

Proceso valoración de activos del portafolio de P.A. PEI

Se realiza un avalúo comercial para cada uno de los activos del portafolio como mínimo una vez cada año.

El resultado de la valoración de los activos es el resultado de combinar varias metodologías, con un énfasis en la metodología de flujo de caja libre descontado.

Una vez se activa el avalúo el impacto se incorpora inmediatamente en el valor del Título a través de la utilidad diaria.



COMITÉ ASESOR

Autoriza los evaluadores



FIRMAS AVALUADORAS

A partir de la información vigente:

- 1- Condiciones comerciales contratos arrendamiento
Valor renta (\$/m2)
Incremento (IPC+spread)
- 2- Presupuesto de operación
- 3- Impuesto predial



VISITA TÉCNICA

El evaluador hace una visita técnica al inmueble y evalúa las condiciones físicas del activo.



REPORTE AVALÚO

Con base en flujos futuros de los inmuebles y supuestos de mercado de renovación de contratos:

- Inflación
- Exit CapRate
- Tasa de descuento

Se calcula el VPN del inmueble.



ACTIVACIÓN AVALÚO

Actualización en los EEFF del PA PEI del valor razonable del inmueble certificado por el evaluador .

Procedimiento de cálculo del valor de los títulos de participación TEIS

El proceso para determinar el valor de referencia (NAV₁) del vehículo fiduciario es realizado diariamente, así:

- El Patrimonio Autónomo PEI realiza un cierre de su Estado de Resultados para determinar la utilidad del ejercicio.
- Una vez determinada la utilidad diaria, se toman los saldos de las cuentas del patrimonio -Estado de la Situación Financiera-, es decir, el Valor Patrimonial

1 CALCULAR LA UTILIDAD DIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

(+) Ingresos operacionales	Arrendamiento, concesión de inmuebles, parqueadero, mercadeo, publicidad, otros.
(-) Gastos operacionales	Impuesto predial, seguros, avalúos, honorarios de operadores especializados, gastos de reparaciones y mantenimiento, gastos reembolsables de activos, otros.
(-) Gastos administración	Comisión administración inmobiliaria, comisión agente de manejo, costos mantenimiento programa de emisión BVC, Deceval, honorarios del Comité Asesor.
(-) Ingresos / gastos financieros netos	Rendimientos de excedentes de tesorería, intereses de obligaciones financieras, gastos bancarios.
(-) Ingresos/ gastos valorización activos	Valorización/desvalorización en la compra de activos y actualización de los avalúos comerciales de los activos e indexación IPC.

2 ACTUALIZAR UTILIDAD DIARIA EN EL VALOR PATRIMONIAL

Cuenta patrimonial	Afectación
(+/-) Titularizaciones	Se afecta con emisiones o restitución de capital (FCD ₂)
(+/-) Utilidad ejercicios anteriores	Utilidad cierre del ejercicio / Entrega de utilidades
(+) Patrimonio	Patrimonio día anterior
(-) Costos de emisiones	Emisión de TEIS
(+) Utilidad del ejercicio	Utilidad diaria del P.A. PEI

3 CALCULAR EL VALOR UNITARIO POR TEI₃

$$\frac{\text{Valor patrimonial}}{\text{Número de TEIS en circulación}}$$

1- NAV – Net Asset Value

2- Flujo de Caja Distribuible

3. Título de Estrategias Inmobiliarias