



Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI Emisión XI Tramo

CasadeBolsa
la comisionista de bolsa de Grupo Aval



Junio de 2019

- **Entre el 14 y 21 de junio se llevará a cabo la emisión del XI tramo del PEI, en la que participaremos como agentes colocadores.** El monto a emitir en el tramo es de \$816.616,5 MM y el monto mínimo de colocación será de \$571.452 MM. El precio de suscripción definido es de \$10.500.000, y el derecho de suscripción preferencial será de 21,9915792212052%.
- En esta oportunidad, se titularizarán 37 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).
- En la primera vuelta los inversionistas actuales podrán ejercer y/o ceder parcial o totalmente su derecho de suscripción preferencial. Posterior a esto se da la segunda vuelta dirigida al mercado en general, quienes podrán acceder a los títulos a través de los agentes colocadores. Para conocer más sobre el PEI, los invitamos a consultar nuestro estudio [PEI | Una opción de inversión alternativa](#), los resultados financieros del 1T19 en [Entrega de notas PEI | Indicadores siguen ganándole al mercado](#) y el [Informe Sectorial | Edificaciones, luz al final del túnel](#).

14 al 21 junio

Fecha de colocación

816.616,5 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
- **Monto mínimo de colocación:** \$571.452 millones
- **Precio de suscripción:** \$10.500.000
- **Derecho de suscripción preferencial:** 21,9915...% (incluye más decimales)
- **Pago rendimientos:** Febrero y Agosto
- **Valor mínimo de compra:** 1 unidad
- **Primera vuelta y cesión de derechos:** 17 y 18 de junio
- **Segunda vuelta:** 19 y 20 de junio
- **Adjudicación:** 21 de junio
- **Cumplimiento:** 25 de junio
- **Uso de los recursos:** Pagar endeudamiento financiero asociado a la adquisición de activos inmobiliarios.

Detalles del XI Tramo

Y activos totales del PEI

XI Tramo

816.616,5 MM

Monto a emitir

37

Inmuebles a titularizar en Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla, Palermo, Palmira y Montería

126,967 m²

Área total del XI tramo

7.8 años

Vencimiento promedio de los contratos

IPC +(7.8%-8.3%) EA

Rentabilidad a 10 años esperada por el PEI

Total PEI*

5.4 BN

Valor total de los Activos (valor Patrimonial de 3.6 billones)

141

Inmuebles actuales en el portafolio en 30 ciudades y municipios

+967,000 m²

Área total del portafolio

6.5 años

Vencimiento promedio de los contratos

13.7% EA

Rentabilidad acumulada desde su creación

** No incluye el XI tramo*

Cronograma de la emisión

Se realizará en dos vueltas de adjudicación

PRIMERA VUELTA En la primera los inversionistas actuales podrán ejercer y/o ceder parcial o totalmente su derecho de suscripción preferencial.

SEGUNDA VUELTA Posterior a esto se da la segunda vuelta dirigida al mercado en general, quienes podrán acceder a los títulos a través de los agentes colocadores (Corredores Davivienda, Alianza Valores, **Casa de Bolsa** y Valores Bancolombia)

Cronograma de colocación

	T0	T1, T2 Y T3	T4 Y T5	T6	T7
	Publicación Aviso de Oferta	Primera vuelta Cesiones y Ejercicios Derechos de Preferencia	Segunda vuelta Colocación libre	Adjudicación y complementación	Cumplimiento
HORARIO	A la 0:00 horas del día de aviso de oferta	De 8:00 am y 2:00 pm	T4: De 8:00 a 2:00 pm T5: de 8:00 a 12:00 pm	De 8:00 am a 5:00 pm	Hasta las 6:00 pm
AGENTES ENCARGADOS	Libro de Derechos - Deceval	Comisionistas / Bolsa de Valores de Colombia (BVC)	Comisionistas / Bolsa de Valores de Colombia (BVC)	Comisionistas / Bolsa de Valores de Colombia (BVC)	Comisionistas / Bolsa de Valores de Colombia (BVC)
INFORMACIÓN IMPORTANTE	<ul style="list-style-type: none"> Número de títulos a emitir Valor del Título 	<ul style="list-style-type: none"> Ejercicio del derecho de Preferencia Cesión total o parcial del Derecho de Preferencia 	<ul style="list-style-type: none"> Número de títulos disponibles para la segunda vuelta 	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilidad para complementación por medio del sistema SAE de la BVC 	<ul style="list-style-type: none"> Pago de recursos por compra de títulos al PEI Actualización Libre de Derechos

Una opción de inversión alternativa

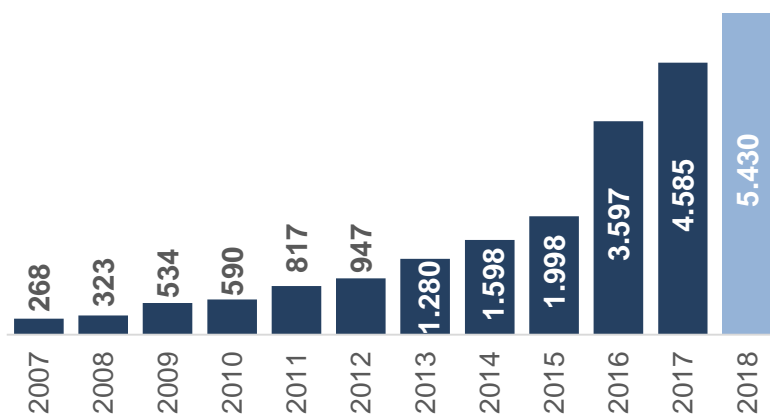
Para diversificar los portafolios de inversión

El PEI constituye un vehículo de inversión inmobiliaria de largo plazo y rentas, en el mercado de capitales colombiano, que permite a inversionistas participar en un portafolio diversificado de bienes inmuebles. Representa una inversión alternativa a opciones actuales con indicadores de rentabilidad y volatilidad atractivos, producto de la valorización de inmuebles y un flujo de caja estable generado por arriendos. El portafolio del PEI alcanzó COP 5,4 BN en 2018, impulsado principalmente por la emisión de 10 tramos colocados de títulos participativos (TEIS). De esta manera, los inversionistas tienen la posibilidad de adquirir un amplio portafolio de inmuebles de alta calidad en los segmentos comercial (centros comerciales), corporativo (oficinas), logístico (bodegas) y especializados (residencias universitarias), ubicado en diferentes ciudades del país y con unas políticas que buscan minimizar los riesgos asociados al mercado inmobiliario.

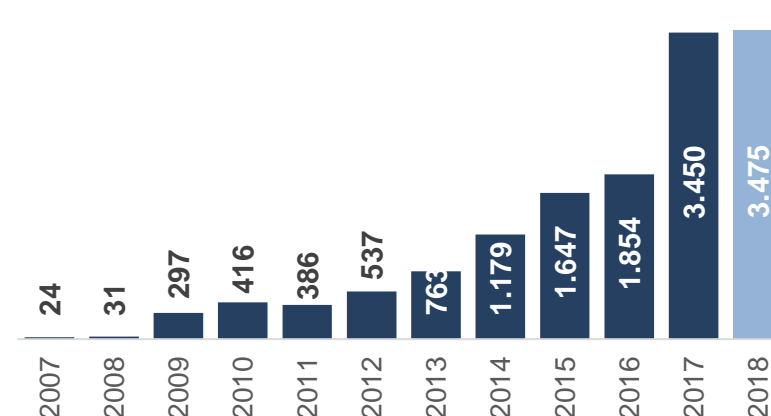
Aunque no existen penalidades de retiro, **sugerimos que la inversión se debe realizar por un plazo mínimo de 1 año**, para poder recibir los intereses semestrales providentes de los arrendamientos de los inmuebles, menos prediales y gastos de administración. Cabe resaltar que si se invierte a largo plazo (10 años) la rentabilidad se acrecerá a la estimada por el PEI (IPC +7.8%-8.3%).

AUM

COP Miles de MM



Número de Inversionistas actuales



Una opción de inversión alternativa

Para diversificar los portafolios de inversión

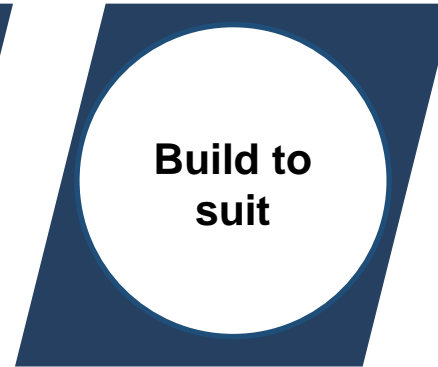
Inversiones admisibles PEI



* Venta con arrendamiento posterior



* Venta con arrendatario



* Construido a la medida



Estrategias diferenciadoras



Escenarios de rentabilidad

Flujo de Caja Distribuible histórico

Rentabilidad

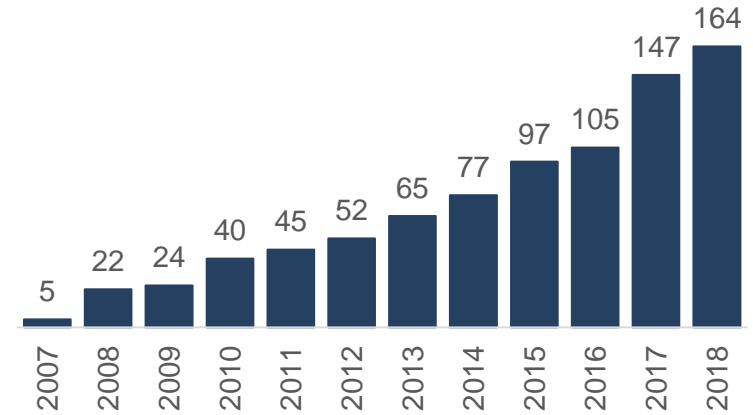
IPC + 7.8% -8.3%
TIR del Inversorista Caso Base

41%
Componente por
valorización

59%
Componente por
flujo de caja

Flujo de Caja Distribuible

Miles MM COP



Prueba de estrés por vacancia y desvalorización los activos a 10 años

Rentabilidad		Desvalorización Real Acumulada											
		Caso Base			10% en 10 años (1.05% anual)			15% en 10 años (1.61% anual)			20% en 10 años (2.21% anual)		
		TIR	Componente TIR		TIR	Componente TIR		TIR	Componente TIR		TIR	Componente TIR	
Flujo	Valorización		Flujo	Valorización		Flujo	Valorización		Flujo	Valorización			
Vacancia	Caso Base	IPC + 8.1%	59%	41%	IPC + 6.7%	68%	32%	IPC + 6.3%	71%	29%	IPC + 5.9%	74%	26%
	10%	IPC + 7.6%	56%	44%	IPC + 6.1%	66%	34%	IPC + 5.7%	69%	31%	IPC + 5.3%	72%	28%
	20%	IPC + 6.5%	50%	50%	IPC + 5.0%	59%	41%	IPC + 4.6%	63%	37%	IPC + 4.1%	67%	33%

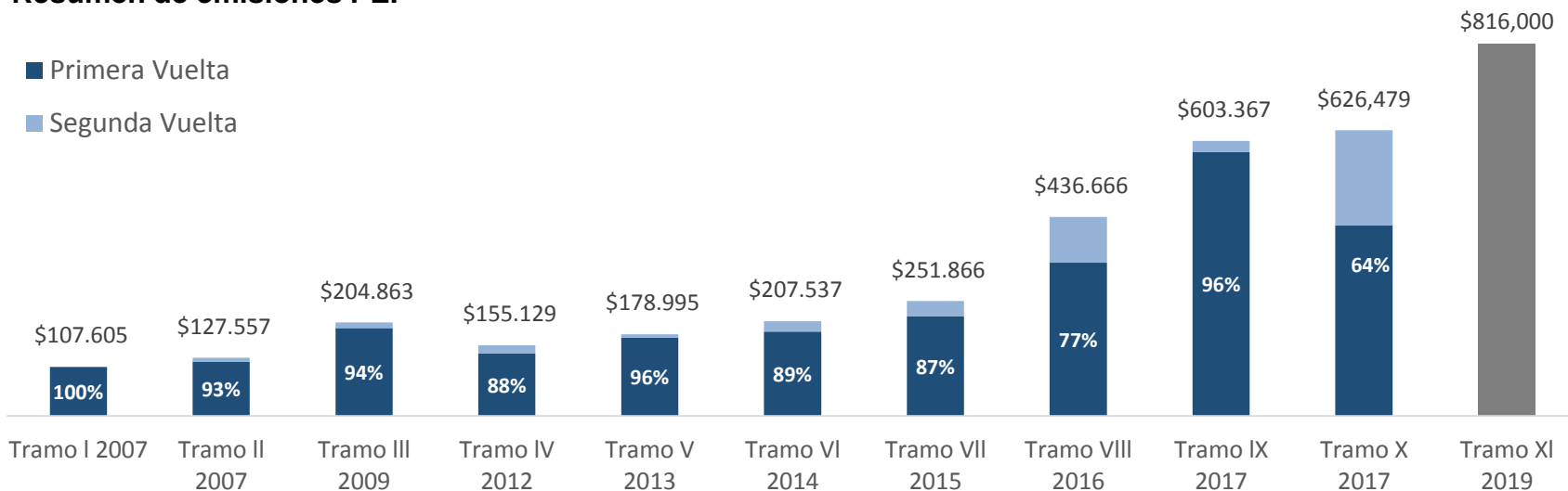
Calculado con base en el precio por título estimado de la emisión del X Tramo, el flujo de caja distribuible y el valor terminal de los activos

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Resumen Emisiones

Demanda y sobredemanda

Resumen de emisiones PEI

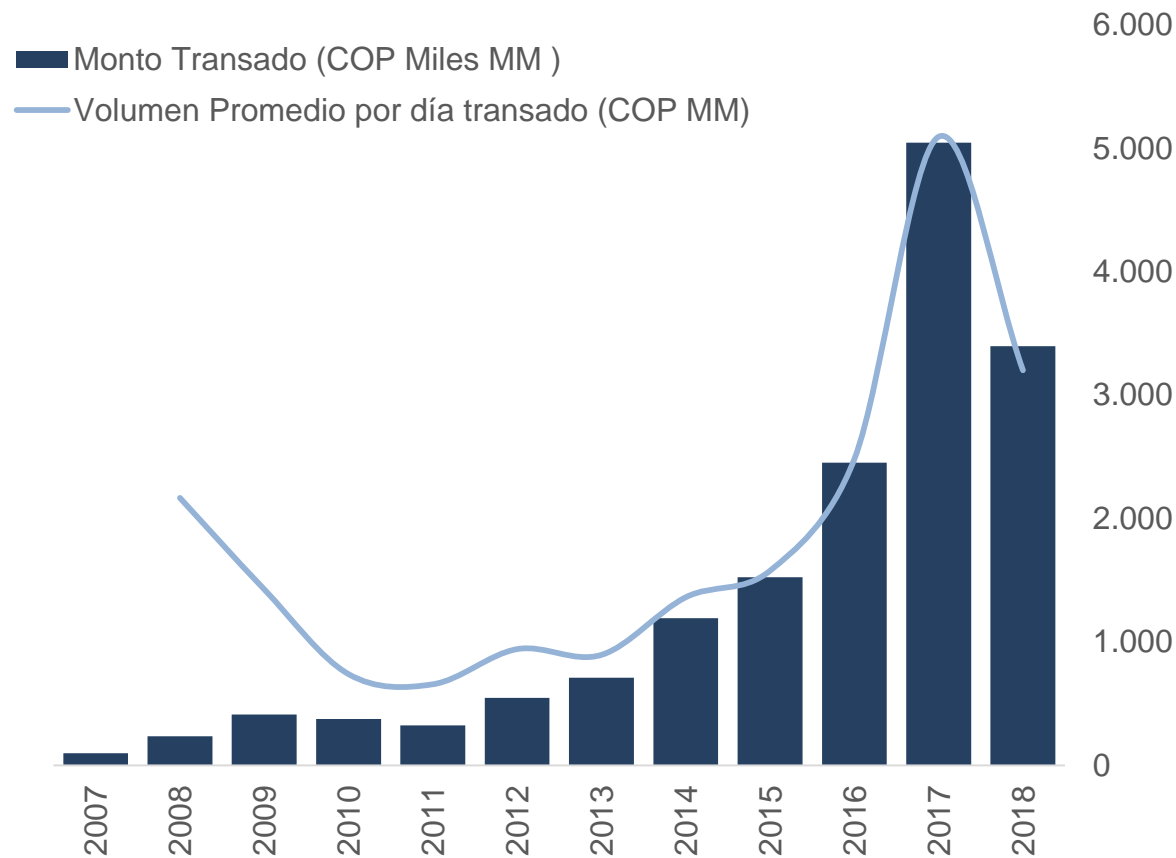


Tramo	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Año	2007	2007	2009	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017	2019
Monto Aprobado	1 Bn	1 Bn	1 Bn	1 Bn	1 Bn	2 Bn	2 Bn	5 Bn	5 Bn	5 Bn	5 Bn
Monto Emitido	107,605	127,557	204,863	155,129	178,995	207,537	251,866	436,666	603,367	626,475	816,000
Cupo Disponible	892,395	764,838	559,975	404,847	225,852	1,018,313	766,447	3,329,811	2,726,444	2,099,969	1,314,468
Sobre Demanda	4.5x	11.9x	43.6x	91.7x	95.9x	260.4x	269.5x	6.22x	250.6x	2.5x	ND
Títulos Emitidos	21,521	23,405	33,311	21,666	22,831	26,040	29,084	48,735	64,188	62,868	ND

Importante liquidez

Proporcionada al mercado secundario

Volumen de negociación



39%

Crecimiento del volumen transado en mercado secundario entre 2016-2018

792^{mil}

COP MM
Volumen transado durante 2018

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

¿Por qué invertir en el PEI?

Justificaciones

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 difícil de replicar.

3



Fuente de ingresos diversificada por tipo de inmueble, arrendatario, sector económico y vencimientos de los contratos.

4



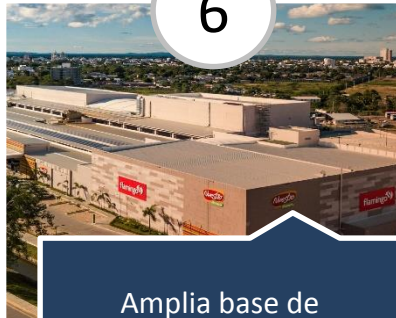
Sólido desempeño financiero caracterizado por la estabilidad y predictibilidad de los flujos.

5



Rentabilidad atractiva con baja volatilidad y poca correlación con los mercados de renta fija y variable.

6



Amplia base de inversionistas que le proporciona liquidez a los títulos.

7



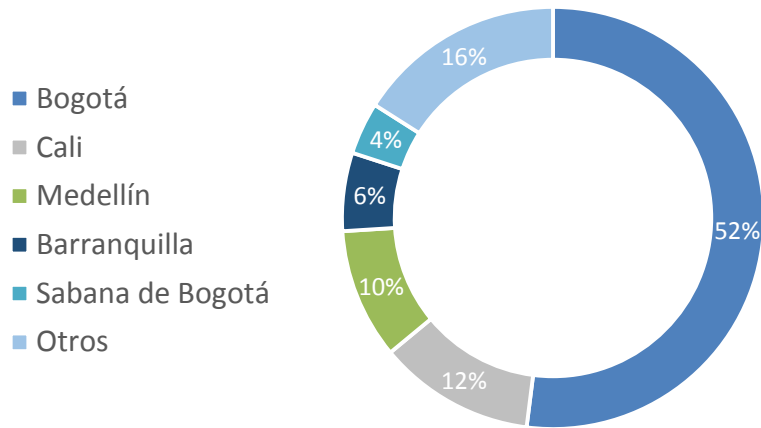
Gestor profesional con altos estándares de gobierno corporativo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

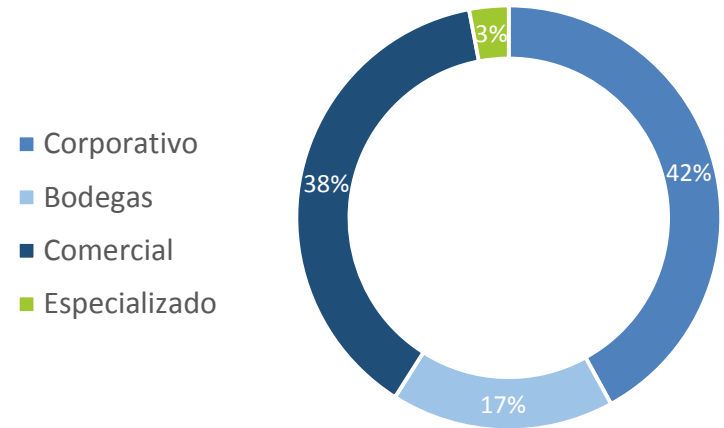
Fuente de ingresos altamente diversificada

Por tipo de ciudad, inmueble, arrendatarios y sector económico

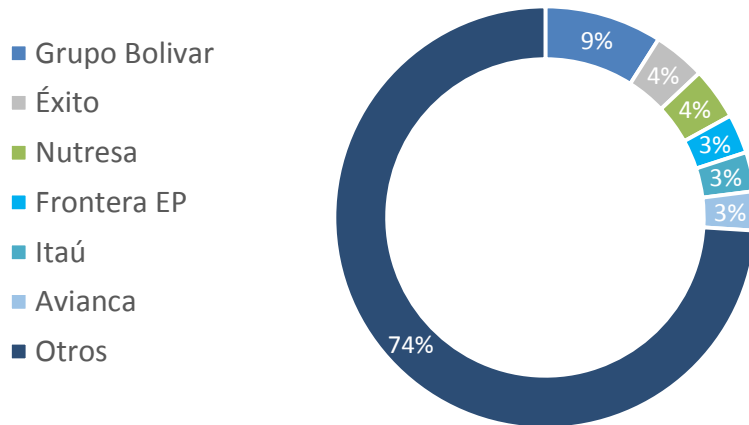
Participación por ciudad



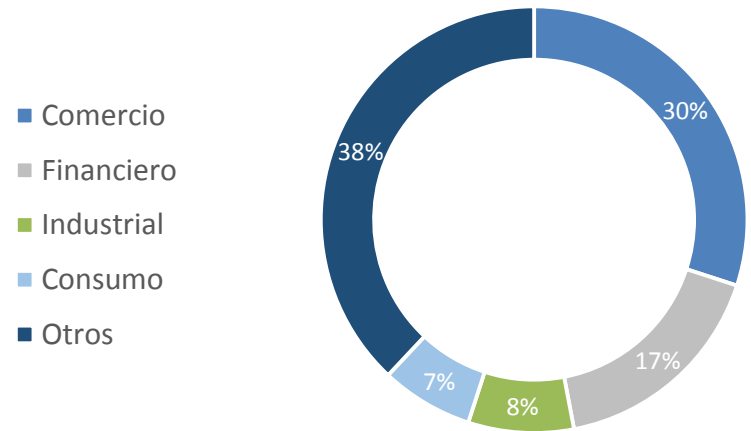
Participación por tipo de inmueble



Participación por arrendatarios



Participación por sector económico

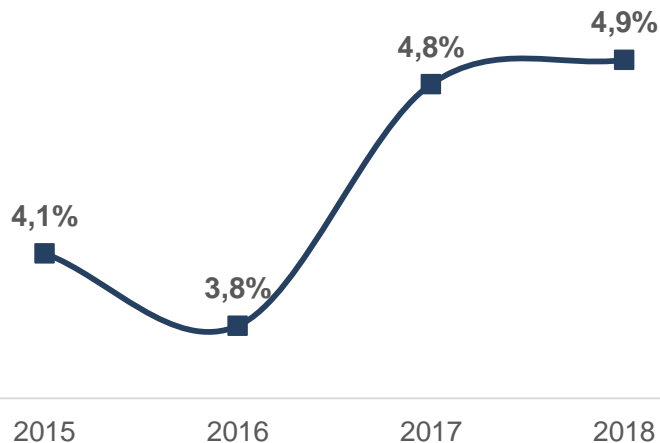


VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Activa gestión de portafolio

Manteniendo vacancia por debajo de niveles de mercado

Vacancia Física



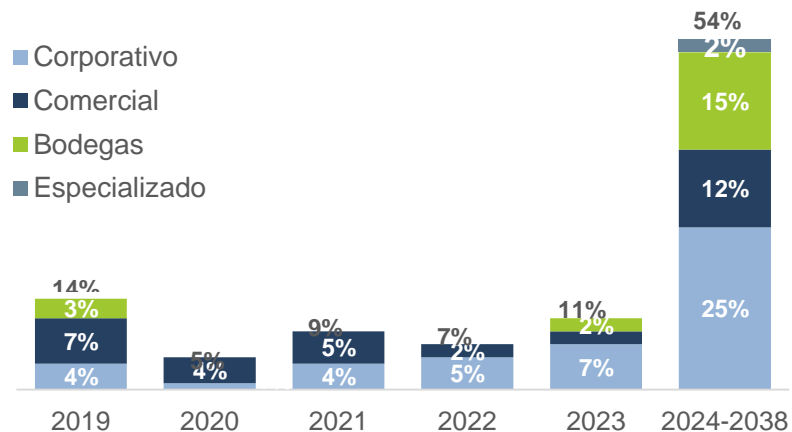
Vacancia Económica

Estabilizados



Vigencia de contratos (% de los contratos)

Cifras en años



Duración promedio de contratos

Cifras en años

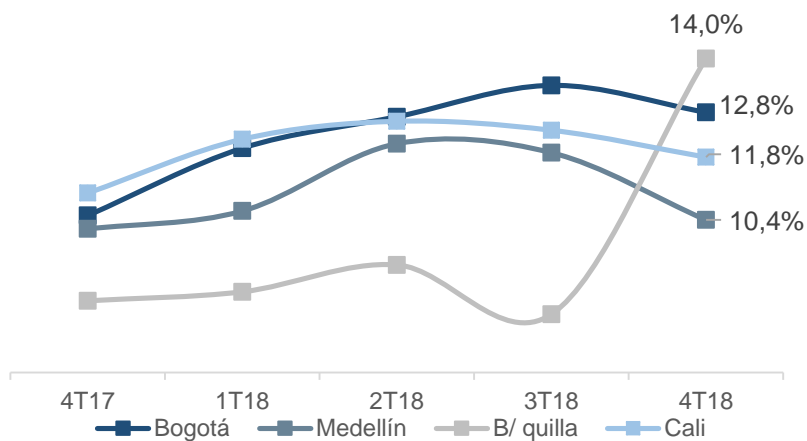


VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

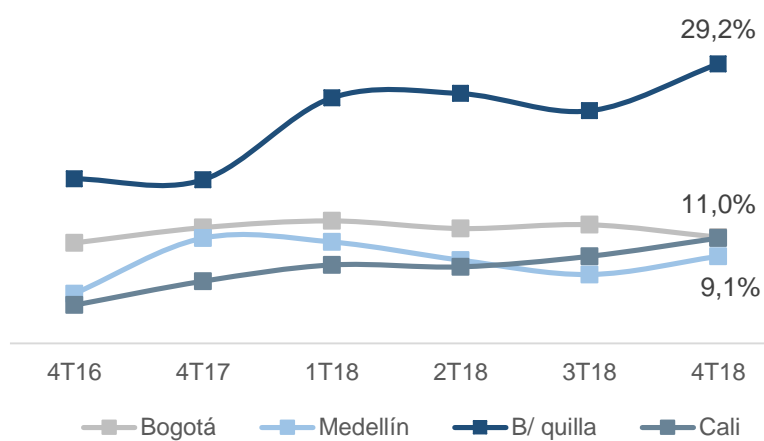
Indicadores de vacancia física

Por segmento y ciudad

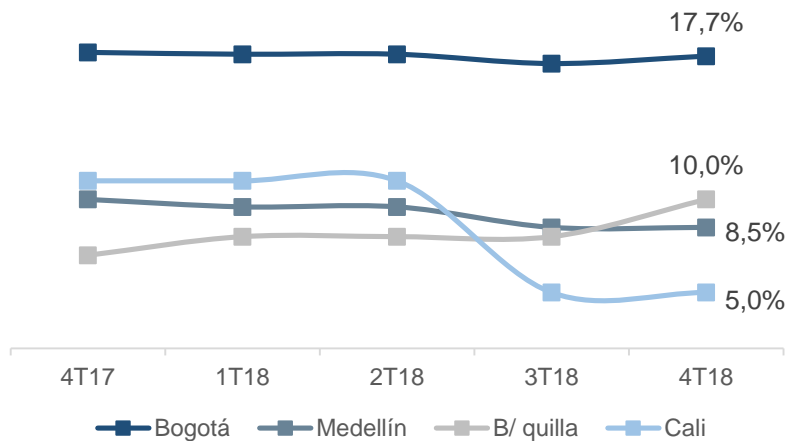
Vacancia física del sector en CC por Ciudad



Vacancia física del sector en Oficinas por Ciudad



Vacancia física del sector en Bodegas por Ciudad

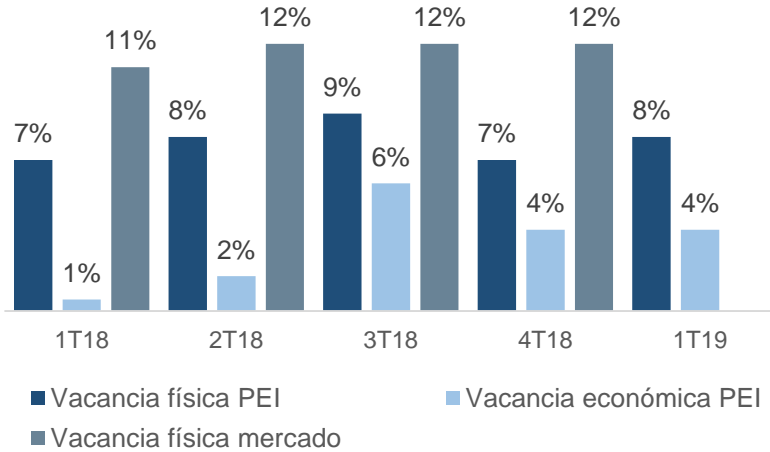


VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

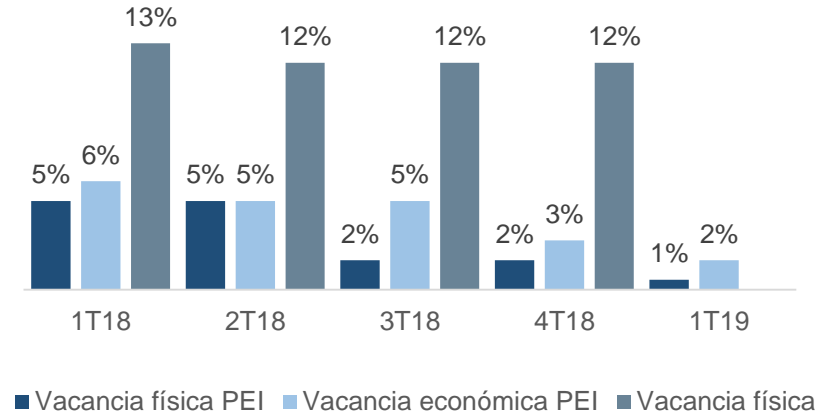
Indicadores de vacancia física y económica

Por segmento comparada con el promedio del mercado

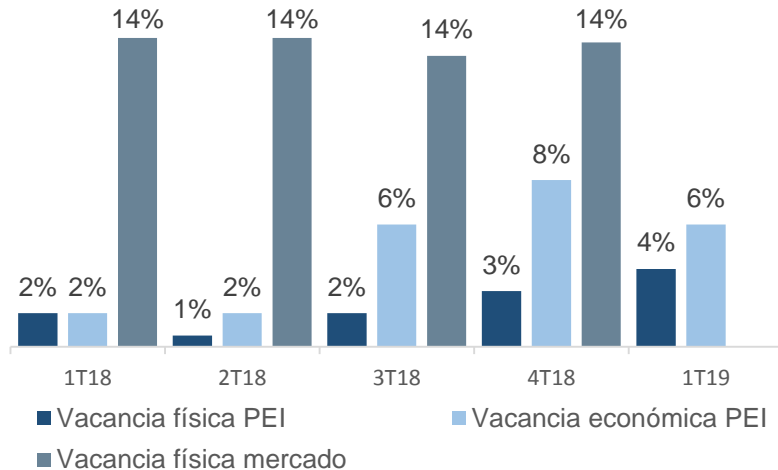
Vacancia del PEI en CC vs mercado



Vacancia del PEI en Oficinas vs mercado



Vacancia del PEI en Bodegas vs mercado



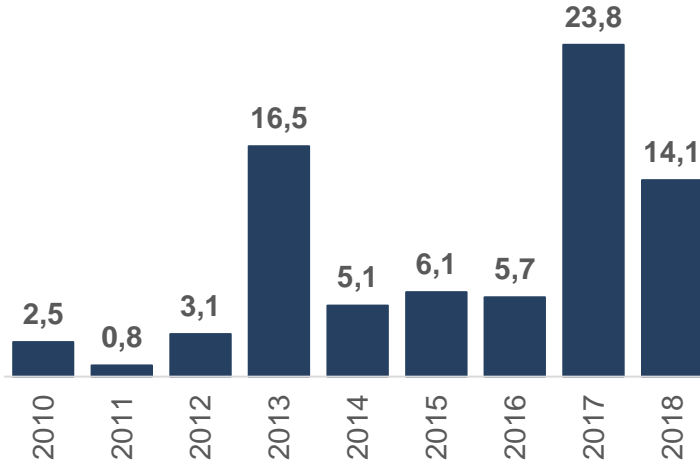
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Indicadores financieros

Ingresos operacionales, CAPEX, EBITDA

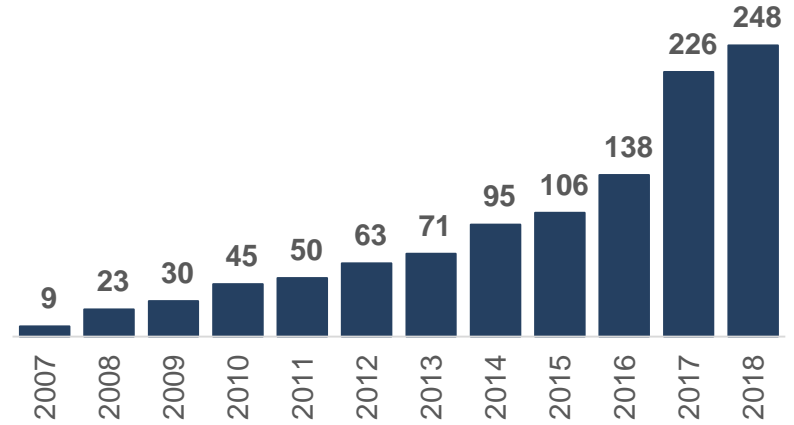
Capex Ejecutado

Miles MM COP



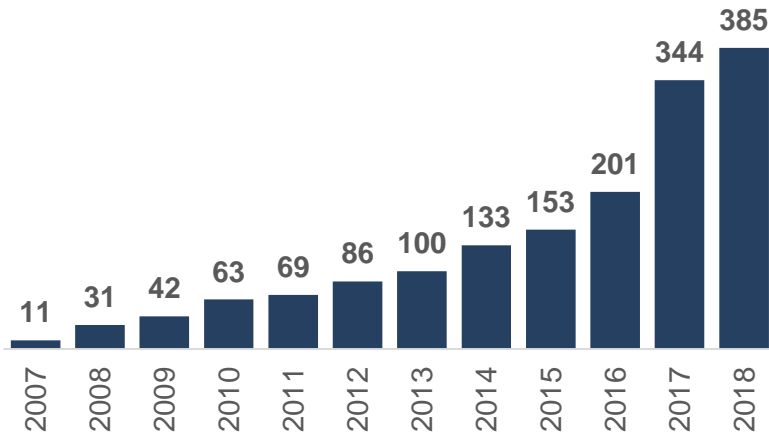
EBITDA

Miles de MM COP



Ingresos Operacionales

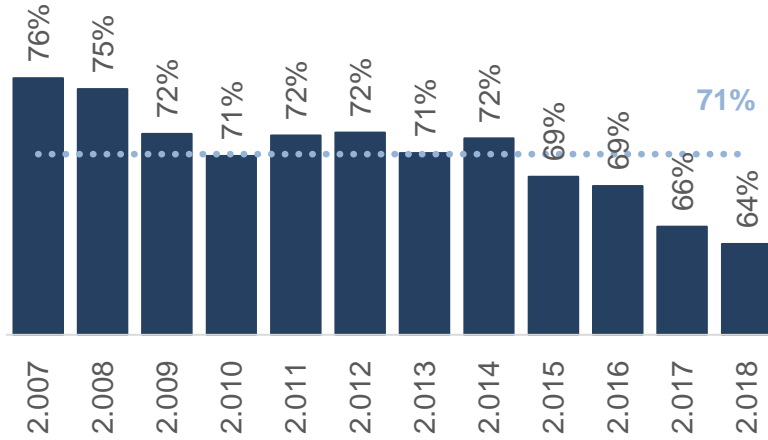
Miles de MM COP



Evolución rendimientos

Rentabilidad comparables

Margen EBITDA



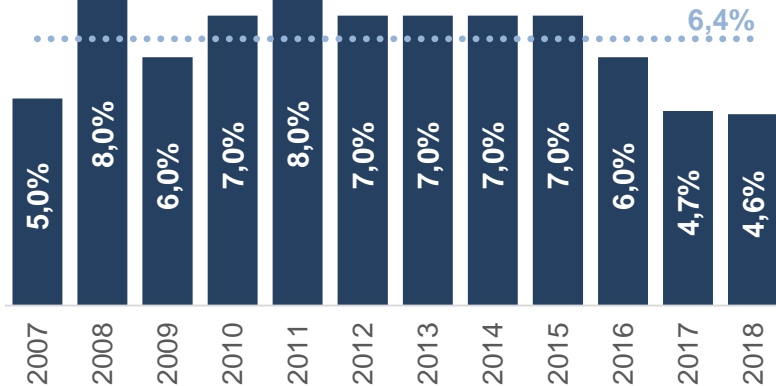
NOI (Net Operating Income)

Miles de MM COP



Dividend Yield promedio

Valor de referencia % E.A



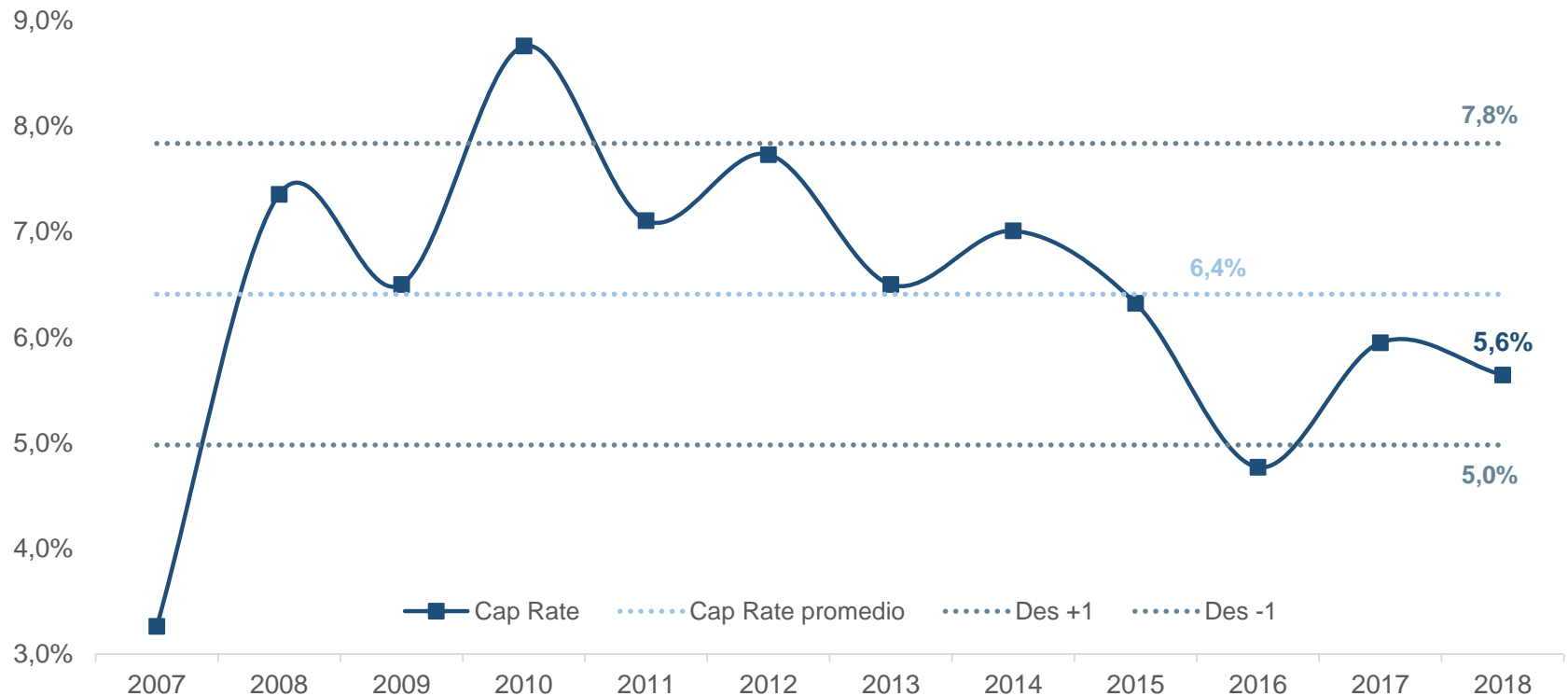
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Indicadores inmobiliarios

Cap Rate

El Cap rate del pei, medido como la relación del NOI sobre el valor de los activos del vehículo inmobiliario, se ubicó en 2018 en un nivel de 5,6%, evidenciando una disminución de 30 pbs frente a 2017. En ese sentido, se observa como el indicador se ha visto presionado en la medida que el ritmo de crecimiento del NOI (utilidad operativa) ha disminuido, presionado principalmente por una mayor competencia ante la entrada de nuevos vehículos en el mercado que han ejercido una presión al alza en los precios de compra de los inmuebles.

Cap Rate pei



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Terranum Inversión es un Administrador altamente calificado

Con altos estándares de gobierno corporativo

Estructura del vehículo PEI



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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.