



FLASH INFORMATIVO: Desarrollos Inmobiliarios

Febrero 2020

Apreciados Clientes:

Nuestra alternativa de inversión Desarrollos Inmobiliarios es una alternativa cerrada a 6 años con probabilidad de prórroga por dos años más. Invierte en el Fondo Inmoval Desarrollos Inmobiliarios el cual participa en proyectos de construcción de vivienda, a través de alianzas estratégicas con experimentados desarrolladores para co-invertir en la compra de lotes y participaciones de capital en proyectos de construcción de vivienda de estratos medios.

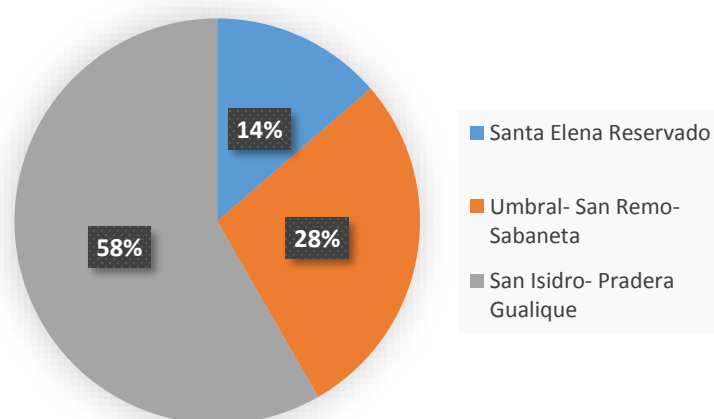
De acuerdo con el vencimiento de esta alternativa los 6 años se vencen en agosto de 2020, pero dado la evolución de los proyectos, en la asamblea celebrada el 2 de febrero de 2020 fue necesario aprobar la primera prórroga por un año más.

Estado Actual del Fondo:

Al cierre del 31 de diciembre, el fondo está invertido en tres proyectos (Se han venido realizado devoluciones de capital y rendimientos en la medida que las ventas de los diferentes proyectos han ido evolucionando, tal como se describe a continuación, así como también se realizó la devolución del proyecto **Parques de San Jerónimo y Alameda San Diego**, sobre el cual fue ya restituido el 100% del capital a los inversionistas, **con una TIR del 10%**):

1. Santa Elena Reservado: El fondo participó en la construcción de tres torres de apartamentos en Bogotá de las cuales las torres 1 y 2 ya están vendidas y entregadas al 100%, la torre 3 está vendida al 81% y entregada al 48%. De este proyecto, ya se han realizado tres devoluciones de capital y esperamos que el saldo restante de este proyecto sea devuelto para el tercer trimestre de 2020. (este monto equivale +/- al 13% de su saldo a hoy). **La TIR proyectada de este proyecto es del 17%**

% Participación de los Proyectos



**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Una compañía de **Allianz** 

2. Umbral- San Remo- Sabaneta: El Fondo participó en la construcción de 4 torres de las cuales las dos primeras ya están vendidas al 100%, la tercera torre está vendida al 82% y construida al 6%; la última torre está vendida al 32% y dado que no se ha llegado al punto de equilibrio, no se ha iniciado la construcción. De este proyecto ya se han realizado devoluciones de capital a los inversionistas, y a medida que se vayan realizando avances de comercialización; se seguirá realizando devolución de recursos. A hoy, por caja se ha devuelto el 27% de este proyecto y de acuerdo con las proyecciones se esperaría devolver un 30% en mayo del 2021 y el restante en abril del 2022. **La TIR proyectada de este proyecto es del 15%.**

3. San Isidro- Pradera Gualique: Como se ha manifestado en comunicaciones anteriores, este proyecto no pudo ser realizado como inicialmente se proyectó, es por esto que en diciembre de 2018 el gestor tomó la decisión de no continuar los proyectos que se estaban desarrollando, y buscar una salida para esta inversión.

A hoy se tiene una negociación con un desarrollador para que compre el lote y construya vivienda VIS, y las condiciones del pago se realizarían una parte en el 2021 y el saldo en el 2022, aunque aún están por definirse las condiciones definitivas. **Para este proyecto se espera una TIR bajo un escenario pesimista del -1.61%, escenario base 0.23% y escenario optimista 1.2%.**

Con la información anterior, vemos que la aprobación de la prórroga es una decisión responsable y acertada, que permite una salida ordenada de cada uno de los proyectos. De no haberse aprobado la prórroga, se hubiera tenido que recurrir a la venta de cada proyecto de forma individual, lo cual era poco probable y el castigo en el precio de venta sería de mínimo el 20% del valor actual. Por todo lo anterior. La rentabilidad bruta esperada para el fondo es del 3%..



**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Una compañía de **Allianz** 

