

FLASH

INVERSIONES INMOBILIARIAS

ABRIL-2023



Con el ánimo de mantener informados a nuestros clientes de la situación de estos vehículos, los cuales han sufrido fuertes desvalorizaciones en los últimos años, a continuación, les presentamos los aspectos más importantes del primer trimestre del 2023.



PEI

El viernes 31 de marzo se llevó a cabo la asamblea ordinaria de inversionistas del PEI. Se dieron varios mensajes importantes y muy bien recibidos por los inversionistas como:

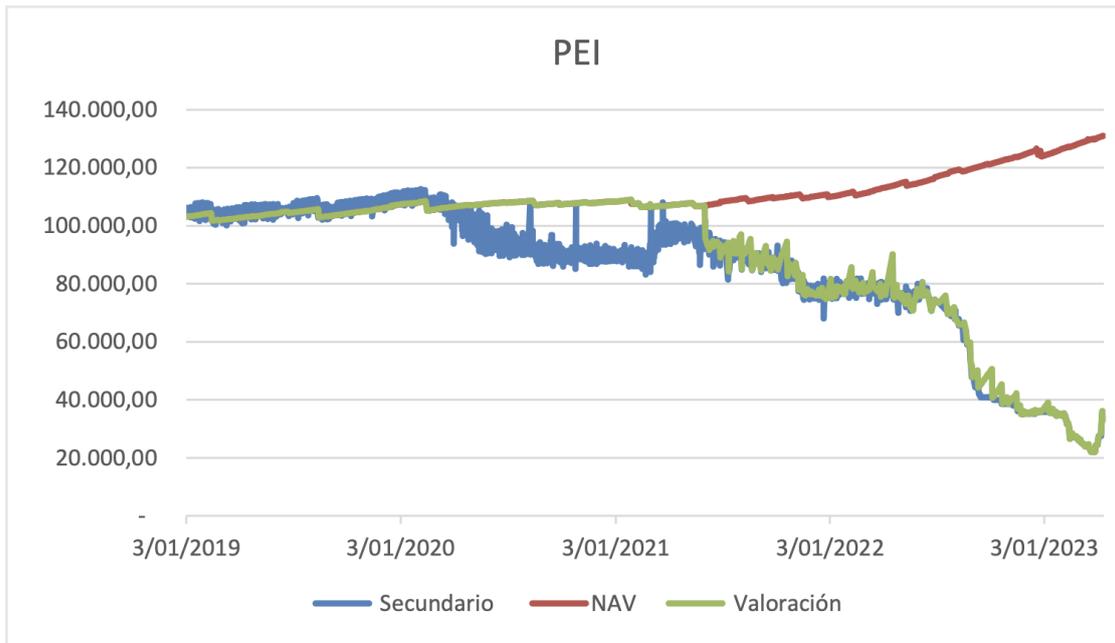
- 1) Descuento en la comisión:** Durante el año 2023 se otorgará un descuento del 37.5% de la comisión de administración del vehículo y será retroactivo desde el 01 de enero de 2023. Se eliminará el concepto de comisión de adquisición del 3% y se reemplazará por la comisión de estructuración del 1.5% la cual será cobrada en el momento de realizar una nueva emisión de títulos y no en la compra de activos inmobiliarios.
- 2) Modificación de estructura de comisiones:** Realizar una Asamblea Extraordinaria en el primer semestre de 2023 para modificar la estructura de comisiones del administrador inmobiliario a partir del segundo semestre de 2023. Este cambio recogerá los resultados de una asesoría y evaluación que se está llevando a cabo, para generar mayor alineación de intereses con los inversionistas en función de los resultados del vehículo.
- 3) La compañía estima un retorno por flujo de cada entre el 0.3% a 0.8% frente al valor patrimonial en 2023, al aplicar estos rangos sobre los precios actuales COP 32.500, el flujo de caja distribible podría estar entre el 1,2% y el 3,2%. Sin embargo, este porcentaje no tiene en cuenta la menor comisión ni una distribución proveniente de desinversiones que podrían derivar en una mejora de este indicador.**
- 4) Desinversión de activos:** El plan de desinversión de activos por un monto entre COP 300- COP 400 mil millones se mantiene para 2023. A la fecha han realizado 3 operaciones de desinversión por un monto pequeño de COP 7 mil millones. Esta estrategia de desinversión se va a empezar a replicar en activos de mayor tamaño. El uso de los recursos provenientes de desinversiones será para: Reducir niveles de endeudamiento, aumentar la distribución de flujo de caja, y llevar a cabo el proceso de recompra de TEIS.
- 5) Optimización en la estructura de capital:** La compañía avanza en las negociaciones con la IFC para obtener financiación por un monto de USD 150 millones. Este convenio permitiría sustituir pasivos en mejores condiciones e incluso abre la posibilidad de vinculación de IFC en el patrimonio.

Administrado por **Allianz**

**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Hazlo, piensa desde ya en tu futuro.

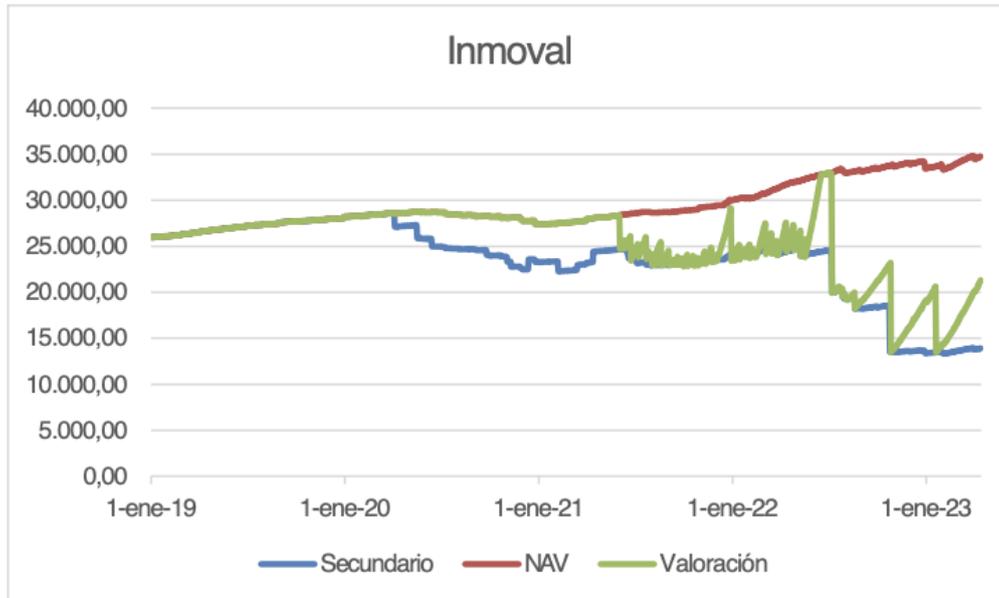
Luego de estos anuncios, los precios de este activo presentaron valoraciones importantes, ya que estaban operando en el precio mínimo de toda la vida del vehículo COP 22.000 que correspondían a un 18% sobre la NAV. Pero luego de estos anuncios, el precio logró llegar a operar por encima de los COP 37.000 con montos de negociación importantes y muy por encima de lo presentado en los días anteriores. Sin embargo, luego de de las declaraciones de algunos clientes en medios de comunicación, este apetito se disminuyó y por el contrario el flujo de venta regresó en los últimos días, provocando que los precios nuevamente descendieran y se ubicaran los precios más cercanos a COP 32.000.





Inmoval

Este vehículo continúa con su iliquidez, lo que ha provocado que el precio de valoración diste mucho del posible precio de mercado.



Los fundamentales del vehículo como es la vacancia sigue estable, pero al igual que el PEI, el nivel de apalancamiento hace que el flujo de caja distribuible para este 2023 este muy por debajo de lo que históricamente ha distribuido. También tiene un plan de desinversiones con el fin de poder bajar el nivel de apalancamiento que esperan desarrollar durante el 2023. No se han hecho comentarios sobre la revisión de la comisión de administración que cobra.

CONCLUSIONES

A pesar que los activos inmobiliarios presentan grandes desafíos para el 2023, como son seguir controlando los niveles de vacancia en un entorno de desaceleración económica a nivel mundial, poder ajustar los cánones de arrendamiento al IPC+1 (que es en promedio a como están los contratos), que sus activos sean capaces de crecer a inflación, escenarios persistentes de altas tasas de interés; para horizontes de mediano y largo plazo, los activos inmobiliarios aportan diversificación a los portafolios de inversión y oportunidades de compra para perfiles de clientes moderados y dinámicos, ya que los descuentos actuales del vehículo ya tienen descontados muchos de los riesgos descritos.

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.