

Comunicado sobre Circular Externa 006 de la Superintendencia Financiera de Colombia

El pasado 29 de marzo, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) emitió la circular externa 006 de 2021 que modifica la metodología de valoración de las participaciones emitidas por fondos de inversión colectiva cerrados a partir del 1 de junio de 2021.

¿Para qué?

Para reconocer las dinámicas del mercado secundario de estos títulos y reflejar el valor de mercado.

¿Cómo se valoran las unidades del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (FICI) bajo la circular 006?

Además de continuar con la valoración a valor patrimonial (NAV), que refleja el resultado de la operación del FICI y de los avalúos de los activos inmobiliarios que lo componen, a partir del 1 de Junio de 2021, BTG Pactual, como sociedad administradora del FICI, adoptó la nueva metodología de valoración que tiene en cuenta las transacciones del mercado secundario: volumen y precio, y cuyo valor está determinado por las metodologías establecidas por los proveedores oficiales de precios. Los resultados de las dos valoraciones (NAV vs precio de mercado) se ven reflejados en los extractos mensuales.



¿Cuáles son los proveedores oficiales de precios y qué diferencia tienen?

Los proveedores son PRECIA y PIP, y sus metodologías contemplan una marcación de precio cuando ocurra una transacción de compra/venta de unidades, y una transición hacia el NAV, en ausencia de transacciones.

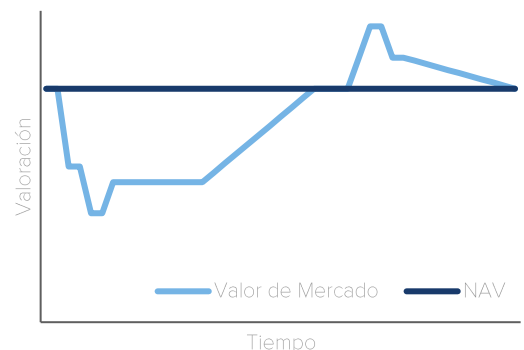
Sus metodologías se diferencian entre sí en los valores de los umbrales para la marcación de precio, el período de convergencia al NAV, y la formación de precio ponderado.

¿Quiénes deben acogerse a esta metodología?

Las entidades vigiladas por la SFC deben valorar estos títulos de acuerdo con el precio informado por los proveedores de precios, a partir del 1 de junio del presente año

¿Qué efecto se espera en el precio?

Se espera que la valoración refleje dinámicas del mercado secundario para este tipo de vehículos, entre ellas la liquidez, la alta volatilidad producto de la pandemia, y otras características de los fondos inmobiliarios. Con la nueva metodología se reflejan las transacciones del mercado secundario, pero estas no afectan el valor vía fundamentales reflejado en el NAV.



* Ejercicio teórico no refleja comportamiento histórico

Contacto

Catalina García Quintana

catalina.garcia@visumcap.com

VISUM CAPITAL – Gestor Externo del FICI Visum Rentas Inmobiliarias

Bogotá

Carrera 7 # 71- 21, Torre A - Piso 3

Tel.: (+571) 307 80 90 Ext. 7181

www.visumcap.com