



Portafolio Class Cerrado Inmobiliario

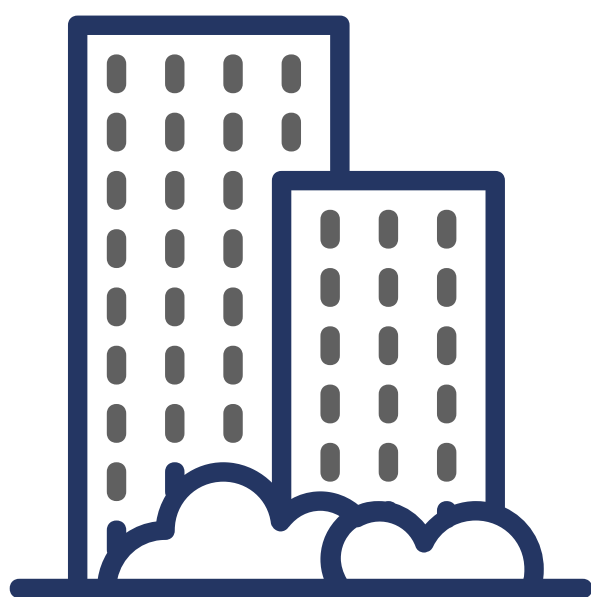
Apreciado afiliado,

el Portafolio Class Cerrado

Inmobiliario administrado por **Colfondos**, es una alternativa de inversión que brinda la posibilidad de participar en una titularización inmobiliaria denominada **Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI)**. Este patrimonio busca un perfil de riesgo moderado, invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de generación de rentas y/o valorización.



Los inmuebles en los cuales inviertes están localizados principalmente en las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, y pueden ser de tipo comercial o corporativo. Estos bienes tienen contratos de arrendamiento con importantes empresas y corporaciones locales, los cuales se encuentran diversificados en el tiempo, con una duración promedio de largo plazo, superior a cinco años. Con alternativas de inversión como la que representa el **PEI**, tienes acceso a un portafolio estabilizado y diversificado de activos inmobiliarios, compuesto por 136 inmuebles.



El PEI ha realizado a la fecha diez emisiones de títulos participativos y, tanto el gestor como el programa, fueron calificados como **AAA** por **BRC Investor Services** en la última revisión de **noviembre de 2017**. En esta oportunidad, con motivo de una nueva ventana de liquidez del Portafolio Class Cerrado Inmobiliario de Colfondos, y aprovechando la oportunidad de mercado que se genera, podrás hacer parte de este portafolio o si ya participas en él, aumentar tu inversión.





¿Por qué invertir en el **Portafolio Class Cerrado Inmobiliario**?



Los activos inmobiliarios son un atractivo instrumento de inversión y diversificación para los portafolios de inversión. La baja volatilidad y poca correlación de sus retornos con el mercado público, en particular con respecto a las acciones y los bonos, hacen de este tipo de activos un complemento ideal para inversionistas cuyo horizonte de inversión es de mediano a largo plazo. Adicionalmente, son una efectiva herramienta para proteger el capital ante la inflación y tener exposición a una fuente de ingresos estable y diversificada proveniente, en su gran mayoría, de las rentas generadas por los inmuebles subyacentes.



A través de la inversión en el **Portafolio Class Cerrado Inmobiliario**, el inversionista tiene la oportunidad de participar en un vehículo de renta administrado por PEI. Con más de 7 billones de pesos en activos bajo administración, PEI se consolida como el gestor más grande y de mayor trayectoria de activos inmobiliarios en Colombia. Actualmente, cuenta con más de 876 mil metros cuadrados arrendados distribuidos en 136 activos (principalmente oficinas y locales de primer nivel) localizados en cerca de 30 municipios a lo largo del país.



Al invertir en este portafolio obtienes:

Diversificación:

estas inversiones han mostrado una baja correlación con los títulos de renta fija y las acciones, es decir, cuando el precio de estas últimas se desvaloriza, el valor de los inmuebles no ha presentado cambios, e incluso, se han presentado valorizaciones.

Flujos constantes:

el PEI invierte en un portafolio diversificado de activos inmobiliarios con arrendamientos de primer nivel, es decir, con empresas reconocidas en el ámbito nacional, lo que reduce el riesgo y da estabilidad a las rentas que estos generan.

Acceso:

A través de esta inversión, tienes acceso a las rentas que generan activos inmuebles de gran valor, ubicación y destino económico en los que individualmente sería muy costoso y difícil invertir.



¿En qué difiere esta **alternativa de inversión** con respecto a la compra de un inmueble?

La inversión en el Portafolio Class Cerrado Inmobiliario permite acceder a los retornos generados por un portafolio compuesto por más de 130 inmuebles entre los que se encuentran oficinas, locales comerciales, bodegas y otros, que es administrado por el PEI (gestor con más de 10 años de experiencia en la administración de inmuebles). La administración operativa de los inmuebles gestionados por el PEI, es decir; la elaboración de los contratos, el pago de impuestos y otras obligaciones y el mantenimiento de los inmuebles está a cargo del gestor, por lo que el inversionista del Portafolio Class Cerrado Inmobiliario no tiene que encargarse de estos trámites.



Además, los contratos de arrendamiento gestionados por el PEI tienen un vencimiento promedio de 7 años, lo que disminuye la volatilidad de las rentas y el riesgo de vacancia. En contraste, en una inversión directa en finca raíz, los riesgos asociados a los activos inmobiliarios son más pronunciados porque se tiene exposición a uno o muy pocos inmuebles (por ejemplo, dos apartamentos en Bogotá), en una misma ciudad, con unos pocos arrendatarios y una mayor rotación (contratos de 1 año en promedio). Así mismo, el propietario de estos inmuebles debe hacerse cargo de los trámites administrativos que implica ser propietario de bienes raíces.



Sumado a lo anterior, la adquisición de unos pocos inmuebles puede tener mayores riesgos de concentración geográfica, períodos de rotación más prolongados en caso de querer desinvertir (venta de los inmuebles), y en el caso de inmuebles para renta, mayor riesgo de vacancia y de crédito (probabilidad de que los arrendatarios no cumplan con sus obligaciones).



¿Cuál ha sido la rentabilidad del **Portafolio Class Cerrado Inmobiliario**?



Rentabilidad neta del Portafolio Inmobiliario al corte de 31 de octubre de 2018.			
Período	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad Neta E.A.	5.12%	6.63%	8.36%
Rentabilidad Neta Real E.A.	1.73%*	2.84%**	3.59%***
Volatilidad	4.70%	4.80%	4.51%

*Rentabilidad real calculada con una inflación de 3.33% E.A.
**Rentabilidad real calculada con una inflación de 3.69% E.A.
***Rentabilidad real calculada con una inflación de 4.61% E.A.

Veamos algunos ejemplos:

Un inversionista asignó 100 millones de pesos en el Portafolio Class Cerrado Inmobiliario y mantuvo su inversión los últimos 3 años con corte al 31 de octubre de 2018, por lo que el saldo de su inversión asciende a 127.24 millones de pesos, esto equivale a un 8.36% E.A.

Así mismo, un inversionista que invirtió 100 millones de pesos en el Portafolio Class Cerrado Inmobiliario y mantuvo su inversión los últimos 2 años con corte al 31 de octubre de 2018, por lo que tiene un saldo de 113.70 millones de pesos, esto equivale a un 6.63% E.A.

Para los próximos años, se estima que la rentabilidad del Portafolio Class Cerrado Inmobiliario en un horizonte de 10 años se ubique entre IPC + 5.5% e IPC + 6%.



Ten en cuenta la siguiente información para realizar **tus recomposiciones**:

- Todas las recomposiciones de recursos son a través de Internet, en nuestra Zona Transaccional.
- A partir del 3 de diciembre y hasta el 7 de diciembre del año en curso, tienes plazo para recomponer vía Internet tus recursos desde nuestros portafolios abiertos con destino al Portafolio Class Cerrado Inmobiliario.
- Los aportes nuevos deben estar acreditados en cada objetivo para luego proceder con su recomposición, de acuerdo con las fechas mencionadas anteriormente.
- Durante la duración de la ventana de liquidez se podrán recomponer recursos desde el Portafolio Class Cerrado Inmobiliario, con destino al Portafolio Class Tradicional.



Si estás interesado en ser parte de esta inversión, o aumentar tu inversión en ella, contacta a tu Ejecutivo o Consultor de Inversión asignado. Si no tienes un Ejecutivo asignado, puedes comunicarte con nuestros números de Contact Center.



Nos
importas
tú



Síguenos en:



Colfondos S.A. Pensiones y cesantías. Sociedad administradora de fondos de pensiones y cesantía.