



DAVIVIENDA
Corredores

Desinversión y recomposición: la estrategia de crecimiento de los Fondos Inmobiliarios en Colombia

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

La crisis post pandemia ha intensificado la competencia por recursos, dificultando el crecimiento de los fondos inmobiliarios, que se han visto forzados a elevar sus estándares para garantizar que sus inversiones maximicen las rentabilidades de los inversionistas; manteniendo un nivel de riesgo controlado.

En respuesta, muchos gestores de fondos inmobiliarios en Colombia han adoptado estrategias similares a las de sus pares internacionales, enfocándose en la creación de valor mediante la recomposición de portafolios y la relocalización de capital. Esto ha implicado desinvertir en activos que han cumplido su ciclo dentro de los fondos y reemplazarlos por otros que ofrezcan mayor valor desde una perspectiva estratégica y financiera.

Esta estrategia cobra especial relevancia para los fondos de largo plazo, donde es crucial generar rentas crecientes y valorización a largo plazo, alineándose con las oportunidades y riesgos actuales. Reconocer que las condiciones macroeconómicas, las tendencias inmobiliarias y las necesidades de los consumidores cambian con el tiempo es esencial, y los portafolios deben evolucionar y adaptarse en consecuencia para mantenerse competitivos y relevantes.

¿Cómo ha sido la desinversión y recomposición de portafolios?

En la última década, el mercado inmobiliario colombiano ha presentado una relevante transformación dirigida por diversos factores como son: cambios en la operación de las empresas y nuevas tendencias de consumo de los hogares. Por consiguiente, los equipos gestores de los fondos inmobiliarios a nivel nacional han empezado a implementar sus estrategias de desinversión con el objetivo de que sus portafolios puedan suplir las necesidades del mercado.

Actualmente, los activos comerciales son el segmento con mayor porcentaje de participación en los portafolios (entre 37% a 55% del área arrendable); sin embargo con el objetivo de tener portafolios diversificados, los vehículos inmobiliarios han desinvertido en locales stand alone y locales en centros comerciales de más de un propietario; centrando sus inversiones en la adquisición mayoritaria de centros comerciales que sean sostenibles, generen experiencia y permitan la operación de marcas multinacionales.

Asimismo, las empresas mejoraron sus operaciones logísticas, incentivando a los fondos inmobiliarios aumentar sus metros cuadrados de bodegas, alcanzando porcentajes de participación en sus portafolios de 15% a 20% del área arrendable. En consecuencia, los fondos inmobiliarios han desinvertido en activos logísticos de áreas menores a los 10.000 m² y ubicados dentro de las ciudades, para invertir en bodegas ya estabilizadas en parques industriales y localizadas en las afueras de la ciudad, también, en el desarrollo de proyectos diseñados para la operación multinacionales ya establecidas o próximas a operar en el país.

En el segmento corporativo, los fondos inmobiliarios poseen activos en los principales corredores de oficinas de las ciudades, sin embargo, estos espacios son antiguos, poco flexibles y con áreas inferiores a 1.000 m². Por consiguiente, los vehículos inmobiliarios han enfocado su estrategia a la no desinversión de este segmento, sino a la recomposición de su portafolio, a través de la reconversión de espacios corporativos y desarrollo de nuevos activos acordes a los requerimientos de las empresas.

¹ Locales comerciales se encuentran en la calle y no dentro de centros comerciales.





FICI de Renta: Estrategia *desinversión y recomposición*

En cuanto al FICI de Renta, siendo uno de los Fondos más jóvenes del mercado colombiano, en sus últimos años de existencia ha logrado una exitosa desinversión en cuatro de sus activos que hacían parte del portafolio desde sus primeros años de operación y ya no estaban alineados con la estrategia de crecimiento; en un contexto donde otros fondos no lograron desinversiones en su mayoría, teniendo activos icónicos sobre la mesa a grandes descuentos.

Cuando el FICI de Renta desinvierte en activos debe pasar un riguroso proceso de selección y aprobación por parte del comité de inversiones del Fondo con el fin de garantizar que las desinversiones beneficien a los inversionistas en el largo plazo. Dentro de este proceso el equipo de gestión debe evaluar los efectos que tiene la desinversión desde el punto de vista tanto estratégico como financiero.

Desde el punto de vista estratégico, este proceso se dio en línea con el portafolio objetivo trazado con JLL (asesores inmobiliarios del Fondo) desde 2022. Este portafolio objetivo hace referencia a dónde quiere llegar a estar el Fondo en el mediano plazo en términos de ubicación geográfica y participación por tipo de activo, según las últimas tendencias del mercado inmobiliario y cambios macroeconómicos.

Para acercarse al portafolio objetivo, el FICI de Renta debía disminuir su exposición a activos de tipo comercial, que es donde más tiene participación. Por esta razón, se realizó una cuidadosa evaluación de todos los activos comerciales del portafolio, determinando los cuatro que menos valor aportan al Fondo, con los que al desinvertirlos se logró reducir la participación en activos comerciales pasando de 47,3% (2023) a 37,5% (agosto de 2024).

Adicionalmente, contribuyendo a uno de los pilares de la estrategia de crecimiento del portafolio que es la diversificación, tres de estos activos estaban arrendados a Almacenes Éxito, que siendo el principal arrendatario del portafolio pasó de representar el 13,2% (2023) de los ingresos a 8,95% (agosto 2024).



El otro local desinvertido estaba vacante y por cambios en la plaza donde se encontraba contaba con pocas probabilidades de arrendarse, con lo cual la desinversión también contribuyó a disminuir el indicador de vacancia del portafolio.

De la misma manera, ninguno de los activos desinvertidos contaba con prácticas ambientales ni estándares de alta calidad, por lo cual tampoco estaban alineados con dos de los pilares de la estrategia de crecimiento que son la sostenibilidad y la calidad.

Pasando al punto de vista financiero, estos eran activos que, por su edad, cada vez requerían más inversiones en reparaciones y mantenimientos, haciendo más costosa su operación y disminuyendo tanto su margen NOI (ingreso neto operativo) y rentabilidad como la del portafolio. Esto a su vez complicaría su venta en el futuro representando para el Fondo posibles significativas inyecciones de capital para materializar una salida del activo en el largo plazo.

Uno de los objetivos con estas desinversiones era destinar la mayor parte de los recursos obtenidos a reducir el nivel de apalancamiento al igual que el costo de la deuda pagando las obligaciones de mayor costo en un momento de pico en las tasas de interés. Esto contribuiría a incrementar la distribución de rendimientos a los inversionistas y liberar cupo de endeudamiento para una posible reposición de activos más alineada con la estrategia de crecimiento del portafolio cuando las condiciones de financiamiento fueran más favorables.

Por último, al ser estos activos que llevaban más de 5 años en el portafolio, el Fondo buscó que con esta desinversión se pudiera materializar parte de esa rentabilidad por valorización que está atrapada en ladrillos. En consecuencia, salió a buscar inversionistas que estuvieran dispuestos a comparar estos activos a precios competitivos con los que incluso bajo la actual coyuntura se logrará materializar una buena rentabilidad de tenencia de los activos. Con la venta de estos cuatro activos se alcanzó una rentabilidad promedio ponderada del 8.6%.

Elaborado por:
Equipo gestor del FICI de Renta.