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 invierte están localizados principalmente en las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, y pueden ser de tipo comercial o institucional. Estos bienes tienen contratos de arrendamiento con importantes empresas y corporaciones locales, los cuales encuentran diversificados en el tiempo, con una duración promedio de largo plazo, superior a cinco años.

El PEI ha realizado a la fecha once emisiones de títulos participativos, los cuales tienen una calificación i-AAA por BRC Investor Services. Por su parte, la gestión del portafolio fue calificada como G-aaa por BRC Investor Services en la última revisión en abril de 2019. El Portafolio Class Cerrado Inmobiliario podrá invertir en los títulos participativos PEI adquiridos, bien sea en emisiones directas realizadas por el PEI, o en el mercado secundario.

¿Por qué invertir en el Portafolio Class Cerrado Inmobiliario?

Invertir en finca raíz es una alternativa que brinda un retorno atractivo y baja volatilidad, convirtiéndose de esta manera en una buena opción a considerar, especialmente en los momentos de crisis e inestabilidad de los mercados financieros. Sin embargo, la inversión directa en finca raíz está expuesta a diferentes factores de riesgo, como los prolongados periodos de rotación para la venta de inmuebles, y en el caso de inmuebles para renta, a los riesgos asociados de vacancia y la calidad de los arrendatarios.

Con alternativas de inversión como la que representa el PEI, se tiene acceso a un portafolio estabilizado y diversificado de activos inmobiliarios, compuesto por 142 inmuebles con arrendatarios AAA y contratos a largo plazo.

A través de la inversión en este portafolio obtienes:

Diversificación: estas inversiones han mostrado una baja correlación entre 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 y crecientes: 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 éstos 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 poder invertir. Asimismo, negociar este tipo de inversiones es un proceso sencillo, debido a que se encuentran fraccionadas en títulos negociables en el mercado secundario.

¿Cuál ha sido la rentabilidad del Portafolio Cerrado Inmobiliario?

La rentabilidad de este portafolio proviene principalmente de los ingresos que se generan por los arrendamientos de los inmuebles, y en un porcentaje adicional, por la valorización de los mismos.*

En los últimos años los inversionistas del Portafolio Cerrado Inmobiliario han obtenido las siguientes rentabilidades:

Rentabilidad neta efectiva del Portafolio Inmobiliario al corte de 31 de Diciembre de 2019			
Periodo	**Último año**	**Últimos 2 años**	**Últimos 3 años**
Rentabilidad Neta E.A.	6.18%	5.88%	6.10%
Volatilidad	3.81%	4.27%	4.50%

Veamos algunos ejemplos:

Un inversionista asignó $100 millones de pesos en el Portafolio Cerrado Inmobiliario y mantuvo su inversión durante los últimos 3 años. Con corte al 31 de Diciembre de 2019, el saldo de su inversión asciende a $119.43 millones de pesos. Esto equivale a un retorno de 6.10% E.A.

Así mismo, el inversionista que invirtió $100 millones de pesos en el Portafolio Cerrado Inmobiliario y mantuvo su inversión los últimos 2 años, tiene un saldo de $ 112.11 millones de pesos, con corte al 31 de Diciembre de 2019. Esto es equivalente a un retorno de 5.88%.