



Los fondos de inversión inmobiliario en el sector de la construcción

Viva más. Preocúpese menos!

Estamos preparados?

- El Entorno es el adecuado ?
- Hay mecanismos idóneos ?

Entorno Adecuado

- **Economía estable con perspectivas de:**
 - Inicio TLC
 - Mayor Inversión Extranjera
 - Crecimiento del PIB > 5%
- **Con opciones de ahorro a tasas reales bajas:**
 - Inflación: inferior al 4%
 - Intereses de TES al 2.024 por debajo del 8% EA.
 - DTF a 90 días: inferior al 5.4%
 - Tasa de ahorros: 5%
- **Con tasas de interés de crédito bajas que facilitan el endeudamiento.**

Entorno Adecuado

- **Con un Mercado de Capitales:**
 - Con necesidad de tener nuevas opciones de inversión.
 - Con inversionistas institucionales:
 - Cada vez más grandes.
 - Más amplios en criterios de inversión.
 - Con necesidad de alternativas frente a los títulos de deuda pública.

Entorno Adecuado

- **Cultura de construcción / arriendo naciendo.**
- **La ley de arriendos incentiva ese mercado.**

Entorno Adecuado

- **Sector de la Construcción:**
 - En gran parte responsable del crecimiento del PIB en los últimos 5 años.
 - Interés del Estado en impulsarlo.
 - Con oportunidades de crecimiento importantes en:
 - VIS VIP.
 - Estratos medios.
 - Comercio.
 - Oficinas.
 - Bodegas.
 - Necesidad / interés de construir para arrendar.
- **Sector comercio:**
 - Dinámico.
 - Las grandes cadenas creciendo y llegando al país.
 - Centros comerciales con más componente de arriendo.

Entorno Adecuado

- **Nueva cultura de las empresas del sector real y financiero no quieren ser propietarias de inmuebles**
 - No es eficiente tener inversiones desligadas de su objeto social, ni pagar sus costos de mantenimiento.
 - Requieren eficiencia tributaria.
 - No quieren asumir los riesgos de la valorización o desvalorización de los activos inmobiliarios.
 - Necesitan hacer líquida su inversión en inmuebles, pero sin perder el uso operacional de los mismos ni su control.

Varios vehículos

- Decreto 1877
- Titularizaciones
- Decreto 2175 / Decreto 2555

Legislación: Decreto 1877 de 2004: se necesitaba?

- **No** para que una Sociedad Fiduciaria constituya un Fondo Inmobiliario.
- Para ello la Fiduciaria sólo necesita:
 - Un reglamento aprobado por Superintendencia.
 - Un Fondo inmobiliario.
 - Abierto, cerrado o escalonado.
 - Con Comité de Inversionistas.
 - Que valora unidades de inversionistas:
 - Avalúos periódicos
 - Valoración a precios de mercado

Legislación: Decreto 1877 de 2004: se necesitaba?

- **No** para que una Sociedad Fiduciaria a través de una titularización haga un “fondo inmobiliario”
- Porque a través de este mecanismo:
 - Emite y coloca títulos de participación.
 - Invierte en una base de activos subyacentes representados en inmuebles.
 - Con base en un prospecto (reglamento) y contrato de fiducia aprobado por la Superintendencia.
 - Lleva Contabilidad con base en avalúos periódicos.
 - Con emisiones parciales (abierto, cerrado, escalonado).

Legislación: Decreto 1877 de 2004: se necesitaba?

- **Si para:**
 - Efectos del beneficio tributario regulado en la norma que rige para vivienda.
 - Para posibilitar la existencia de FINMOS, que se coloquen en el Mercado Público de Valores.

Los FINMOs

- Las empresas tendrán opción de:
 - Vender su bienes inmuebles para dedicarse a su operación.
 - Con beneficios tributarios.
 - Tomar en arriendo (gasto).
- Genera nuevas oportunidades a los partícipes del mercado inmobiliario.
- Con mecanismos de liquidez de los inversionistas:
 - Cesión
 - Redención de los aportes.
 - Futura titularización.
 - Creadores de mercado.

Titularización Inmobiliaria

Beneficios del esquema

- Otorga liquidez a activos tradicionalmente ilíquidos.
- Permite continuar con el usufructo de los activos titularizados.
- Gran flexibilidad en la estructuración del proceso.
- No afecta capacidad de endeudamiento, por lo cual se puede crecer con riesgo controlado.
- Permite la inversión de pequeños inversionistas en grandes proyectos.
- Inconvenientes de cara a la estructuración de un mecanismo tipo REIT :
 - Problemas de tamaño de la estructura **(volumen captado)**.
 - Concentración en cuanto a activo subyacente.
 - Cuenta con mecanismos de liquidez.

Carteras Colectivas Inmobiliarias: Decreto 2555 (2175) : se necesitaba?

Si

Carteras Colectivas y entidades que pueden administrarlas

Qué se considera hoy Cartera Colectiva y qué entidades pueden administrarlas :

- Los fondos comunes ordinarios y especiales, administrados por fiduciarias;
- Los fondos de valores administrados por comisionistas de bolsa; y,
- Los fondos de inversión administrados por sociedades administradoras de inversión.
- Excluye los Fondos Mutuos de inversión, los de pensiones voluntarias, los fondos de capital extranjero (fondos país) y los fondos de inversión inmobiliaria establecidos en el artículo 41 de la Ley 820 de 2003.

Clasificación

Clasificación de las Carteras :

- Abiertas.
 - Pueden acordar pactos de permanencia.
- Cerradas.
 - Pueden abrirse posteriormente, con base en condiciones
 - Los inversionistas podrán comprometerse a suscribir participaciones y harán parte del activo.
 - Pueden redimir capital o rendimientos anticipadamente en casos específicos.
- Escalonadas.
 - Puede establecer la inversión en especie.

Tipos especiales de Carteras

- **Inmobiliarias**

- Como mínimo 60% en inmuebles en Colombia o en el exterior, títulos de proceso de titularización hipotecaria o inmobiliaria y derechos en patrimonios autónomos conformados por inmuebles y participaciones en carteras colectivas del exterior y títulos de liquidez
- Apalancamiento 2 veces.
- Podrán suscribir promesas y opciones, incluso en proyectos de construcción (máximo 2 años)
- Podrá recibir en especie hasta un 10% del patrimonio, con permanencia de 1 año mínimo.

Órganos de Dirección y Control

- Dirección
 - Junta Directiva.
 - Administradores.
 - Comité de inversiones (se consideran administradores).
 - Gerente de la cartera.
- Control
 - Revisoría fiscal.
 - Contralor Normativo.
- Asamblea

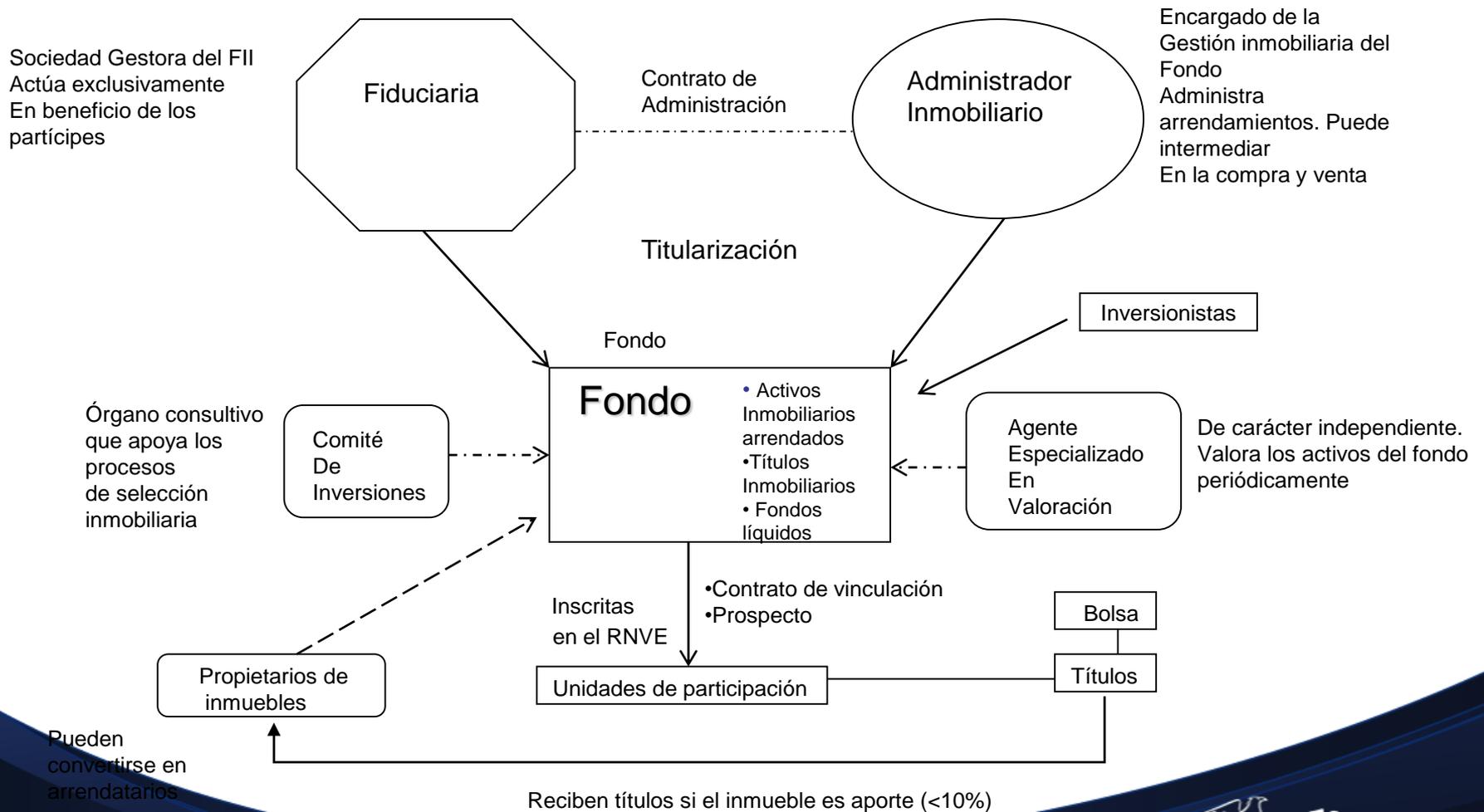
Fondos de Capital Privado

- Únicamente Cerrados
 - 2/3 en activos o derechos de contenido económico en valores diferentes a los del RNVE.
 - Mínimo 2 inversionistas pero en un compartimiento puede tener 1 solo inversionista.
 - No necesita autorización previa como las demás Carteras.
 - Mínimo tamaño de 600smlv aprox \$244mm.
 - Los inversionistas podrán comprometerse a suscribir participaciones y harán parte del activo.

Ventajas de los fondos

- Es una inversión que combina de una manera eficiente los beneficios del mercado inmobiliario y del mercado público de valores.
- La inversión en Fondos Inmobiliarios provee altos rendimientos y el potencial de una valorización moderada de largo plazo.
- La inversión en Fondos Inmobiliarios se caracteriza por:
 - Excelente desempeño a través de expertos.
 - Alta rentabilidad frente a otras alternativas de inversión.
 - Diversificación de los activos inmobiliarios.
- Los Fondos Inmobiliarios se consideran una alternativa real para el desarrollo de los mercados financieros.

Estructura de un Fondo inmobiliario



Rol del Comité de Inversiones

Integrado por un número impar de miembros, con experiencia en el mercado inmobiliario

- ✓ Vela por los intereses de los partícipes
- ✓ Participar en la fijación de las políticas de adquisición y ventas inmobiliarias
- ✓ Responsable en el estudio de las inversiones que deba desarrollar el fondo de conformidad con su política de inversión.
- ✓ Decide sobre la adquisición o liquidación (venta) de activos del fondo con la asesoría del Administrador Inmobiliario.
- ✓ Velar porque no existan conflictos de interés que afecten al fondo.
- ✓ Identificar cambios de tendencias en el mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de un inmueble en particular, con el fin de recomendar avalúos comerciales extraordinarios

Rol del Administrador Inmobiliario

Administrador Inmobiliario

Funciones más importantes

- ✓ Asesora a la Fiduciaria en cuanto a la estrategia inmobiliaria del fondo.
- ✓ Administra los contratos de arriendo o concesión, de los inmuebles del Fondo.
- ✓ Intermedia y gestiona los trámites de compra venta y arrendamiento de los inmuebles.
- ✓ Realiza la administración física de los inmuebles:.
- ✓ Administra los seguros sobre los cánones de arriendo, servicios públicos, sobre las propiedades (incendio y terremoto) y RC
- ✓ Gestiona la ocupación permanente de los inmuebles.
- ✓ Prepara todos los reportes e información relativa a los inmuebles y a los contratos de arriendo para la elaboración de los estados financieros por parte de la Fiduciaria.
- ✓ Se encarga del saneamiento de la propiedad y defensa frente a terceros.
- ✓ Realiza estudios sectoriales y de coyuntura y sondeos de mercado para mantener informada a la Fiduciaria y a los inversionistas respecto de las perspectivas del sector.
- ✓ Prepara los análisis e informes relativos al portafolio inmobiliario del Fondo con destino a la Fiduciaria y los Inversionistas.

Rol de la Fiduciaria

Fiduciaria como
Gestor del
Fondo

Funciones más
importantes

- ✓ Fija y ejecuta políticas para captar partícipes del Fondo.
- ✓ Gestiona el Fondo para alcanzar los objetivos de inversión, a fin de obtener el mayor beneficio para los partícipes.
- ✓ Ejecuta decisiones de Inversión (Compra de activos) en aplicación de la política y estrategia de inversión predefinida y siguiendo directrices del Comité de Inversiones.
- ✓ Ejecuta decisiones de desinversión (Venta de activos) en desarrollo de las políticas y estrategia del Fondo o por circunstancias coyunturales, con instrucciones del Comité de Inversiones.
- ✓ Responsable de proporcionar información sobre el desempeño del Fondo (Supervalores y al Mercado)
- ✓ Lleva control sobre el desempeño del Fondo, realizando test y proyecciones que permitan obtener elementos de análisis.
- ✓ Supervisa las actividades del Administrador Inmobiliario.
- ✓ Realiza inversiones temporales de liquidez.
- ✓ Responsable del manejo operativo del Fondo (Libros de contabilidad, actas, registro de suscriptores, suministro de información, Etc.)

Factores críticos

- Momento del mercado
- Sellos de calidad
 - Estructurador
 - Administrador del Fondo
 - Administrador fiduciario
 - Administrador inmobiliario
 - Avaluador
 - Colocador / distribución
 - Valoración
 - Seguros
 - Mecanismo de liquidez
 - Masa crítica
 - Posibilidad de diversificación
 - Costos de administración marginales
 - Capacidad de negociación en la compra
- Comité de inversiones

Riesgo - Mitigadores

- Las condiciones en que se puedan arrendar los Activos Inmobiliarios.
- El cumplimiento o incumplimiento de uno o varios de los contratos de arrendamiento y cambios en el riesgo crediticio de los Contratos de Arrendamiento.
- La variación respecto de los costos, gastos e impuestos asociados.
- Las condiciones de venta de uno o más Activos.
- La posible desvalorización por desmejoramiento parcial o total, de algún Activo Inmobiliario.
- Riesgos regulatorios, cambios en las normas.
- Pleitos, litigios, reclamaciones.

Podemos avanzar? Si

1. La experiencia internacional es exitosa.
2. El entorno económico está dado.
3. La regulación es la adecuada.
4. Hay una oportunidad de negocio para agentes financieros, inmobiliarios, entidades de servicio.
5. El sector de la construcción ofrece alternativas.
6. Hay una cultura de arriendo creciendo.

Fondo Inmobiliario Premium de Alianza Fiduciaria

Fondo Cerrado Inmobiliario
“PREMIUM ALIANZA V&E”
Inversión a 10 años
Rendimientos mensuales
Rentabilidad neta esperada: 11% EA - 12% EA



FONDO CERRADO INMOBILIARIO
PREMIUM ALIANZA

Aproveche las ventajas de invertir en un portafolio diversificado de inmuebles gestionado por un grupo de expertos inmobiliarios (Coninsa Ramon H), financieros (Valor&Estrategia), legales (Gómez Pinzón Zuleta) y fiduciarios (Alianza Fiduciaria) bajo las directrices de un reconocido Comité de Inversiones.

La generación de valor se obtiene con atractivas tasas de arrendamiento de los inmuebles que le permiten usted como inversionista obtener un retorno mensual y una utilidad por valoración de los inmuebles al final del Fondo, mitigando los costos y riesgos asociados al arrendamiento si usted compra directamente un inmueble.

Valor del Fondo: \$43,452 millones

Rentabilidad observada: 12% EA

Datos al 31 julio 2012

Valor Fondo

Actualmente la CARTERA COLECTIVA INMOBILIARIO PREMIUM tiene un valor de \$43452 millones (USD11.9 millones) e inició operaciones el pasado 30 de noviembre de 2011. A este Fondo actualmente están vinculados 30 clientes: 2 fondos de pensiones, 2 APTS, 2 Institucionales, 3 Inversionistas profesionales (personas jurídicas), 7 Family Office y el restante corresponde a personas naturales.

Plazo

10 años (paga intereses mes vencido)

Rentabilidad

Desde inició de operaciones:	12.05% EA
30 días:	10.30% EA
90 días:	12.93% EA

Portafolio Inmuebles \$31.000 M

- \$8.800 M- 4 Bodegas AVIOMAR (Vía Siberia Cota), 5.178m2, Tasa arriendo 0.90%.
- \$6.219 M – 2 Bodega 3 pisos (Zona Franca Cartagena - Mamonal), 3.681m2, Tasa arriendo 1.03%
- \$2.934 M – Local Medellín (arrendatarios CITIBANK-Banco Bogotá), 419m2, Tasa arriendo 0.83%
- \$13.117 M – Oficinas Bogotá (Autopista Norte – 108), 2.018m2, Tasa arriendo: 0.82%

Cronograma resta 2012 \$25.000M

- Apertura: Septiembre (\$15.000 millones)
- Apertura: Diciembre (\$10.000 millones)



Alianza

Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



*¡Bien invertidos,
bien administrados!*

Viva más, Preocúpese menos!