



**CasadeBolsa**  
la comisionista de bolsa de Grupo Aval

**Llamada en Contexto**

# Llamada en Contexto | Fondos Inmobiliarios

## Una inversión con horizonte de largo plazo

Queremos compartir algunas reflexiones sobre las diferentes llamadas que hemos tenido con los Vehículos Inmobiliarios. Según el Management de los más importantes fondos inmobiliarios, la incertidumbre sigue vigente y el apoyo a sus arrendatarios es vital para salir adelante de la coyuntura. A pesar de que ven importantes retos para el 2020, del mismo modo ven oportunidades en los segmentos Salud y en la modalidad de Sale & Lease Back. Asimismo, al referirse al decreto 797 firmado en medio de la emergencia nacional, donde se imparte la posibilidad de terminar contratos unilateralmente para categorías específicas, aunque les parece inadecuado, las exitosas renegociaciones con sus arrendatarios mitigan los riesgos de terminación anticipada de los contratos y de vacancia. Por último, siguen resaltando que las inversiones inmobiliarias son de largo plazo y las rentabilidades se deben mirar en ese horizonte de tiempo.

16 de junio de 2020

Sergio Segura  
**Analista Renta Variable**  
sergio.segura@casadebolsa.com.co

Omar Suárez  
**Gerente Estrategia Renta Variable**  
omar.suarez@casadebolsa.com.co

### Puntos destacados de la llamada

- Los Fondos resaltan que hay una incertidumbre importante en el panorama actual, sin embargo, destacan que el mercado se encuentra en una mejor posición frente a la situación presentada en el 2016-2017, en términos de vacancia y precios. Del mismo modo, observan una reactivación lenta, mayormente en el segmento comercial y hotelero. Asimismo, saben que deben apoyar a sus arrendatarios para salir juntos de esta difícil coyuntura.
- Consideran inconveniente intervenir en contratos privados (decreto 797). No obstante, frente a los sectores más afectados por la pandemia realizaron negociaciones directas tempranas para el cobro flexible de los arrendamientos, lo cual, mitiga la posibilidad de terminación anticipada de contratos en categorías específicas. De igual manera, resaltan que la baja participación de este rubro en el portafolio total reduce el riesgo.
- Establecen que lo que imperará es la omnicanalidad entre las compras online y los centros comerciales, pues estos últimos brindan un valor agregado al consumidor. Del mismo modo, observan que habrá reconfiguraciones en el uso de estos espacios.
- Tienen presente las oportunidades de inversión dentro de la crisis, específicamente en las necesidades de caja que puedan tener algunas compañías, generando nuevos contratos de Sale & Lease Back favorables. En el Segmento Salud, observan del mismo modo oportunidades. No obstante, saben que la cautela es la premisa en estos momentos.
- Analizan que los segmentos de Co-Working tendrían un débil desempeño debido a la menor confianza y una reducción en el emprendimiento de proyectos particulares. Por otro lado, ven potencial en el mediano plazo en los centros de atención telefónica y el segmento logístico, oportunidades por el incremento de ventas en plataformas online.
- Estiman que en el largo plazo no esperan una afectación relevante de la rentabilidad y que a pesar de altos niveles de vacancia, los rendimientos seguirían siendo positivos y por encima de la inflación. Asimismo, estiman que en el corto plazo habrá afectaciones en la rentabilidad dependiendo de la exposición de cada Fondo Inmobiliario a los sectores y arrendatarios más afectados por la coyuntura.

# ¿Quiénes somos?

## Casa de Bolsa, la Comisionista de Bolsa de Grupo Aval



Cargo	Nombre	e-mail	Teléfono
Director Análisis y Estrategia	Juan David Ballén	<a href="mailto:juan.ballen@casadebolsa.com.co">juan.ballen@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22622
Analista Renta Fija	Mariafernanda Pulido	<a href="mailto:maria.pulido@casadebolsa.com.co">maria.pulido@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22710
Analista Junior Renta Fija	Santiago Clavijo	<a href="mailto:santiago.clavijo@casadebolsa.com.co">santiago.clavijo@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22602
Practicante Renta Fija	Miguel Zapata	<a href="mailto:miguel.zapata@casadebolsa.com.co">miguel.zapata@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 23632
Gerente de Renta Variable	Omar Suarez	<a href="mailto:omar.suarez@casadebolsa.com.co">omar.suarez@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22619
Analista Junior Acciones	Juan Felipe D´luyz	<a href="mailto:juan.dluyz@casadebolsa.com.co">juan.dluyz@casadebolsa.com.co</a>	6062100 Ext 22703
Analista Junior Acciones	Sergio Segura	<a href="mailto:sergio.segura@casadebolsa.com.co">sergio.segura@casadebolsa.com.co</a>	602100 Ext 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.