

---

# Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

## Estrategia de inversión

---

Diciembre 2017

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

- Entre el 12 y 18 de diciembre se realizará la emisión del X tramo del PEI, en la que participaremos como agentes colocadores. El precio de suscripción será de \$9.965.000, y el derecho de suscripción preferencial de 21.62039473%
- En esta oportunidad, se titularizarán 6 inmuebles, los cuales se sumarán al portafolio actual, creando así una oportunidad de inversión adicional para diversificar su portafolio en el sector inmobiliario colombiano (los títulos son fungibles).
- Durante la primera vuelta se podrá ejercer el derecho de preferencia por parte de los inversionistas actuales. En la segunda vuelta, el remanente será emitido por medio de un mecanismo de capas con el fin de abrirle espacio a pequeños inversionistas.

# 12 al 18 diciembre

Fecha de colocación

# 626.479 MM

Monto a emitir

# i AAA

Calificación por BRC Investor Services

- **Emisor:** Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI)
- **Tipo de valor:** Participativos inscritos en el RNVE y BVC
- **Precio:** \$9.965.000
- **Derecho de suscripción preferencial:** 21.62039473%
- **Pago rendimientos:** Febrero y Agosto
- **Valor mínimo de compra:** 1 unidad
- **Primera vuelta y cesión de derechos:** Entre el 12 y 14 de diciembre
- **Segunda vuelta:** Entre el 15 y 18 de diciembre
- **Cumplimiento:** 20 de diciembre
- **Uso de los recursos:** Cancelar deuda existente con la que se adquirieron los activos a titularizar

*\* La presente información no constituye una oferta pública. Las condiciones definitivas de la emisión serán publicadas en el respectivo Aviso de Oferta Pública*

## X Tramo

# 626,479 MM

Monto a emitir

# 6

Inmuebles a titularizar en Bogotá, Montería, Pasto, Medellín y Valledupar

# 62,239 m<sup>2</sup>

Área total del X tramo

# 9.8 años

Vencimiento promedio de los contratos

# IPC + (8.5%-9%) EA

Rentabilidad a 10 años esperada por el PEI

## Total PEI\*

# 4.4 BN

Valor total de los Activos (valor Patrimonial de 2.8 billones)

# 131

Inmuebles actuales en el portafolio en 30 ciudades y municipios

# +835,000 m<sup>2</sup>

Área total del portafolio

# 7.8 años

Vencimiento promedio de los contratos

# 14.1% EA

Rentabilidad acumulada desde su creación

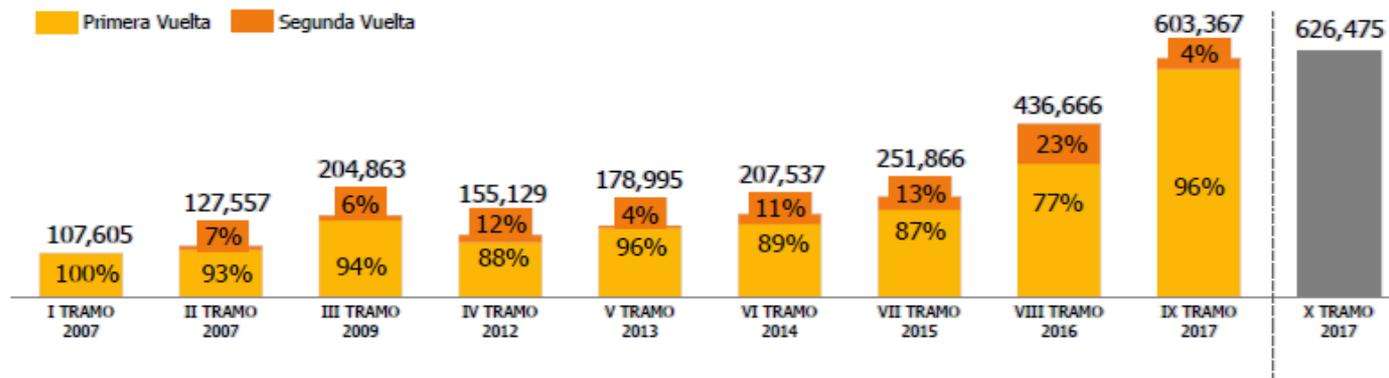
\* No incluye el X tramo

# Resumen Emisiones

## Demanda y sobredemanda



Emisiones de TEIS realizadas desde 2007 (CO \$MM)



Tramo	I Tramo	II Tramo	III Tramo	IV Tramo	V Tramo	VI Tramo	VII Tramo	VIII Tramo	IX Tramo	X Tramo
Año	2007	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017
<b>Monto Aprobado</b>	1 Bn	1 Bn	1 Bn	1 Bn	1 Bn	2 Bn	2 Bn	5 Bn	5 Bn	5 Bn
<b>Monto Emitido</b>	107,605	127,557	204,863	155,129	178,995	207,537	251,866	436,666	603,367	626,475
<b>Cupo Disponible</b>	892,395	764,838	559,975	404,847	225,852	1,018,313	766,447	3,329,811	2,726,444	2,099,969
<b>Sobre Demanda</b>	4.5x	11.9x	43.6x	91.7x	95.9x	260.4x	269.5x	6.22x	250.6x	ND
<b>Títulos Emitidos</b>	21,521	23,405	33,311	21,666	22,831	26,040	29,084	48,735	64,188	ND

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI)

## ¿Qué es el PEI?

	<b>CO\$4.37 Bn</b> Activos
	<b>CO\$2.81 Bn</b> Patrimonio
	<b>130</b> <b>30</b> Activos   Municipios
	<b>825,220 m<sup>2</sup></b> GLA
	<b>7.68</b> Promedio años <sup>2</sup>
	<b>290,781</b> TEIS en circulación
	<b>14.1%</b> Rentabilidad E.A. <sup>3</sup>
	<b>11.3%</b> Rentabilidad último año
	<b>CO\$9,669,642</b> Valor del título <sup>4</sup>
	<b>2,431</b> Inversionistas

<sup>1</sup> Vacancia económica calculada sobre los ingresos de lo

<sup>2</sup> Duración de los contratos de arrendamiento

<sup>3</sup> Rentabilidad acumulada desde el 2007

<sup>4</sup> Cifra a 31 de agosto 2017

Cifras a cierre de agosto 2017

El PEI es el Fondo Inmobiliario más grande en Colombia con \$2.8 billones en AUM y el track record más largo en este tipo de inversiones en nuestro país. Además cuenta con activos importantes dentro de su portafolio diversificados geográficamente y por tipo de inmueble.

### Liquidez

- El vencimiento del título es a 99 años, pero tiene liquidez permanente pues se negocia a través de los sistemas transaccionales de Bolsa.
- Hay un bid –offer spread importante por la baja liquidez del papel. No hay expectativas de corto plazo de que esto cambie.

### Plazo Mínimo de Inversión

- Aunque no existen penalidades de retiro, **sugerimos que la inversión se debe realizar por un plazo mínimo de 1 año**, para poder recibir los intereses semestrales que son en febrero y Agosto. Esos rendimientos provienen de los arrendamientos de los inmuebles, menos prediales y gastos de administración. Si el cliente permanece menos tiempo, la rentabilidad proyectada es diferente a la que planteamos en el ejercicio.

### Riesgos de la Inversión

- Los inmuebles en la principales ciudades del país han venido presentando valorizaciones importantes durante la última década aproximadamente, dicho proceso podría desacelerarse o incluso revertirse por condiciones tanto internas como externas.
- En ese sentido este fondo está sujeto a todos los riesgos propios del mercado inmobiliario donde se destacan el riesgo de desaceleración económica, que podría implicar riesgo de precio y/o vacancia de los inmuebles afectando la tesis de inversión y las rentabilidades.

# ¿Por qué invertir en el PEI?

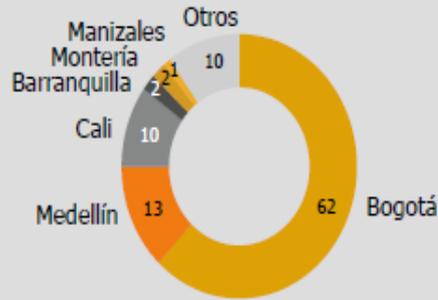
## Justificaciones

DELOITTE – BOGOTÁ	CINEMARK – MEDELLÍN	QBE – BOGOTÁ	CORPBANCA – BOGOTÁ	ATLANTIS – BOGOTÁ	CARVAJAL – BOGOTÁ	ISAGEN – MEDELLÍN
						
1. Pionero y líder en el sector de fondos inmobiliarios en Colombia y tiene tamaño relevante en América Latina	2. Sólida trayectoria de crecimiento que ha permitido conformar un portafolio de activos y arrendatarios muy difícil de replicar	3. Fuente de ingresos diversificada por tipo de inmueble, arrendatario, sector económico y vencimientos de los contratos	4. Sólido desempeño financiero caracterizado por la estabilidad y predictibilidad de los flujos	5. Rentabilidad atractiva con baja volatilidad y correlación con los mercados de renta fija y variable	6. Amplia base de inversionistas que le proporciona liquidez a los títulos	7. Gestor profesional con altos estándares de gobierno corporativo

# Fuente de ingresos altamente diversificada

Por tipo de inmueble, arrendatario, ciudad y sector económico

Participación por ciudad (%)



**85%**  
Bogotá

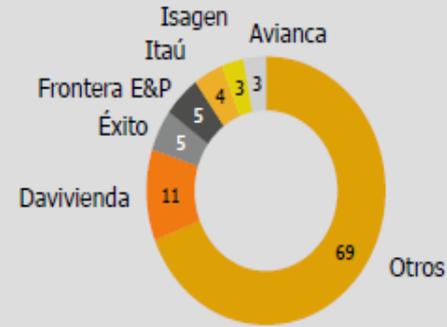
**50%**  
Medellín

**50%**  
Cali

**30%**  
Otras ciudades

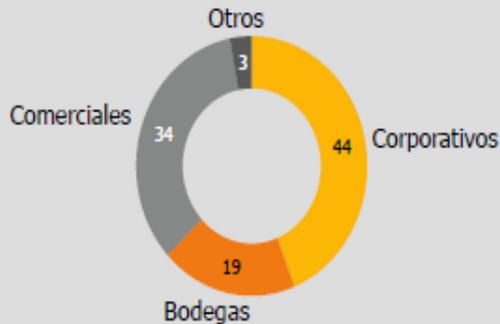
Límite por ciudad

Participación por arrendatarios (%)



**40%**  
Límite por arrendatario

Participación por tipo de activos (%)



**70%**  
Límite por tipo de activo

Participación por sector económico (%)



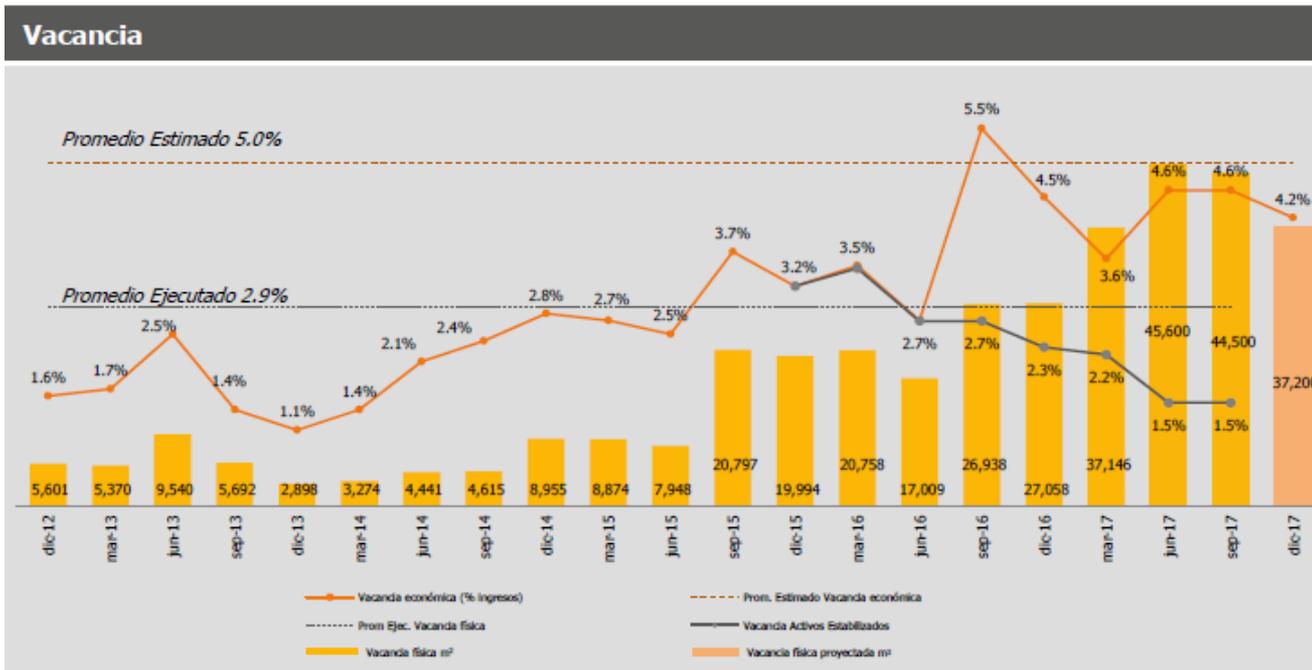
**+12**  
Sectores económicos

Nota: La diversificación está medida como porcentaje sobre ingresos

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# Activa gestión de portafolio

Manteniendo Vacancia por debajo de niveles de mercado y competidores



Fuente: Presentación de resultados a junio de 2017 de los fondos internacionales.

### Vacancia Promedio Mercado Nacional IIIQ17

OFICINAS	BODEGAS	COMERCIAL
<b>13%</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>
<b>Bogotá</b>		
<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
<b>Medellín</b>		
<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>
<b>Cali</b>		
<b>19%</b>	<b>7%</b>	<b>11%</b>
<b>Barranquilla</b>		

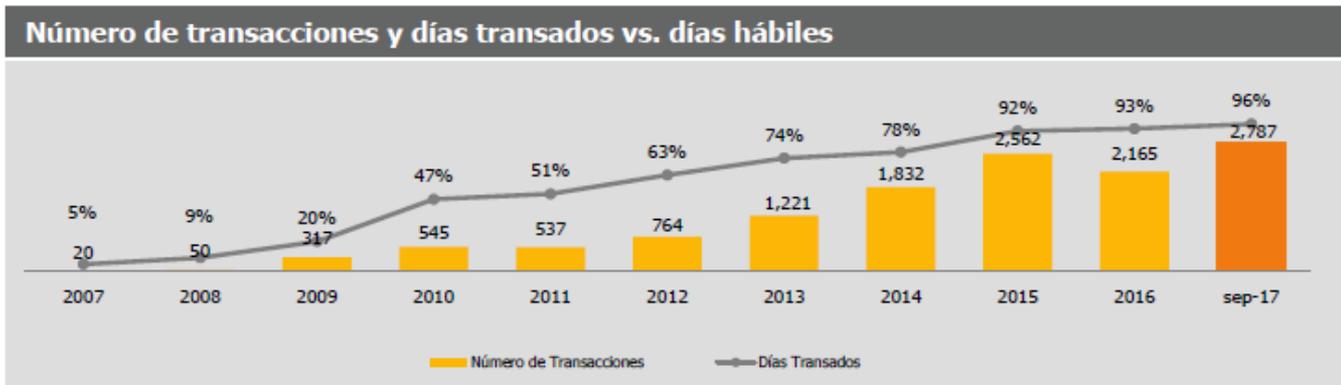
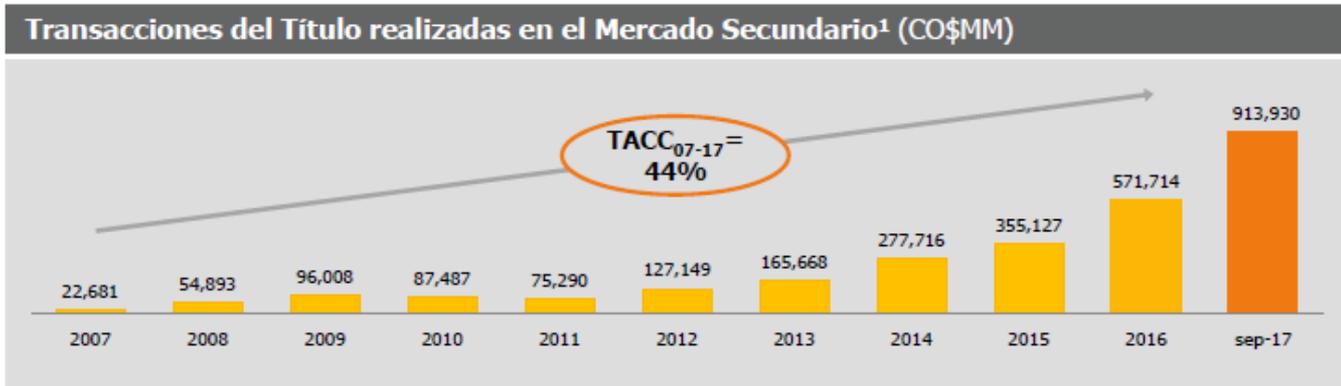
### Vacancia Fondos Internacionales

<b>7.2%</b>	<b>6.3%</b>
<b>9.0%</b>	<b>4.3%</b>
<b>30.7%</b>	

Fuente: Presentación Emisión PEI X Tramo

# Importante liquidez

Proporcionada al mercado secundario



<sup>1</sup> Estas transacciones incluyen compras y ventas de títulos y no operaciones simultáneas.

<sup>2</sup> Información a septiembre 2017

TACC: Tasa Anual de Crecimiento Compuesto

Fuente: Fiduciaria Corficolombiana, Bolsa de Valores de Colombia

CONFIDENCIAL PRIVILEGIADO

# 60%

Crecimiento del volumen transado en mercado secundario año corrido 2017

# 5,016

CO\$ MM

Volumen promedio diario de transacción del título

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI)

## Estrategia de inversión (si se compra en el mercado secundario)

Supongamos que el día de hoy compramos 1 unidad del PEI y la vendemos dentro de 1 año al mismo precio de compra, luego de recibir los dos pagos de rendimientos que realiza (febrero y agosto). La rentabilidad estimada se ubicaría alrededor del **8,26% EA**.

**\*El ejercicio de rentabilidad se realizó con base en la información histórica del título y no garantiza rentabilidades futuras.**

### Precio en el mercado Secundario

- En ocasiones, el título siempre suele cotizarse con prima, debido principalmente a la poca oferta en el secundario. De esta forma, aunque el precio de compra puede llegar a ser superior respecto al precio de valoración, esta prima se podría recuperar cuando se venda el papel a precios de mercado en su momento puntual, dependiendo de las condiciones del mercado.
- Como el título usualmente opera por encima del precio de valoración, por ejemplo al 104% (excepto en una emisión primaria, y otras condiciones de mercado), al otro día verá en su estado de cuenta una inversión valorada en 100. Lo anterior no implica que haya perdido esa diferencia, teniendo en cuenta que cuando se venda, se recupera esa prima total o parcialmente (dependiendo de condiciones de mercado).**
- Al comprar éste título en el secundario se adquiere un derecho preferencial de suscripción. Eso es una ventaja para quien lo compre, pues usualmente en el primario ese derecho le permitirá comprar una porción primaria a par (100) o cercano. La gran mayoría de los poseedores de los títulos ejercen ese derecho en las emisiones.
- Para poder participar en las emisiones que se piensan realizar en 2017, es importante tener derecho de preferencia, en ese sentido es viable entrar en el mercado secundario pagando la prima, para luego promediar la posición en las emisiones primarias y de esa forma mejorar la rentabilidad esperada.

### Escenarios de rentabilidad a un año\* (CdB)

		Precio venta									
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106
Precio compra	97	8.61%	9.70%	10.80%	11.89%	12.98%	14.07%	15.16%	16.26%	17.35%	18.44%
	98	7.48%	8.56%	9.64%	10.72%	11.80%	12.88%	13.96%	15.04%	16.12%	17.20%
	99	6.36%	7.43%	8.50%	9.57%	10.64%	11.71%	12.78%	13.85%	14.92%	15.99%
	100	5.28%	6.33%	7.39%	8.45%	9.51%	10.57%	11.63%	12.69%	13.75%	14.81%
	101	4.21%	5.26%	6.31%	7.35%	8.40%	9.45%	10.50%	11.55%	12.60%	13.64%
	102	3.16%	4.20%	5.24%	6.28%	7.32%	8.35%	9.39%	10.43%	11.47%	12.51%
	103	2.14%	3.17%	4.19%	5.22%	6.25%	7.28%	8.31%	9.33%	10.36%	11.39%
	104	1.13%	2.15%	3.17%	4.19%	5.21%	6.22%	7.24%	8.26%	9.28%	10.29%
	105	0.15%	1.16%	2.16%	3.17%	4.18%	5.19%	6.20%	7.20%	8.21%	9.22%
	106	-0.82%	0.18%	1.18%	2.18%	3.18%	4.17%	5.17%	6.17%	7.17%	8.17%

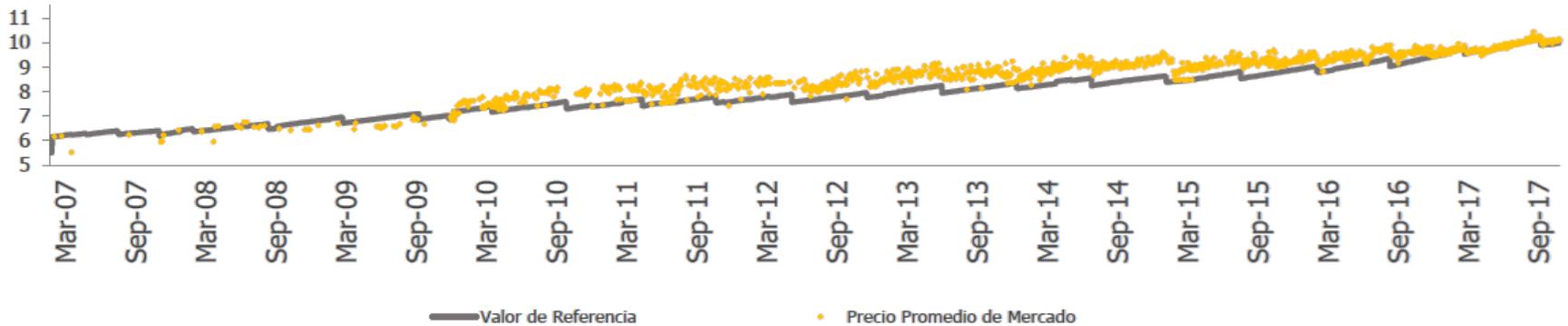
- El ejercicio de rentabilidad se realizó con base en la información histórica del título y no garantiza rentabilidades futuras. Adicionalmente, se realizó con un crecimiento anual de la unidad del 3.5%, en el caso que el crecimiento sea superior/inferior, las rentabilidades serían mayores/inferiores. Por último, se realiza una sensibilidad a diferentes precios de compra y venta (entre el 97% y 106%)

# Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI)

## Evolución volumen y prima de negociación

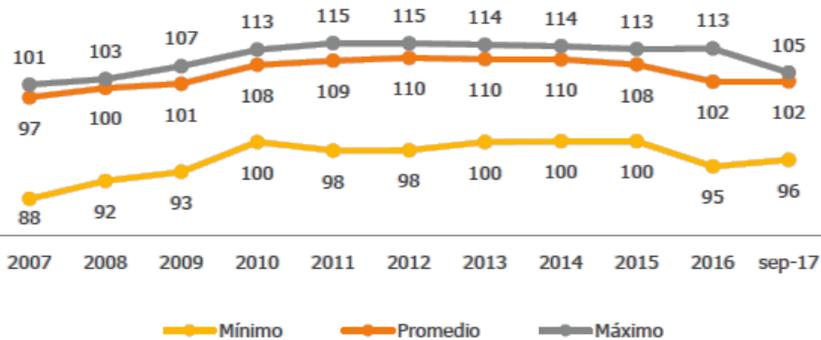
### Valor de transacciones realizadas (PEI)

COP MM



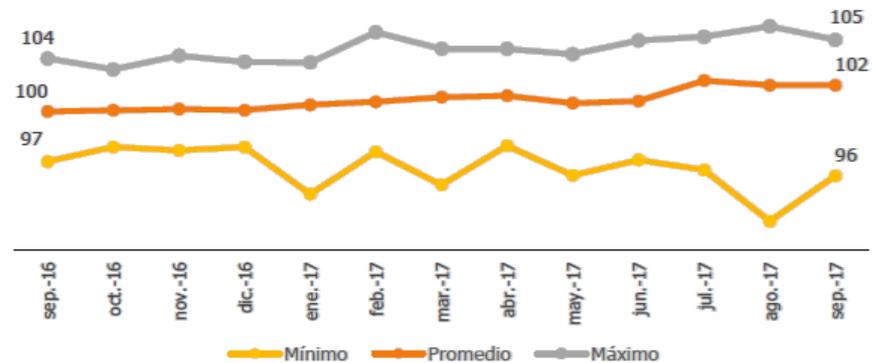
### Prima de negociación historico (PEI)

%



### Prima de negociación últimos 12 meses (PEI)

%



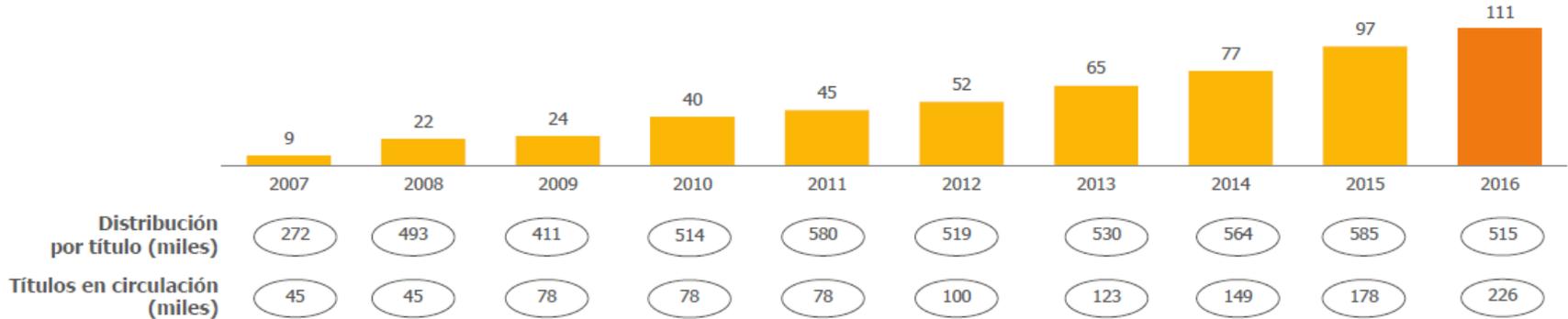
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI)

## Evolución pago de rendimientos

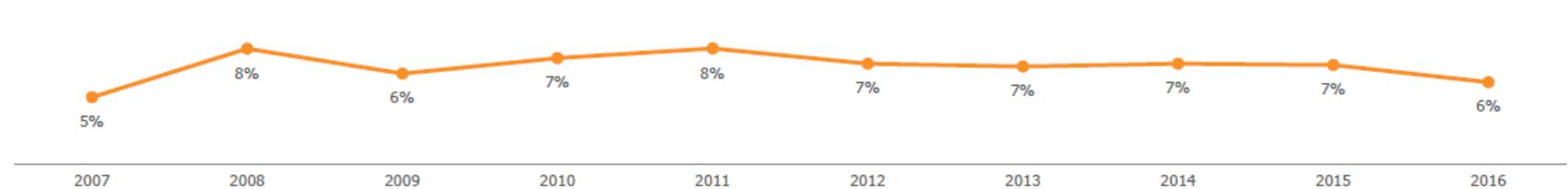
### Distribución a inversionistas (PEI)

COP KMM



### Dividend yield (PEI)

%



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# Terranum Inversión es un Administrador altamente calificado

## Con altos estándares de gobierno corporativo

### Estructura del vehículo (PEI)



# Análisis y Estrategia

---

Dirija sus inquietudes y comentarios a:

analisis.estrategiaCB@casadebolsa.com.co | (571) 606 21 00 | Twitter: @CasadeBolsaSCB | www.casadebolsa.com.co

## **Bogotá**

TEL (571) 606 21 00

FAX 755 03 53

Cra 7 No 33-42, Piso 10-11

Edificio Casa de Bolsa

## **Medellín**

TEL (574) 604 25 70

FAX 321 20 33

Cl 3 sur No 41-65, Of. 803

Edificio Banco de Occidente

## **Cali**

TEL (572) 898 06 00

FAX 889 01 58

Cl 10 No 4-47, Piso 21

Edificio Corficolombiana



---

Este material no 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.