



## FLASH INMOBILIARIO

Nuestro portafolios Inversiones Inmobiliarias nació el 17 de septiembre de 2019 con la fusión de los portafolios PEI e Inmoval, Actualmente cuenta con una composición del 54% en Inmoval y un 46% en PEI. Conscientes de la importancia de mantener a todos nuestros clientes informados periódicamente de la evolución de esta alternativa, a continuación, nos permitimos actualizar la situación de estos dos vehículos inmobiliarios al cierre de octubre de 2020.

## INMOVAL

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL, administrado por Credicorp Capital 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 del mes de octubre 2020, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -5.68% EA. la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de septiembre (-6.66% EA.) en 98 pb. El desempeño del vehículo se derivó principalmente, de los registros de avalúos correspondientes a los siguientes inmuebles: (i) el Centro Empresarial y Hotelero Oxo Center en Bogotá, conformado por una torre de oficinas, un local comercial y un Hotel de la marca Holiday Inn Express-HIEX; (ii) el Centro Empresarial Urban Plaza, conformado por oficinas, locales comerciales y el EK Hotel; y (iii) el Parque Industrial de Occidente en Bogotá; los cuales presentaron un ajuste negativo en su valor razonable, lo anterior debido a que una porción importante de los ingresos generados por los activos valorados, provienen de la actividad hotelera, la cual, a raíz de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica debido la



pandemia por el Covid-19, se encontraba inactiva desde finales del mes de marzo, lo que impactó el valor de mercado de dichos activos. Es preciso informar que, a partir del mes de octubre, se dio la apertura de los hoteles y se estima una recuperación progresiva a un horizonte de dos años para llegar a los niveles de ocupación Pre-Covid. Con estos registros, se actualizan por completo los valores comerciales de los hoteles que hacen parte del portafolio del Fondo

Reiteramos que con el ánimo de que el valor de la unidad refleje al 100% el efecto del COVID, el comité de inversiones de Inmoval decidió actualizar los avalúos realizados entre enero y marzo de 2020 nuevamente en noviembre y diciembre de 2020, esto puede generar algunos impactos negativos adicionales en el valor de la unidad para lo que queda del año, pero deja un portafolio saneado de cara a lo que será el resultado del 2021.

## 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 octubre, se realizó el avalúo comercial de 6 activos en las 4 categorías, completando el avalúo del 90% de las propiedades de inversión del PEI, y generando un impacto del -0.016% en el valor del Título en el mes.

Año corrido las rentabilidades de corto plazo se han visto impactadas por la actualización de los avalúos y por la disminución que se registra en el valor del Título al momento de la entrega del Flujo de Caja Distribuible.

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

**Fondo Voluntario  
de Pensiones**



El Dividendo Yield pagado en el 2020 está en 4.79% EA, la vacancia económica pasó del 11.6% en el mes de septiembre 11.3% en el mes de octubre debido a que levemente se presentaron ingresos variables en la categoría comercial. La vacancia física paso de 10.4% en septiembre de 2020 a 8.9% en octubre gracias a la categoría de logísticos e industriales donde se arrendaron 16,594 m2 a una empresa líder en servicios de logística y comunicación.

El precio promedio del título en el mercado secundario estuvo entre el 81.5% y 85.0% sobre el precio de referencia, con una media de 82.9%.

Por otro lado, el recaudo continuó por niveles superiores al 100%, permitiendo que la cartera disminuyera un 6% con respecto al cierre del mes de septiembre, durante lo corrido del año se han renovado el 92% de los contratos a vencer.

## CONCLUSIONES

Estos vehículos inmobiliarios, son vehículos de renta por lo que una parte de su rentabilidad viene del recaudo de los cánones mensuales. Es por esto que la evolución de la vacancia, así como la calidad de los inmuebles y arrendatarios, son los factores más importantes a la hora de tomar decisiones de inversiones sobre estos activos. Con la información conocida hasta hoy, los dos vehículos han logrado mantener sus vacancias controladas y poco a poco los alivios generados por el COVID-19 irán tendiendo a cero.



## 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.