

Conoce más de #YoElijo

Inicio › Noticias del mercado › Vehículo inmobiliario Pei lanza estrategia de liquidez para títulos en Bolsa de...

[Noticias Del Mercado](#)
[Noticias Economicas Importantes](#)

Vehículo inmobiliario Pei lanza estrategia de liquidez para títulos en Bolsa de Colombia

Por [Valora Analtik](#) - 2022-05-10



Imagen tomada de: oirealtor.com

Desde el año 2019 se prepara el proyecto para que algunos fondos de inversión inmobiliaria pasen a [negociarse en la rueda de renta variable](#) en la Bolsa de Valores de Colombia (bvc). Uno de esos vehículos de inversión que está listo para la transición es el Pei (Patrimonio Estrategias Inmobiliarias). [Lea todas las noticias de mercados aquí.](#)

El Pei está estructurado como un patrimonio autónomo de titularización inmobiliaria. Replica el modelo de las fiducias inmobiliarias internacionales comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (Real Estate Investment Trusts).

En entrevista con [Valora Analtik](#), Jimena Maya, gerente de relación con inversionistas y comunicaciones del Pei, dijo que está prácticamente lista la migración de sus títulos inmobiliarios a la rueda de renta variable de la Bolsa de Colombia.

Será en junio de 2022 tras cumplir los requerimientos de la Superintendencia Financiera de Colombia y de la propia bolsa colombiana.

“Ya se surtieron los requisitos”, dijo la experta y el Pei está entonces a la espera de citar a una Asamblea Extraordinaria en mayo de 2022.

Esa citación, se detalló, está pendiente de definición de fecha exacta debido a la espera de aprobación de la Superintendencia. Todo indica que la Asamblea podría llevarse a cabo en la tercera o cuarta semana de mayo.

La [Asamblea](#) requiere un quórum especial del 80 %, lo cual significa que podría requerirse una segunda asamblea también en mayo. Ya con esa aprobación se daría inicio a la parte operativa y la migración en la bolsa se daría en junio.

Recomendado: [Vehículo inmobiliario Pei aumentó 27% sus ingresos en primer trimestre de 2022](#)

La migración de los títulos del Pei desde la rueda de renta fija a la rueda de renta variable se aceleró de nuevo desde octubre de 2021 cuando la Bolsa de Colombia expidió una circular para que en un plazo de dos años se pudiera [hacer la migración de esos fondos inmobiliarios](#) uno por uno y no esperar a que todos lo hicieran al tiempo.

[Estrategia de liquidez](#)

Maya y su equipo están preparando desde hace meses una estrategia de liquidez para el momento en que sus títulos de Pei lleguen a la rueda de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia.

El primer componente de esa estrategia es que [habrá un “Split” del título inmobiliario](#) que implicará la división de su valor actual desde \$8 millones. Ese Split deja al final que cada título pasará a representar 100 títulos de \$80 mil cada uno. De esta manera, se amplía la posibilidad de tener más inversionistas mientras se mantiene la inversión.

El Split, dijo Maya, podría ser incluso un día antes de que se haga la migración a la rueda de renta variable de la Bolsa de Colombia.

Destacado: [Pei adquiere 60% del Sofitel Barú Calablanca e incursiona en mercado hotelero en Colombia](#)

Al llegar a la rueda de renta variable -en la se negocian empresas de alta liquidez como [Ecopetrol](#) y Bancolombia- el fondo inmobiliario tendría un [nuevo nemotécnico](#) que, posiblemente, sea PEI. Ello será confirmado por la bvc en días anteriores a la salida de los títulos a la rueda de renta variable.

En principio, por estar en esa rueda de renta variable, los inversionistas podrán tener al Pei con el mismo acceso a través de plataformas como [trii para comprar digitalmente desde el celular](#).

Hoy en día, el Pei tiene 4.725 inversionistas directos. La expectativa es que ese número suba con la migración y que atraiga a entre 100 y 500 nuevos inversionistas al final del 2022 en la medida en que el precio sea accesible para más personas.

En la rueda de renta variable los títulos del Pei tendrán visibilidad de inversionistas internacionales apuntando a tener diversificación, dijo Jimena Maya.

En la conversación con [Valora Analtik](#) se aclaró que la rentabilidad del Pei en términos del “Split” no va a modificarse frente a lo que ha generado tradicionalmente.

El segundo componente de la estrategia de liquidez es la [readquisición de títulos](#) que se está estructurando para recogerlos del mercado.

Esa opción serviría para darle liquidez al inversionista que quiera salir de su posición y para que ofrecer una mejora en la rentabilidad a quienes decidan quedarse.

La idea de la recompra, dijo la experta, es llegar hasta el 10 % de los títulos en circulación que son 431.422 títulos. Ese programa está diseñado a la espera de aprobación de la Superintendencia para recomprar hasta el 10 % de los títulos, incluidas futuras emisiones.

“Ese 10 % es pensando no en un tema puntual, sino que esté abierto para hacerlo a través de los años, no se pretende readquirir todo el 10 % en un solo año, dependerá del comité asesor de inversiones del Pei decidir en qué momento hacerlo, en qué monto y en qué magnitud”, explicó la vocera.

Y añadió que los títulos que se readquieren en el mercado “se extinguen” y no quedan con posibilidad de volver al mercado local.

Con eso de base, el Pei prevé que entre los inversionistas que mantengan sus posiciones se repartiría el flujo de los títulos readquiridos.

Esa recompra, dijo el Pei, se podrá fondear vía endeudamiento (bancos o bonos), flujo de caja distribible y enajenación de activos con parte de esa caja conseguida.

Ese [programa de recompra](#) también se aprobará en la Asamblea de mayo que está pendiente de la aprobación de la SuperFinanciera e iniciaría después de la migración a la rueda de renta variable y del Split para que sea transparente en el mercado.

[Más opciones de liquidez](#)

Otra de las opciones que prepara el Pei para la migración de sus títulos a la rueda de renta variable en la Bolsa de Colombia es proponer la creación de un formador de liquidez tal como pasa con algunas acciones.

Ese [formador de liquidez](#) deberá mantener las puntas de oferta y demanda en el mercado local y darles oportunidades a los inversionistas de mover sus títulos. La propuesta ya se hizo a la bvc y se espera aprobación.

Hay tres comisionistas compitiendo por ese puesto con el Pei y se está cerrando la negociación para hacerlo público en próximos días.

En esa negociación quedó establecido que el Pei le pagaría una comisión para que ese formador haga presencia en las ruedas de negociación y de cierre.

La [Asamblea Extraordinaria](#) que citará el Pei contiene una cuarta propuesta centrada en el gobierno corporativo para hacerlo más masivo, ampliar los mecanismos de convocatorio y llegar a un público más amplio. Están interesados en hacerlo en alianza con medios de comunicación digitales y con mayor alcance.

Recomendado: [Valora Analtik, autorizada para publicación de actos del mercado de valores en Colombia](#)

Finalmente, Jimena Maya dijo que el Pei está enfocado en sacar adelante sus estrategias de liquidez más que pensar en nuevas emisiones de títulos inmobiliarios. Al ver resultados se podría pensar en una nueva emisión, pero no sería en 2022, dijo.

Además, explicó que el Pei está trabajando internamente en la revisión de eventuales enajenaciones de activos, pero aclaró que “no será en el corto plazo” porque se está concentrado en la estrategia de liquidez que será la prioridad de 2022.