

FLASH INFORMATIVO: ALTERNATIVAS INMOBILIARIAS

Julio 2020

Debido a la incertidumbre en los mercados financieros producidos por el COVID-19, a continuación, encontrará la información detalle de los tres fondos en los que está invertido nuestro portafolios de inversiones inmobiliarias, con el fin que usted tome decisiones informado..

INMOVAL:

Inmoval pesa el 52% del total del portafolio, es un Fondo de Inversiones Colectiva Inmobiliario administrado por Credicorp Capital Colombia, fue constituido el 8 de Noviembre de 2009 y al cierre de Junio tiene activos bajo administración por más de 2 billones de pesos, está calificado por Fitch Rating con la máxima calificación:

COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

| Tipo | Valor (COP MM) | % del Valor | Área (m ²) | % del Área |
|---------------|------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Oficina | 1,002,620 | 49.88% | 123,267 | 41.08% |
| Bodega | 243,148 | 12.10% | 91,357 | 30.45% |
| Retail | 426,017 | 21.20% | 47,446 | 15.81% |
| Proyecto | 179,663 | 8.94% | 24,423 | 8.14% |
| Hotelería | 133,300 | 6.63% | 10,269 | 3.42% |
| Institucional | 23,201 | 1.15% | 3,272 | 1.09% |
| Otros | 2,010 | 0.10% | 0 | 0.00% |
| Total | 2,009,959 | 100.00% | 300,034 | 100.00% |

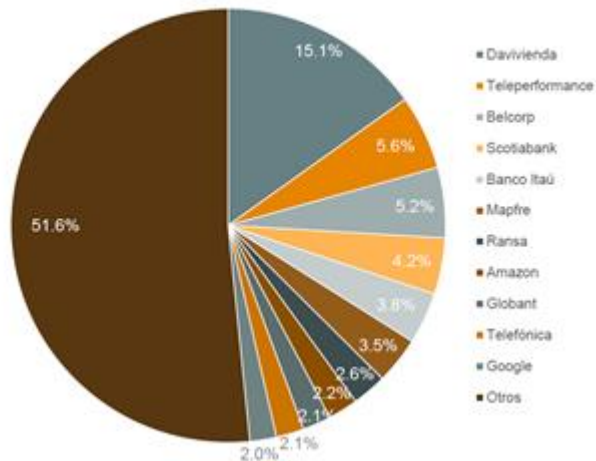
COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA

| Ciudad | Valor (COP MM) | Área (m ²) | % del Valor | % del Área |
|--------------|--------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Bogotá | 1,535,071,034,501 | 190,412.81 | 76.37% | 63.46% |
| Tocancipá | 82,322,333,000 | 32,865.97 | 4.10% | 10.95% |
| Yumbo | 47,859,412,000 | 21,163.00 | 2.38% | 7.05% |
| Bello | 134,625,185,740 | 18,356.21 | 6.70% | 6.12% |
| Medellín | 68,808,575,266 | 7,948.57 | 3.42% | 2.65% |
| Cali | 38,648,094,000 | 4,789.04 | 1.92% | 1.60% |
| Cartagena | 37,891,965,000 | 6,882.39 | 1.89% | 2.29% |
| Barranquilla | 11,930,295,000 | 2,328.63 | 0.59% | 0.78% |
| Armenia | 7,137,766,500 | 2,098.20 | 0.36% | 0.70% |
| Bucaramanga | 6,211,045,000 | 1,894.85 | 0.31% | 0.63% |
| Otros | 39,453,707,000 | 11,294.13 | 1.96% | 3.76% |
| Total | 2,009,959,413,007 | 300,033.80 | 100.00% | 100.00% |

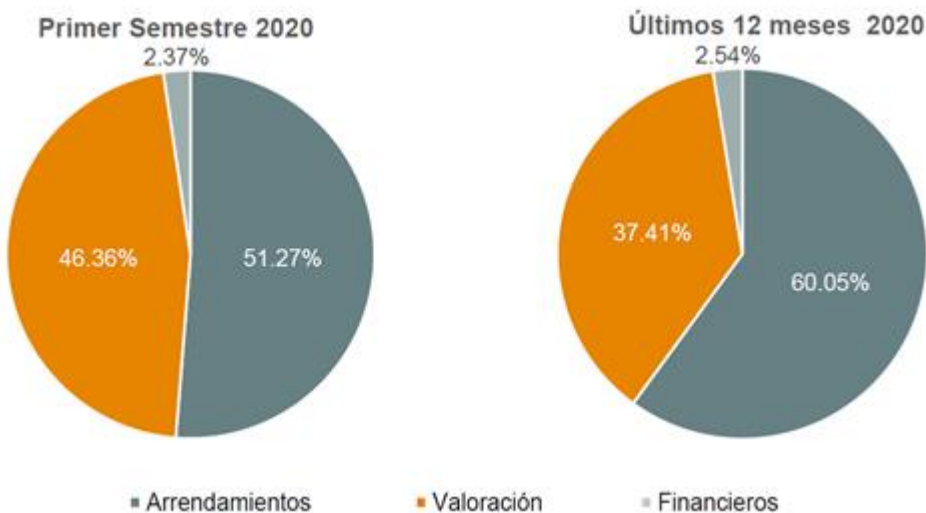
**Fondo Voluntario
de Pensiones**

Una compañía de **Allianz** 

COMPOSICIÓN POR ARRENDATARIO



ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD



La rentabilidad anual de INMOVAL durante el primer semestre del 2020 fue de 3.41%. La discriminación de los ingresos durante el semestre cerró de la siguiente manera: Arrendamientos 58.00%, Valorización 39.32%, y Rendimientos Financieros 2.68%. El porcentaje obtenido por valorización se explica, por la actualización anual del valor de los activos del Fondo, presentando ingresos por valorización de aproximadamente \$32,513 millones durante lo corrido del año. y la variación de la UVR, la cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores, teniendo en cuenta que dicha variación es calculada a partir del IPC del mes inmediatamente anterior. Es importante mencionar el comportamiento del IPC negativo durante el mes de mayo y junio, -0.32% y -0.38% respectivamente, lo cual impactó directamente los ingresos diarios por valorización de los inmuebles

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el primer semestre del año 2020 el índice de vacancia económica promedio fue del 3.50%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 3.23% para el mismo periodo analizado. Sin embargo, el comportamiento de estos indicadores ha tenido una tendencia al alza siendo 4.10% la vacancia económica y 4.11% la vacancia física al cierre del primer semestre.



El incremento de los indicadores al cierre del primer semestre del año 2020, se explica principalmente por la entrega de algunos locales comerciales y oficinas, entre los cuales se encuentran: (i) siete locales comerciales que se encontraban arrendados a Corpbanca (2.577,83 m²) y se entregaron en el mes de enero, (ii) piso 4 y 5 del Edificio Oxo Center (1,392.28 m²) arrendados a Kimberly Clark y entregados en abril, (iii) local 105 del Edificio Capital Tower (1,012.52 m²) arrendado a Aviatur y entregado en mayo, (iv) oficina BTS3 (1,392.28 m²) arrendados a DSV Air & Sea entregados en mayo en Complejo Empresarial Connecta 26 y (v) oficina Glaxo (502.25 m²) arrendados a América BPS en Complejo Empresarial Connecta 26.

Sin embargo, es importante mencionar que paralelo a estas entregas, el fondo ha suscrito nuevos contratos de arrendamiento en lo corrido del año, entre los cuales cabe destacar: (i) contrato con Almaviva durante el mes de febrero por oficina (1,001.32 m²) en el edificio Capital Tower; (ii) con Simetrik SAS por el piso 5 del Edificio 91.11 (131.37 m²); y (iii) con Investment ZR en el mes de mayo local en Bocagrande Cartagena (174.74 m²).

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos totales del primer semestre suman \$94,444 MM, presentan un incremento del 12% con respecto al mismo período del año 2019. En cuanto a su comportamiento durante el año corrido, solamente en febrero, los ingresos por valorización superaron los ingresos por arrendamiento, debido al registro de Complejo Empresarial Connecta 26 en el portafolio. En el mes de abril y junio hubo disminución en el rubro de valorización debido al registro por avalúos realizados en estos meses; en el mes de abril corresponde a Torre Mansarovar, Blue Tower y paquete Davivienda y para el mes de junio pérdidas diarias por IPC negativo y registro de Telefónica Unicentro. El detalle de la composición de los ingresos entre flujo (Ingreso Arrendamientos) y valorización (Otros Ingresos Operacionales) mantiene su postura, siendo predominante el primero.

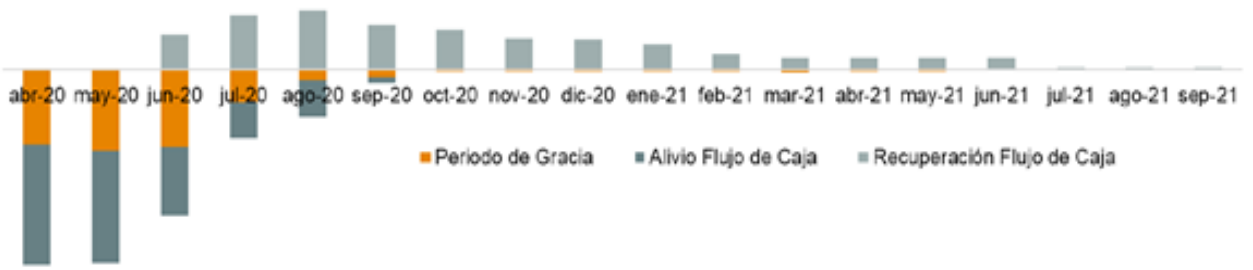


ACTUACIONES FRENTE AL COVID-19

Durante gran parte del primer semestre de 2020, el Gestor ha buscado contener los efectos negativos en el Fondo, fruto de la declaración por parte del Gobierno Nacional de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, para contener la crisis sanitaria mundial causada por el virus del COVID-19. Esto con el fin de velar por los recursos de todos los inversionistas del vehículo representados en bienes raíces de uso comercial. Ahora bien, a pesar de que las medidas decretadas por el Gobierno Nacional para contener la propagación de la pandemia impactan todos los renglones de la economía, incluida la industria inmobiliaria, la coyuntura encontró al Fondo en una posición sólida.

Para empezar, el Fondo situaba su tasa de ocupación económica en niveles máximos históricos del 97,5%, esto le ha permitido un margen de maniobra al Gestor frente a las múltiples comunicaciones de parte de sus locatarios en las que solicitan distintos tipos de alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento. Cada una de las comunicaciones ha sido analizada de manera individual según los documentos legales suscritos, el inmueble ocupado y su arrendatario; buscando llegar a acuerdos que preserven la relación entre las partes y se minimice el impacto en los ingresos del vehículo en el largo plazo.

Hasta el momento los logros son positivos, consiguiendo acuerdos equilibrados basados en alivios de flujo de caja o períodos de gracia para los meses del confinamiento con la gran mayoría de arrendatarios. En resumen, a junio de 2020 el Fondo ha otorgado \$4,138 millones en periodos de gracia que representan menos del 3.0% de los ingresos anuales presupuestados para el año en curso; y un total de \$5,183 millones en alivios temporales de caja. Estos últimos, tienen prevista una recuperación en el 2020 del 77%. Así las cosas, la viabilidad del Fondo en el corto y mediano plazo está fuera de riesgo; no obstante, la duración de las medidas de aislamiento y la profundidad de la contracción económica serán componentes clave para determinar el impacto total que tendrá esta coyuntura en los inquilinos y en el vehículo.



PEI. PATRIMONIO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

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-AAA. Fue emitido el 2 de febrero de 2006 y al cierre de Junio de 2020 cuenta con 6.8 Billones de activos bajo administración. Pesa el 42% dentro de nuestro portafolio.

Diversificación por arrendatario



Diversificación geográfica



Diversificación por tipo de activo



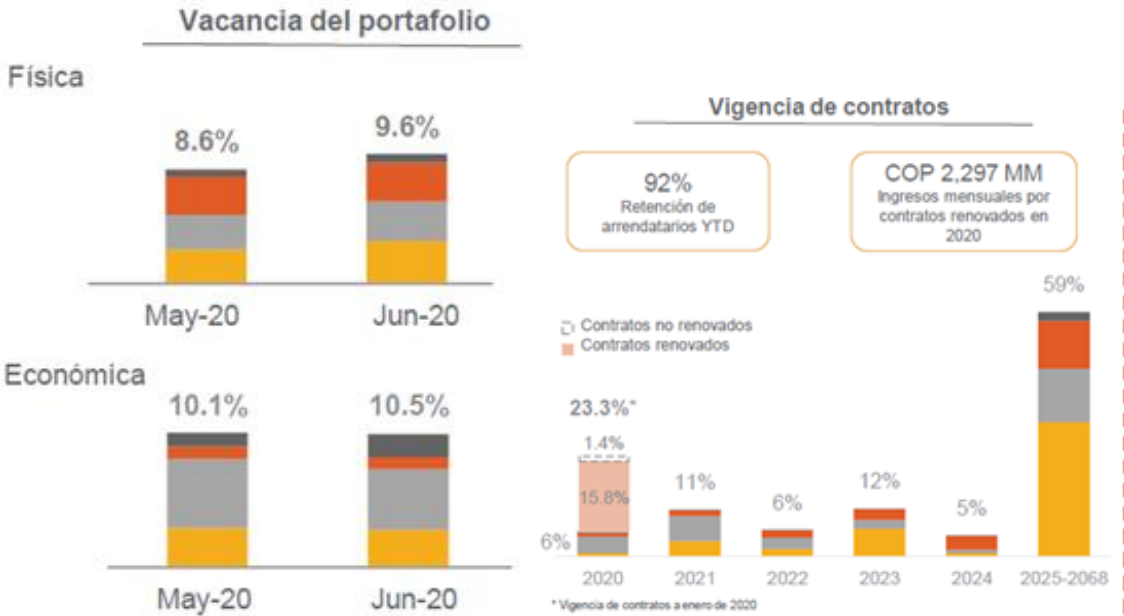
La entrega de 6,554m2 en Torre Pacific, afectó la vacancia física pero no la económica debido a las penalidades asociadas a la cancelación anticipada del contrato; por otro lado, la vacancia económica se vio afectada por la categoría de especializados.

En lo corrido del año, se han renovado el 92% de los contratos a vencer, que representan el 15.8% de los ingresos.

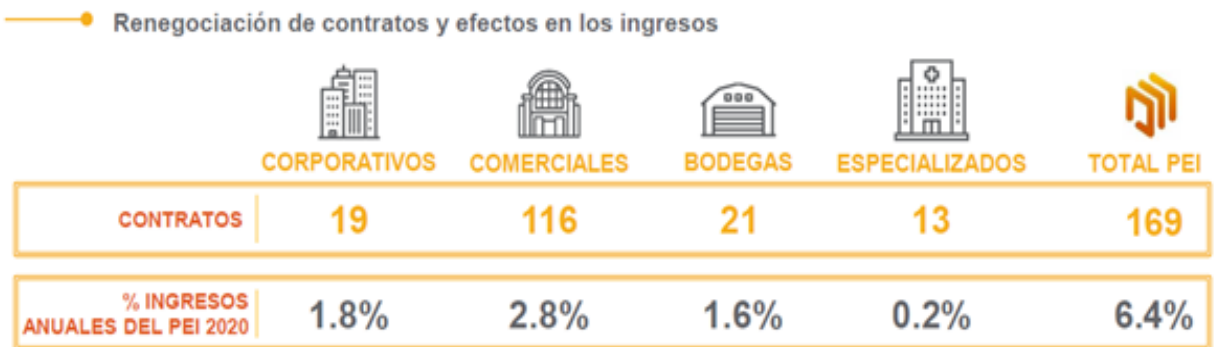
Durante el mes de junio, se actualizó el avalúo comercial de 12 activos con un impacto de -0.27% en el valor del Título.

Fondo Voluntario de Pensiones

Una compañía de **Allianz**



ACTUACIONES FRENTE AL COVID-19



Al igual que los otros gestores PEI busca relaciones de largo plazo, es por eso que ha analizado cada una de las solicitudes presentadas por los arrendatarios para definir si se difiere el canon de arrendamiento o se da una reducción en los días a pagar, a la fecha estamos pendientes de la asamblea de inversionistas a realizarse a mediados de agosto así como la distribución de los rendimientos periódicos y de esta forma poder evaluar más claramente el impacto en la caja por los alivios otorgados.

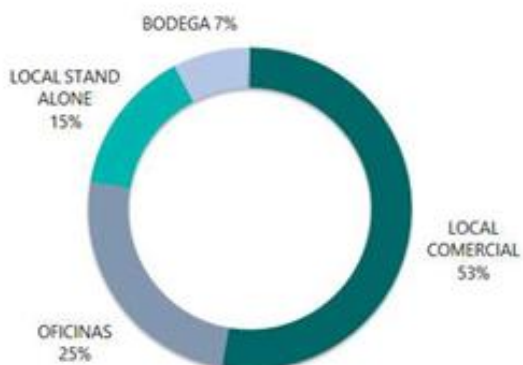
FICI RENTA-DAVIVIENDA CORREDORES

Este Fondo de inversión Colectiva Inmobiliario fue creado el 17 de noviembre del 2016 y al cierre de Junio cuenta con 650.954 millones de Activos bajo manejo, al cierre de Junio este activo pesa el 6% dentro del total de nuestro portafolio.

CONCENTRACIÓN POR CIUDAD



TIPO DE ACTIVO



ARRENDATARIO



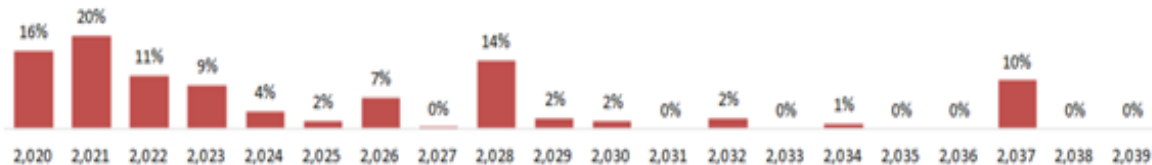
SECTOR ECONÓMICO



Los siete arrendatarios más grandes del Fondo, que representan alrededor del 50% de sus ingresos, se encuentran en una posición sólida y por ende no representan un riesgo de mora en el pago de sus cánones de arrendamiento. Adicionalmente, estos arrendatarios se encuentran en industrias que no se ven fuertemente afectadas por el aislamiento obligatorio.

El 50% de “otros” está distribuido en 256 arrendatarios, de los cuales, los 9 más grandes cuentan con una participación entre el 2% y el 1% en los ingresos del Fondo, y en donde de acuerdo con nuestro análisis 3 se encuentra en sectores de Riesgo Alto ante la coyuntura.

VIGENCIA DE LOS CONTRATOS



• Evolución de la Vacancia



COVID-19

Lo primero que hizo fue determinar los frentes que podían presentar afectación por cuenta de la pandemia. En ese ejercicio se concluyó que hay tres puntos a tener en cuenta: i) los ingresos provenientes de los arrendatarios se podrían afectar por el cierre de algunos locales comerciales, por el trabajo desde la casa en muchas empresas y por posibles restricciones a la distribución logística de algunos productos. ii) el valor de los activos que conforman el portafolio, puesto que la crisis mundial afectará las tasas de riesgo y las condiciones de cada uno de ellos en diferentes proporciones. Y iii) la vacancia que se podría incrementar como resultado de la afectación de las empresas y la necesidad de reducir su operación física.

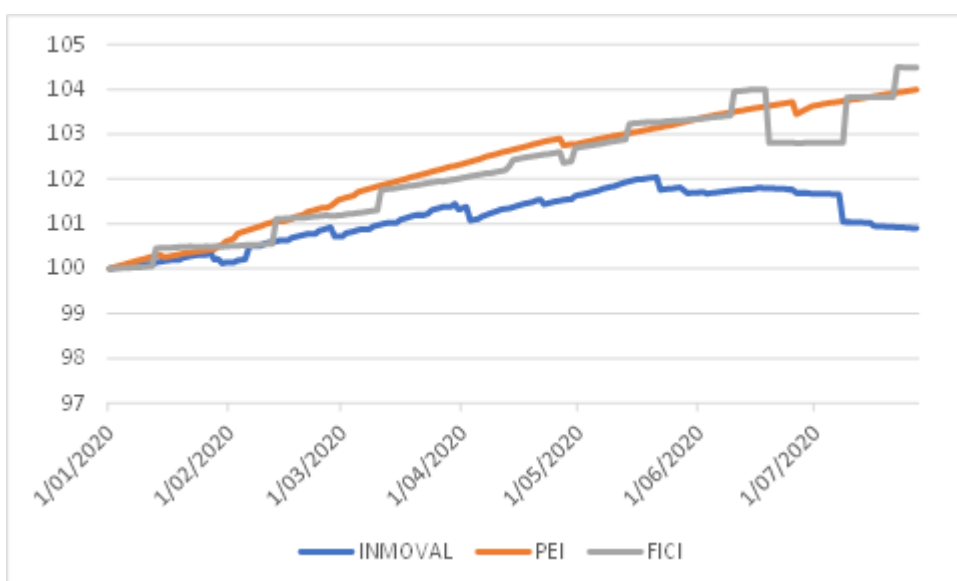
Teniendo en cuenta estos desafíos se trazó la estrategia de gestionar el Fondo con visión de largo plazo evitando la vacancia y la cartera de los arrendatarios, buscando el menor impacto posible en los ingresos en cada uno de los meses que van pasando. Para esto se dividió el portafolio en dos, una parte conformada por los centros comerciales en donde Viva Malls es el operador y se determinaron llamadas semanales para hacer seguimiento a las solicitudes, alivios, desempeño y medidas a tomar en medio de la coyuntura, y la otra de los otros activos en los cuales el plan de acción se orientó en contactar a cada arrendatario para conocer su situación y buscar caminos de apoyo que no generaran impactos relevantes para el Fondo y sus inversionistas.

De esta manera se logró dar un manejo adecuado a las solicitudes de alivio enviadas por los arrendatarios, generando diferimientos y en muy pequeña proporción descuentos en los cánones, medidas que permitieron mantener una relación cercana con las contrapartes y la menor afectación posible de los ingresos para mantener las distribuciones de rendimientos estimadas desde marzo. De igual manera tanto la vacancia como el valor de los activos se mantuvieron dentro de los rangos presentados desde inicio de año, manteniendo números sanos de vacancia y presentando una afectación marginal del valor del portafolio en el corte de marzo, en el que se incluyó la mayor percepción mundial de riesgo a raíz de la pandemia.

En general, la industria busca el alivio de caja de los arrendatarios que realmente lo necesitan, condonando en caso de arrendatarios que no están operando, buscando minimizar la renuncia del ingreso para el Fondo, por medio del diferimiento de una parte del canon.

A la fecha se han recibido 11 solicitudes de arrendatarios directos de los 27 que tiene el Fondo (arrendatarios de activos diferentes a Viva Malls). De estas 11 solicitudes, 1 arrendatario tiene calificación de riesgo alto, 2 riesgo medio y 8 riesgo bajo. Las acciones han estado orientadas a apoyar a los arrendatarios vulnerables por medio de diferimiento, principalmente. Sobre el total de los ingresos mensuales del Fondo se ha aprobado condonación del 0,14% y diferimiento para pago durante el segundo semestre del año del 3,49%. Todas las negociaciones se han realizado basadas en los tiempos de confinamiento y se han avanzado de manera independiente con cada arrendatario atendiendo su situación particular.

Evolución del Valor de la unidad de cada Fondo Inmobiliario



CONCLUSIÓN

Con la información que tenemos a hoy, consideramos que los precios a los que se están descontando este tipo de activos en el mercado secundario reflejan una realidad mucho más estresada de la que muestran las cifras, si bien es cierto el sector tiene grandes desafíos y una amenaza latente como es la vacancia, consideramos que los vehículos están lo suficientemente diversificados para soportar esta turbulencia. Los escenarios de rentabilidad para este año pueden estar entre el -3 y el 5%, pero los precios en el mercado secundario los están descontando a una tasa del 18%.





LÍMITES DE RESPONSABILIDAD

Estimado Cliente,

Este informe ha sido preparado por la Gerencia de Inversiones de Allianz Colombia para los clientes del Fondo de Pensiones Voluntarias. 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.