



Diciembre 2020

## FLASH INVERSIONES INMOBILIARIAS

Nuestro portafolio 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 noviembre de 2020 e informar las novedades que se conocen hasta el momento para diciembre.

### Inmoval

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).

Al cierre de noviembre 2020, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -11.43% la cual fue inferior a la rentabilidad registrada en el mes de octubre (-5.68%) en 575 pb. El desempeño del vehículo se derivó principalmente del registro de los avalúos correspondientes a treinta y dos (32) inmuebles, entre los que se encuentran oficinas, locales y bodegas ubicados en la ciudad de Bogotá, Medellín y Cali, los cuales en su mayoría presentaron un ajuste negativo en su valor razonable.

Es preciso informar que, con el objetivo de reflejar los impactos generados por la Emergencia Económica, Social y Ecológica debido a la pandemia por el Covid-19, el Gestor ha decidido hacer de nuevo los avalúos de los inmuebles que

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

**Fondo Voluntario  
de Pensiones**

registraron la actualización del valor comercial durante enero y marzo, y que no contemplaban los impactos de la contingencia, los cuales representaron el 80.6% de los avalúos registrados durante este mes.

La gestión de cartera vencida y vacancia de los activos de Inmoval a lo largo del 2020 evidencian una sana administración del Fondo, teniendo en cuenta que a cierre de octubre de 2020 su vacancia física y económica son de tan solo el 4,4% y 4,5% respectivamente, y que su cartera vencida con más de 30 días de mora a cierre de noviembre de 2020 es de tan solo COP\$338.000.000 representativos únicamente del 0,24% de los ingresos por arrendamiento anuales de Inmoval.

Para el mes de diciembre, se espera una rentabilidad negativa para este vehículo dado que se incluirán la actualización de avalúos del primer trimestre del 2020 y aún falta reconocer los avalúos normales programados para el mes de diciembre.

## 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 noviembre, se realizó el avalúo comercial de 3 activos de la categoría comercial, corporativo y logístico, completando el avalúo del 93% de las propiedades de inversión del PEI, y generando un impacto del -0.16% en el valor del Título en el mes.

El precio promedio del título en el mercado secundario, estuvo entre el 81.7% y 84.8% sobre el precio de referencia, con una media de 82.5%

En el mes de noviembre, el recaudo de cartera fue de 102%, en línea con la gestión de los últimos meses, permitiendo que la cartera disminuyera 3% con respecto al mes anterior, y cerrara en COP 48 mil MM.

La vacancia física estuvo casi sin movimiento pasando de 8.9% en octubre a 8.8% en noviembre, por su parte, la vacancia económica disminuyó de 11.3% en octubre a 9.1% en noviembre gracias a que se arrendaron 1,220 m2 en Amadeus, equivalentes al 63% del área entregada anticipadamente durante el mes, en el mismo activo corporativo lo que implicó una sanción económica por parte del arrendatario. Adicionalmente, en la categoría comercial se mejoraron levemente los ingresos variables.

## Conclusiones

Aunque los volúmenes negociados han ido mejorando con el pasar de los meses, los precios para los dos vehículos inmobiliarios continúan con descuentos cercanos al 18%. También se debe tener en cuenta el paso de este tipo de

activos a la rueda de renta variable, la cual está programada para el segundo semestre del 2021. Con estas dos variables en el radar, continuamos realizando el seguimiento periódico a estos vehículos y en el momento en el que encontremos variables adicionales que generen mayor incertidumbre y preocupación, como podría ser el incremento en las vacaciones, tomar decisiones oportunas siempre en pro de nuestros inversionistas.

## 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.



# LÍMITES DE RESPONSABILIDAD

## Estimado Cliente,

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

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

**Fondo Voluntario  
de Pensiones**

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. “El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen”.