

Pei aplicará dentro de los títulos que tendrán cambio en la metodología de valoración según instrucciones de la Superfinanciera

- La reciente reglamentación sobre la valoración de los títulos participativos iniciará a partir del 01 de junio de 2021.
- La nueva metodología busca reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario de los títulos de participación emitidos, entre otros, por procesos de titularización.
- La variación se da de acuerdo a la Circular Externa 006 de 2021, expedida el 29 de marzo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia

Bogotá, junio de 2021. Recientemente la **Superintendencia Financiera de Colombia (SFC)**, impartió nuevas instrucciones relacionadas con los procesos de emisión y valoración de títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o **en procesos de titularización**, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).

La nueva metodología que comenzará a aplicarse a partir del **01 de junio de 2021** busca reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario de los títulos de participación emitidos, entre otros, por procesos de titularización.

Desde esa fecha, los **Proveedores de Precio** valorarán los títulos de participación diariamente a precios de mercado y entregarán la información oportuna a sus clientes inversionistas. Precia y PIP, oficializaron sus metodologías de valoración para generar los precios que tendrán en cuenta variables como la cantidad de transacciones del día, el monto de las mismas en un día específico, y en casos de poca liquidez, el valor patrimonial de cada especie.

De esta manera, diariamente los inversionistas podrán contar con un Precio de Mercado generado por una entidad externa y que refleje el comportamiento de los títulos en el mercado secundario.

Antecedentes relevantes sobre el comportamiento del precio de los TEIS

El valor de los TEIS, títulos participativos del vehículo de inversión inmobiliaria Pei, ha sido históricamente asociado al Valor Patrimonial (Net Asset Value o NAV pos sus siglas en inglés), generado por el Agente de Manejo resultante de tomar diariamente el valor total del patrimonio del vehículo y dividirlo por la cantidad de títulos participativos en circulación.

Por su parte, el precio de transacción de los Títulos en el mercado secundario se ha medido por su proporción en relación con este valor.

Durante 2020, el impacto de la pandemia en el mercado de valores para la industria de inversión inmobiliaria, se vio también reflejado en un descuento en el precio de los títulos de participación inmobiliarios en el mercado secundario. En el segundo semestre de 2020 el precio de mercado de los TEIS se ubicó alrededor del 87% del NAV.

Esta afectación en el precio se dio al mismo tiempo que los efectos registrados en los resultados del vehículo de inversión derivados de la coyuntura reflejaron un 7% de disminución de los ingresos en el año 2020 y una disminución del 1% en el avalúo de las propiedades de inversión, es decir, los activos subyacentes del portafolio de Pei. Durante lo corrido del año 2021 se ha registrado una tendencia de incremento del precio de transacción de los títulos alcanzando niveles entre el 90% y el 95% del NAV.

Tendencias positivas en la gestión del vehículo como el comportamiento estable de los ingresos, la realización de los avalúos independientes de los inmuebles del portafolio, el nivel controlado de cartera y la ratificación de las calificaciones por parte de la calificadora de riesgo, permiten establecer que los inversionistas en el mercado y el valor del título ya han incorporado al precio actual el efecto de la coyuntura del último año.

Si bien la nueva valoración reflejará la dinámica de los precios de mercado en tiempo real, este cambio en la metodología no altera las características del título cuyo fundamental es una inversión de largo plazo; tampoco habrá una modificación en el activo subyacente representado en el portafolio inmobiliario de más de 146 activos generadores de renta a través de contratos de arrendamiento de plazos promedio superiores a 70 meses.

El precio de mercado no es controlado por Pei y sus entidades relacionadas, sino que refleja las intenciones de compra y venta del título en el mercado en un momento específico; dichas expectativas pueden estar afectadas tanto por factores endógenos del vehículo, como por factores exógenos al mismo como es el caso de las coyunturas macroeconómicas que afectan a los mercados financieros.

Es previsible entonces una diferencia con respecto al Precio NAV (Valor Patrimonial); si bien este cambio en la valoración se presenta en un momento coyuntural visualizado en una diferencia entre el valor patrimonial y el valor de mercado, al ser una inversión con visión de largo plazo se estima una disminución progresiva en la volatilidad que se pueda presentar.

Pei Asset Management, administrador de vehículos de inversión inmobiliaria

Pei Asset Management es una compañía especializada en la estructuración y administración integral de vehículos de inversión inmobiliaria en Colombia. Cuenta con la más alta Calificación por Eficacia en la Gestión de Portafolios G-aaa otorgada por BRC Standard & Poor's S&P Global desde 2009.

Desde hace 14 años, Pei Asset Management se caracteriza por contribuir al bienestar de la sociedad, mediante la democratización de oportunidades de inversión, por generar espacios físicos que benefician a la comunidad y apalancar el crecimiento de sus aliados.

Su equipo experto trabaja a diario por construir y mantener relaciones de largo plazo con inversionistas, arrendatarios y otros grupos de interés.

Pei, vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia

Actualmente, Pei Asset Management administra el portafolio de activos inmobiliarios de Pei, vehículo de inversión inmobiliaria líder de los colombianos, avaluado en COP 6.9 billones. Corresponde a 146 inmuebles que representan cerca de 1.05 millones de m² de área arrendable, están ubicados en 30 ciudades y municipios del país.

El portafolio diversificado que se destaca por los tipos de activos, ubicación geográfica y arrendatarios, cuenta con las categorías: corporativa, logística e industrial, comercial, especializada y de alojamiento.

Pei ofrece una alternativa de inversión sólida, con rentabilidad atractiva, de alta liquidez y que tiene como prioridad construir relaciones de largo plazo con sus más de 4,600 inversionistas y 1,200 arrendatarios.