

# FONDOS INMOBILIARIOS Colombia

5 de Junio de 2014



## Orden del día

- ➔ 1. Antecedentes
- 2. Tamaño de Mercado Actual

# Antecedentes Fondos Inmobiliarios



Colombia

## Ley 820 de 2003

Artículo 41: Estipula que los fondos de inversión pueden invertir en inmuebles de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

## Decreto 1877 de 2004 (reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 )

Define los Fondos de Inversión Inmobiliaria como los administrados por sociedades administradoras de inversión y los fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuyo objeto sea la inversión en inmuebles.

## Decreto 2175 de 2007 (Integrado en la Parte 3 del Decreto Único 2555 De 2010)

Enuncia los tipo especiales de carteras colectivas, entre ellos Carteras Colectivas Inmobiliarias cuya política de inversión prevé un porcentaje del 60% en concentración de activos con relación inmobiliaria. (Bienes, títulos, carteras).

## Decreto 1242 de 2013

Se crea un nuevo libro para los Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios, se limitan a ser fondos cerrados, aumenta la concentración del 60% al 75% en administración de activos con relación inmobiliaria.

\*\*No existe claridad si los fondos actuales que se encuentran estructurados como FCP Inmobiliarios deben migrar cuando entre en vigencia el Decreto 1242 al esquema de fondos de inversión inmobiliarios.



Chile

## Ley 18815 de 1989

Esta ley creó los fondos de inversión públicos que contempla tres tipos de fondos : “Fondos de Inversión Mobiliaria”, “Fondo de Inversión de Capital de Riesgo” y los “Fondos de Inversión Inmobiliaria”

Luego esta ley se modifica en el año 2000 para crear la figura de los fondos de inversión privados que se diferencian de los fondos de inversión públicos principalmente porque no hacen oferta pública de sus valores y por lo tanto no son fiscalizados por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

## Orden del día

1. Antecedentes

 2. Tamaño de Mercado Actual

# Tamaño de Mercado Actual

## Fondos de Capital Privado Inmobiliarios

FIDUCIARIA	FONDOS INMOBILIARIOS	Tamaño del Fondo	Saldo Corte
		Ago 13	Abr 14
FIDUCOLOMBIA	FONDO DE CAPITAL PRIVADO COLOMBIA INMOBILIARIA	922,049	717,166
FIDUCOR S.A.	FCP INVERLINK ESTRUCTURAS INMOBILIARIAS	386,825	284,946
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	FCP OXO PROPIEDADES SOSTENIBLE	115,000	108,599
ULTRABURSATILES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA	FCP INMOBILIARIO ULTRABURSATILES	200,000	36,030
ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTAS DE BOLSA	FCP INMOBILIARIO 90° NORTE	6,226	6,127
FIDUCIARIA COLSEGUROS	FONDO DE CAPITAL PRIVADO SANTANDER INMOBILIARIO	35,000	5,526
CORREDORES ASOCIADOS S.A.COMISIONISTA DE BOLSA	FCP TERRANUM CAPITAL - COMPARTIMENTO C	459,718	12,674
	COMPARTIMENTO D - FCP TERRANUM CAPITAL		4,929
	<b>Total</b>	<b>2,124,818</b>	<b>1,175,996</b>

## OTRAS FIGURAS

## Carteras Inmobiliarias

FIDUCIARIA	FONDO	Saldo Corte	Abr 14
FIDUSKANDIA S.A.	CC CERRADA CON COMPARTIMENTOS OLD MUTUAL INMOBILIARIA		134,347.9
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	FDO CERRADO INMOBILIARIO POR COMPARTIMIENTOS		67,790.0
FIDUCIARIA PAIS	CC CERRADA POR COMPARTIMIENTOS FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS		6,458.5
FIDUCOR S.A.	CC INMOBILIARIA CERRADA INMUEBLES POR COMPARTIMENTOS		5,367.4
	<b>Total</b>		<b>213,963.8</b>

## Titularización PEI

FIDUCIARIA	TITULARIZACION	Activo Fideicomitido
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	PEI	1,492,182

**TOTAL = 2.882.142 a Abril de 2014**

# Estadísticas Generales

COLOMBIA	
TOTAL FONDOS DE CAPITAL PRIVADO	4,587
TOTAL FONDOS INMOBILIARIOS	1,176
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACION</b>	<b>25.64%</b>
TOTAL CARTERAS COLECTIVAS	34,689
TOTAL CARTERAS COLECTIVAS INMOBILIARIAS	214
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACION</b>	<b>0.62%</b>
TOTALES FCP + CARTERAS COLECTIVAS	39,276
TOTAL FONDOS INMOBILIARIOS + CARTERAS COLECTIVAS INMOBILIARIAS	1,390
<b>PORCENTAJE DE PARTICIPACION</b>	<b>3.54%</b>

Cifras en Miles de millones de Pesos

PIB COLOMBIA (2013)	490,950.00
Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas	96,909.00
<b>PORCENTAJE DEL PIB</b>	<b>19.74%</b>
PIB COLOMBIA (2013)	490,950.00
TOTAL FONDOS SECTOR FIDUCIARIO	35,865.73
<b>PORCENTAJE DEL PIB</b>	<b>7.31%</b>
PIB COLOMBIA (2013)	490,950.00
SALDO CORTE FCP Inmobiliarios + CC INMOBILIARIAS (*)	1,389.96
<b>PORCENTAJE DEL PIB</b>	<b>0.28%</b>

Cifras en Miles de millones de Pesos

Cifras Dic de 2013

(\*) Corte Abr de 2014

## ANEXOS

## Fondos de Capital Privado Inmobiliarios

# Fondos Inmobiliarios

## CMS + GMP Asociados

Inmobiliario 90 Norte



**Tamaño del Fondo:** 6,226 millones de pesos

**Sectores:** Construcción e Inmobiliario

**Tipo de empresas en las que invierte:** Proyectos de desarrollo inmobiliario que permitan altos niveles de rentabilidad, destinados a vivienda, comercio, hotelería, industria o usos institucionales

## Abacus Real Estate

Fondo de Capital Privado OXO



**Tamaño del Fondo:** 150,000 millones de pesos

**Sectores:** Inmobiliario, Oficinas, Hotelería y Comercio

**Tipo de empresas en las que invierte:** Nuevos desarrollos inmobiliarios integrales (diseño, desarrollo, construcción, operación y administración) en las ciudades de Bogotá, Cartagena y Barranquilla de uso mixto (oficinas, hotel, comercio)

## Gestor Inmobiliario

Prologis



**Tamaño del Fondo:** 200,000 millones de pesos

**Sectores:** Inmobiliario

**Tipo de empresas en las que invierte:** Inmuebles Comerciales, oficinas e industriales con altos estándares de calificación

## Inverlink Estructuras Inmobiliarias

Inverlink Estructuras Inmobiliarias



**Tamaño del Fondo:** 386,825 millones de pesos

**Sectores:** Inmobiliario.

**Tipo de empresas en las que invierte:** Inmuebles comerciales, industriales y oficinas de altas especificaciones, estabilizados con contratos de arrendamiento a mediano y largo plazo. Adicionalmente en proyectos de desarrollo inmobiliario

# Fondos Inmobiliarios

**Fiduciaria Bancolombia**  
Inmobiliario Colombia



**Tamaño del Fondo:** 922,049 millones de pesos

**Tipo de empresas en las que invierte:**

- Inmuebles estabilizados, es decir que están arrendados en un alto porcentaje
- Inmuebles que implican intervenciones moderadas
- Inmuebles o compras de bienes futuros
- Proyectos Inmobiliarios builttosuit (diseño y construcción de acuerdo a potencial arrendatario)
- Desarrollo de proyectos inmobiliarios
- Lotes

**Prominmobiliario**  
Santander Inmobiliario



**Tamaño del Fondo:** 35,000 millones de pesos

**Sectores:** Desarrollo de proyectos inmobiliarios, Hotelería y Turismo, Industrial, Bodegas, Desarrollo a la medida, locales comerciales, oficinas, activos con flujo de caja estabilizado.

**Tipo de empresas en las que invierte:** Proyectos en Colombia con énfasis en el departamento de Santander, con alto potencial de valorización, que generen flujo de caja periódico para el apalancamiento con créditos bancarios e invertir en nuevos proyectos, estrategia clara de salida.

**Terranum Capital LLC**  
Terranum Capital



**Tamaño del Fondo:** 459,718 millones de pesos

**Sectores:** Inmobiliario Residencial

**Tipo de empresas en las que invierte:** Proyectos de infraestructura con enfoque en el sector de carga y logística en Activos Inmobiliarios existentes y proyectos de vivienda popular y vivienda de clase media.

## Carteras Inmobiliarias

# Carteras Inmobiliarias

Alianza Fiduciaria



## Características Cartera Colectiva

- Fondo Inmobiliario cerrado que busca la obtención de ingresos a largo plazo, generados por inversiones en activos inmobiliarios.
- Valorización de los activos inmobiliarios con vocación NO especulativa
- Plazo de maduración y redención 10 años
- Compra, desarrollo, administración y venta de propiedad raíz
- Alta seguridad, bajos niveles de volatilidad y rentabilidad
- Los recursos del fondo son invertidos por lo menos en un 60% en activos inmobiliarios

Fidupais



## Características Cartera Colectiva

- Plazos de 3 , 6 y 11 años
- Inversión en activos bienes inmuebles ubicados en Colombia, títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles en Colombia y títulos de contenido crediticio inscritos en el RNVE y en moneda nacional.
- Seguridad, rentabilidad acorde al tipo de inversión y baja volatilidad

Fiducor



## Características Cartera Colectiva

- Derechos Fiduciarios durante el desarrollo y posteriormente de los inmuebles para vivienda y los parqueaderos
- Valorización durante la etapa de construcción y posteriormente renta

FiduSkandia



## Características Cartera Colectiva

- El 60% de los activos son invertidos en bienes inmuebles ubicados en Colombia o en el exterior, en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por inmuebles o participación de carteras colectivas inmobiliarios del exterior
- Baja correlación con inversiones en instrumentos de renta fija y variable
- Cobertura frente a la inflación

## Titularización PEI

# PEI

## TITULARIZACION DE CONTENIDO PARTICIPATIVO

Consiste en la creación de un patrimonio autónomo de carácter fiduciario al cual se transfiere la propiedad de los bienes que lo integran, con el propósito de que la Sociedad Fiduciaria que lo administra emita títulos de participación respaldados con los bienes de dicho patrimonio.

Cuando los títulos emitidos son de participación, el inversionista adquiere un derecho o alícuota sobre tales bienes.

## PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI es un vehículo de inversión diseñado con características únicas en el mercado colombiano que permite a los Inversionistas participar en un portafolio diversificado de inmuebles comerciales generadores de renta.

Fiducia de Administración bajo la modalidad de procesos de titularización.

El PEI emula las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (“Real Estate Investment Trusts”) y es el único vehículo de estas características en el mercado colombiano.

## CIFRAS ACTUALES

F.C.F. FID Estrategias Inmobiliarias	Valor del Activo Fideicomitido	1,492,182,361,429.79
	Valor Promedio Carteras Colectivas	14,501,251,822.53
	Monto de Emision	774,148,500,000.00
	Numero de Titulos en circulacion	122,734.00

**Titularización mas grande del País**

**6ta Emisión**

Cifras a Abril de 2014

# Activos del PEI



Bogotá - 12,081 m<sup>2</sup>  
Medellín - 890 m<sup>2</sup>



Bogotá - 4,253 m<sup>2</sup>  
**Deloitte**



Medellín - 14,916 m<sup>2</sup>



Bogotá - 15,730 m<sup>2</sup>



Bogotá - 6,632 m<sup>2</sup>



Bogotá - 8,138 m<sup>2</sup>



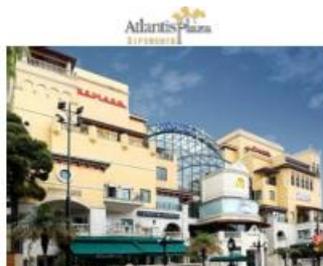
Bogotá - 4,099 m<sup>2</sup>



Medellín - 5,819 m<sup>2</sup>



Bogotá - 11,346 m<sup>2</sup>



Bogotá - 11,346 m<sup>2</sup>



Medellín - 15,119 m<sup>2</sup>



Cali - 7,147 m<sup>2</sup>



Medellín - 18,007 m<sup>2</sup>



Cali - 16,614 m<sup>2</sup>

Bogotá - 20,628 m<sup>2</sup>



Bogotá - 15,876 m<sup>2</sup>



Bogotá - 29,557 m<sup>2</sup>



# Diagrama de Flujo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

