hay aún espacio de crecimiento, especialmente en tarifa y en ocupación derivada del mercado internacional para el cierre del año 2022

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada a enajenar aquellos inmuebles en los que se ha cumplido el ciclo del negocio, durante el mes de junio se continuó con el perfeccionamiento de los negocios prometidos en venta sobre los cuales se han recibido los flujos de acuerdo con los contratos. 1. Bodega Parque Industrial de Occidente (5.441,67 m²), ubicado en la ciudad de Bogotá el cual había sido adquirido por el Fondo en el año 2015. La transacción se celebró por el monto de COP 17.957 M.



PEI

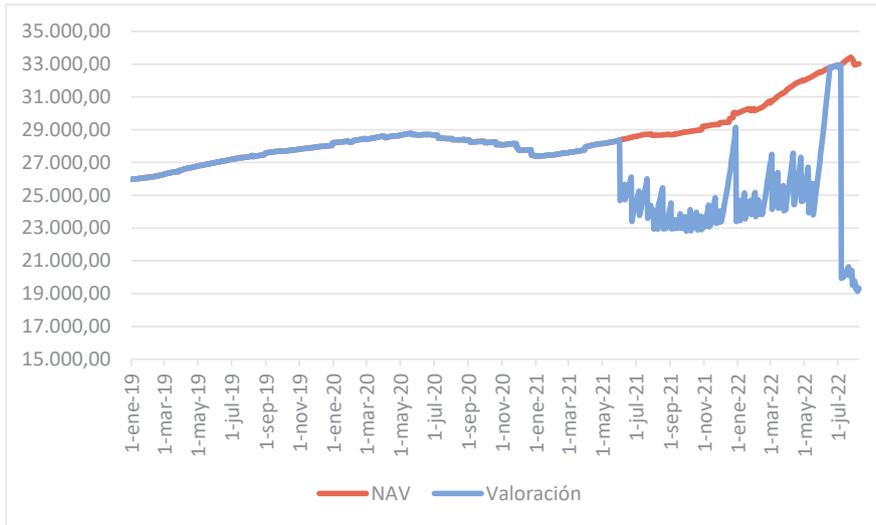
Es una alternativa de inversión que permite a los inversionistas participar en un portafolio diversificado de activos comerciales generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia y cuentan con la más alta calificación otorgada por BRC Standard & Poor's: 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 vehículo se han venido recuperando, a tal punto que la vacancia física ya se encuentra en el 5,9% que es incluso por debajo de los niveles pre-pandemia. La rentabilidad YTD se ubicó al 19% EA impulsado por el efecto creciente de la inflación con el cual se valoran los activos del vehículo y resultado positivo en algunos avalúos realizados.

La noticia más importante para este activo es el SPLIT de títulos que se realizará el 22 de agosto de 2022 para su paso a la rueda de renta variable en donde se espera que la liquidez mejore, ya que en esta rueda los montos de negociación no son de las mismas magnitudes que en la rueda de renta fija. Adicionalmente se están adelantando negociaciones para tener un formador de liquidez lo que conlleva a que siempre van a existir precios en el mercado para compra o para venta.



Evolución de los precios



La caída en los precios del mercado secundario ha seguido afectando a los activos inmobiliarios, es por esto que las últimas transacciones han pasado por precios cercanos al 55% de su valor patrimonial lo que ha generado fuertes desvalorizaciones en los portafolios. Cabe aclarar que hasta Junio del 2022 los activos inmobiliarios tenían un nivel de convergencia de 30 días, esto quiere decir que si un activo no marcaba precio de mercado, el precio de valoración empezaba a acercarse a su valor patrimonial, y si al cabo de 30 días no se presentaban operaciones, el precio de valoración y el precio a valor patrimonial serían iguales, es por esto que durante el mes de Junio Inmoval no operó, lo que hizo que la rentabilidad del portafolio inmobiliario para ese mes fuera sobresaliente, pero en el mes de Julio cuando volvió a operar, perdió todo lo que había ganado en Junio y más, ya que el precio de negociación en Junio había sido del 60% sobre NAV y en Julio operó al 57% sobre NAV. A partir del 1 de Julio de 2022 este factor de convergencia ya será de 180 días, lo que hace menos volátil el precio de este activo.

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.