



» El PEI cuenta hoy con activos por \$520.000 millones de arrendatarios, como Seguros del Estado, El Tiempo, Éxito, Banco de Crédito y Almacén, entre otros.



Una nueva forma de invertir en finca raíz

El Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) no es el único Fondo Inmobiliario que existe en el país, pero sí es el primer vehículo de este tipo que ha alcanzado una masa crítica y ha pasado a ofrecerse en el mercado primario de la Bolsa.

Si usted tiene la suerte de adquirir un inmueble muy bien ubicado, con vías de acceso y seguridad, y de contar con buenos arrendatarios, la finca raíz es una de las inversiones más rentables y seguras. Sin embargo, alcanzar estas características probablemente le demande grandes recursos de capital y de tiempo, si quiere tener una buena gestión en la administración del bien.

Por eso, son muchos los que se quedan con el deseo de invertir en este tipo de activos. Sin embargo, la inscripción del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias (PEI) en el mercado primario de la Bolsa de Valores le da acceso a un mayor número de inversionistas al mercado de la finca raíz. El PEI reúne un amplio y diversificado portafolio de inmuebles con gran potencial de generación de renta y valorización, al tener múltiples y diversos arrendatarios, y se puede acceder a él desde \$6,5 millones.

Aunque este no es el único fondo inmobiliario del país,

pues hay otras iniciativas en el mercado, como las de Inverlink, el Fondo Inmobiliario Colombia y diversas titularizaciones dirigidas a inversionistas institucionales, sí es el primer vehículo de este tipo que ha alcanzado una masa crítica y ha pasado a ofrecerse en el mercado primario de la Bolsa, al que cualquier persona natural puede acceder.

El PEI ha emitido tres tramos, los dos primeros en 2007 y el último el pasado mes de octubre. Con la emisión del tercer tramo, el PEI cuenta hoy con activos por \$520.000 millones de arrendatarios, como Éxito, Banco de Crédito, El Tiempo, Cinemark, Seguros del Estado, Deloitte, Delima, Almacén, LG, Atlantis Plaza, entre muchos otros, con vencimientos diversificados y estables. De hecho, estos activos tienen contratos de arrendamiento con una duración promedio cercana a los nueve años, lo cual disminuye el riesgo de renovación.

Durante los más de dos años que lleva de creado, el vehículo ha rentado cerca del 17% anual, superando otras alternativas del mercado y lo presupuestado, que era del 15,19%. Esto, con una volatilidad muy baja (0,8% en el último año) y a bajo riesgo, dado el alto nivel de diversificación del portafolio: cinco tipos de activos (grandes superficies, oficinas, bodegas, locales y

centros comerciales) en las tres principales ciudades del país (Bogotá, Medellín y Cali) y más de ocho sectores económicos. La diversificación también se evidencia en que el principal arrendatario, Almacén Éxito, solo representa el 17% de los activos.

Con su acceso al mercado principal, el vehículo también ha ampliado y diversificado su base de inversionistas que hoy alcanza más de 130 y le ha dado profundidad y liquidez en el mercado secundario. De hecho, se ha transado todos los días desde su lanzamiento.

Ante este éxito y la sobredemanda, la asamblea aprobó un aumento de hasta \$1 billón en los activos del PEI durante los próximos tres años. Según José Ignacio Robledo, socio de Estrategias Inmobiliarias, probablemente se haga mediante la emisión de tres tramos de alrededor de \$150.000 millones cada uno. El siguiente sería el primer semestre del próximo año, agrega. Por ahora, dado que el vehículo no tiene deuda, podría endeudarse para comprar activos que después repagan con las emisiones.

Con esta figura, las personas naturales tienen acceso a una alternativa que estaba reservada para los inversionistas institucionales. Se espera que otros fondos inmobiliarios sigan este ejemplo. **ID**