

# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PEI PRIMER TRIMESTRE 2019



**EL VEHÍCULO DE  
INVERSIÓN INMOBILIARIA  
LÍDER EN COLOMBIA**

**24 de Mayo 2019**

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

PREGUNTAS



## PORTAFOLIO

**COP 5.8 Bn**  
AUM<sup>1</sup>

**1,996**  
CONTRATOS

**967 mil m<sup>2</sup>**  
GLA<sup>2</sup>

**i- AAA**  
CALIFICACIÓN  
abril 2019

## GESTIÓN INMOBILIARIA



**+ 5,000m<sup>2</sup>**  
Arrendados durante 2019 1T



**+ 13,000m<sup>2</sup>**  
Contratos renovados en 2019 1T

## GESTIÓN FINANCIERA



**COP 38 kMM**  
Flujo de Caja Distribuible  
Primer Trimestre

**9.1%**  
Rentabilidad



**COP 1.78 Bn**  
Deuda al cierre

**6.8% EA**  
Costo deuda

## LIQUIDEZ DE LOS TÍTULOS



**COP 2.6 kMM**  
ADTV<sup>3</sup>



**3,575**  
Inversionistas totales

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

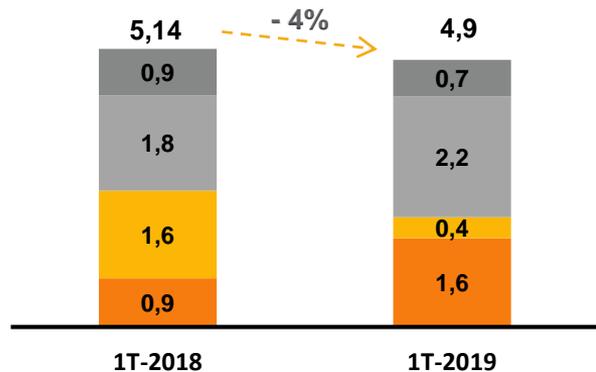
TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

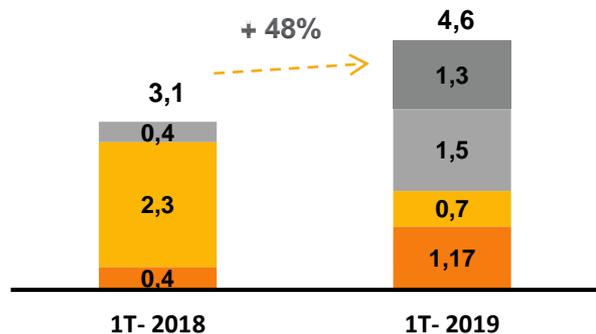
PREGUNTAS



**Vacancia Física (%)** ■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado



**Vacancia Económica (%)**



Durante el primer trimestre del 2019 se han arrendado **5,093m<sup>2</sup>** distribuidos en los siguientes inmuebles:



AMADEUS  
2,544m<sup>2</sup>



1,515m<sup>2</sup>

Centro comercial  
**Atlantisplaza**  
la diferencia eres tú

472m<sup>2</sup>

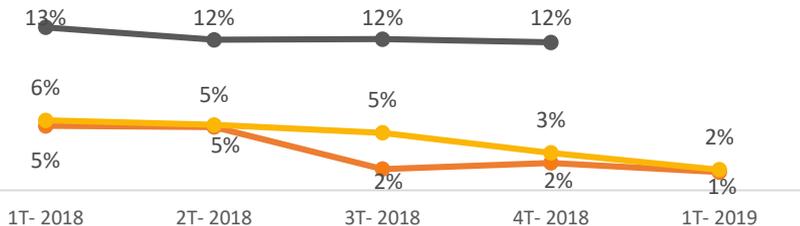


452m<sup>2</sup>



Itagüí  
110m<sup>2</sup>

## Corporativos<sup>1</sup>



**3,779m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

**COP245MM**  
Ingresos mensuales  
Vacantes

Torre Alianza	1,687 m <sup>2</sup>
Fijar 93B	805 m <sup>2</sup>
WBP	714 m <sup>2</sup>
Elemento	280 m <sup>2</sup>
One Plaza	181 m <sup>2</sup>



1,271 m<sup>2</sup>

**Amadeus**



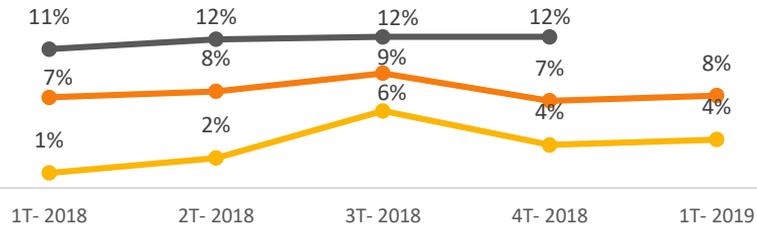
1,271 m<sup>2</sup>



1,515 m<sup>2</sup>

**WBP**

## Comerciales<sup>2</sup>



**21,565m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

**COP565MM**  
Ingresos mensuales  
Vacantes

C.C Plaza Central	13,200 m <sup>2</sup>
C.C Ideo Cali	2,793 m <sup>2</sup>
C.C Atlantis Plaza	1,708 m <sup>2</sup>
C.C P. Único	1,519 m <sup>2</sup>
C. C Nuestro Montería	1,370 m <sup>2</sup>



102 m<sup>2</sup>



Kids Republic

118 m<sup>2</sup>

Lili♥Pink

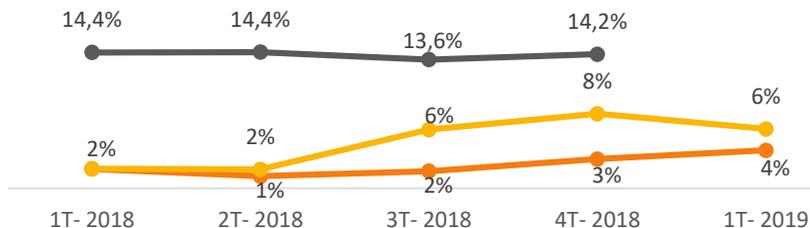
245 m<sup>2</sup>



400 m<sup>2</sup>

■ Vacancia Física PEI 
 ■ Vacancia Económica PEI 
 ■ Vacancia Física Mercado

## Bodegas<sup>1</sup>



**15,826m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

**COP438MM**  
Ingresos mensuales Vacantes

Cittium 6,647 m<sup>2</sup>  
Red. Medellín 5,615 m<sup>2</sup>  
Red. B/manga 3,564 m<sup>2</sup>

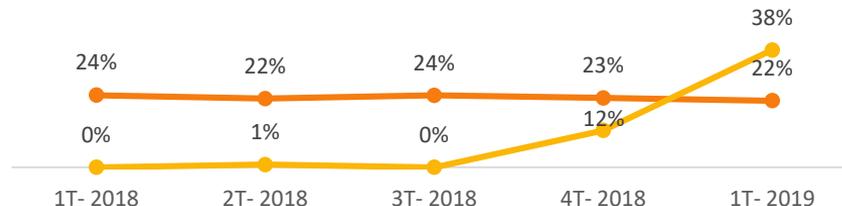
» Durante el primer trimestre terminó el primer periodo de gracia de Suppla en la bodega El Cortijo.



**COP 38MM**

» En el mes de febrero se formalizó la restitución de la Bodega de Redetrans Bucaramanga.

## Especializados<sup>2</sup>



**6,625m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

**COP473MM**  
Ingresos mensuales Vacantes

City U 6,625 m<sup>2</sup>  
Torres 1 y 3 6,093 m<sup>2</sup>  
Locales 532 m<sup>2</sup>

» A cierre del 1T la ocupación de las Residencias aumentó en un 2% con respecto al cierre del 2018, logrando una ocupación del 52% de las torres universitarias. Los locales comerciales no presentaron una variación significativa y mantienen una ocupación del 72%.

» En enero del 2019 se incrementa la vacancia económica de esta categoría porque se terminó la cobertura de flujo preferente en City U.

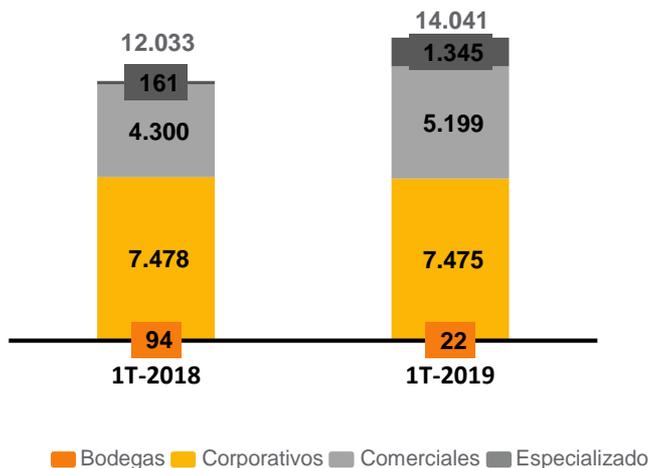
■ Vacancia Física PEI    
 ■ Vacancia Económica PEI    
 ■ Vacancia Física Mercado

**3.1%**

De los ingresos facturados en el 1T- 2018

**3.5%**

De los ingresos facturados en el 1T- 2019



A CIERRE DE 1T- 2019

**7 días**

Rotación cartera neta <sup>1</sup>  
(incluye provisiones)

**11 días**

Rotación de cartera bruta

» La cartera del portafolio aumento en un **17%** explicada por el aumento de cartera de la categoría especializados en Uniandes en 977MM, el crecimiento de la categoría de Bodegas en 899MM obedece principalmente a la suspensión de pagos de Redetrans, el cual actualmente se encuentra acogido a la ley de insolvencia económica 1116.

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

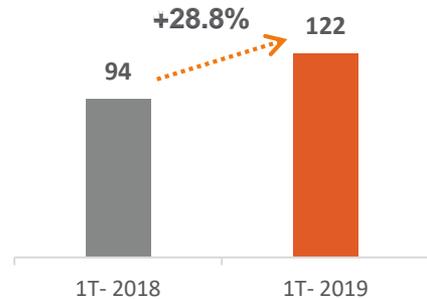
TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

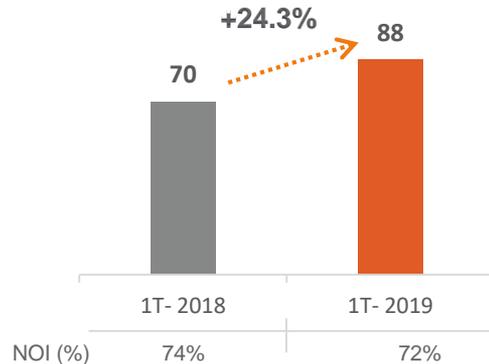
PREGUNTAS



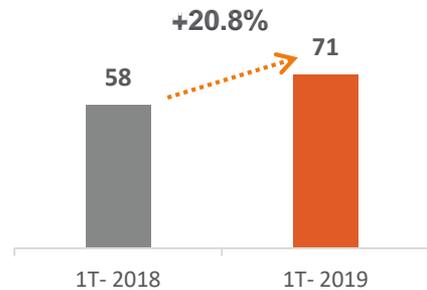
## Ingresos



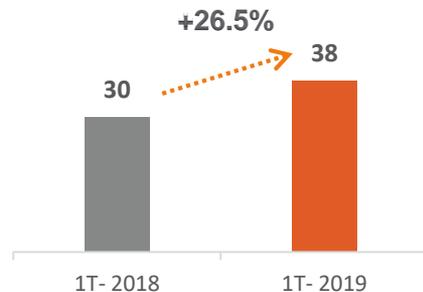
## NOI



## EBITDA



## FCD



INGRESOS

CRECIMIENTO 29% FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

DEUDA

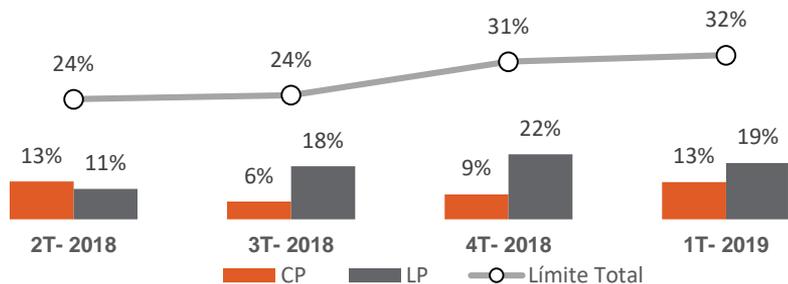
EL COSTO DE LA DEUDA TUVO UNA DISMINUCIÓN DE 67pbs, FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

FCD

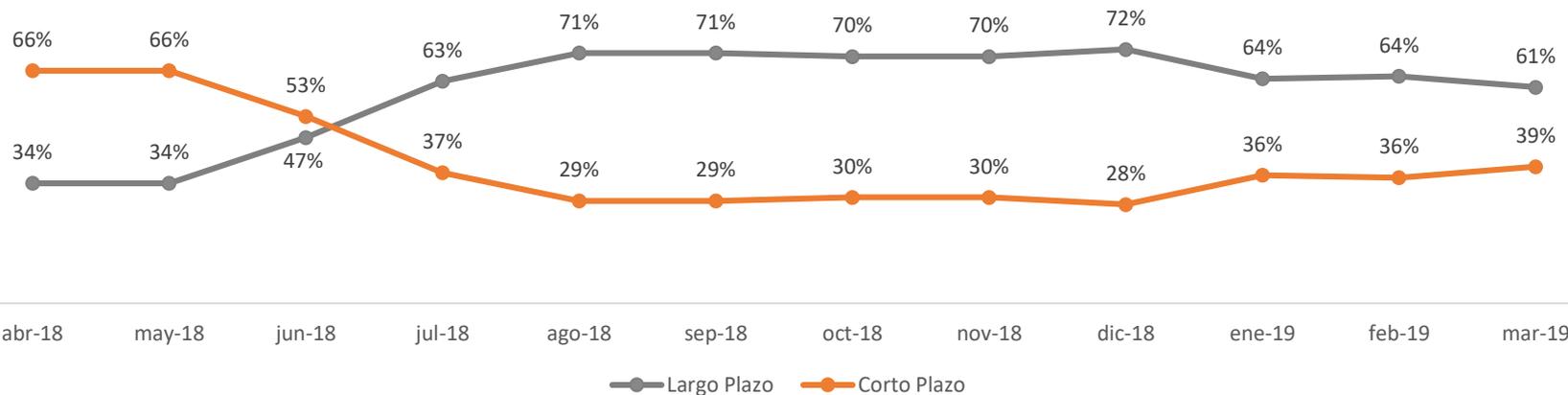
CRECIMIENTO 27% FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

Kd (E.A.)      7.5%      6.83%

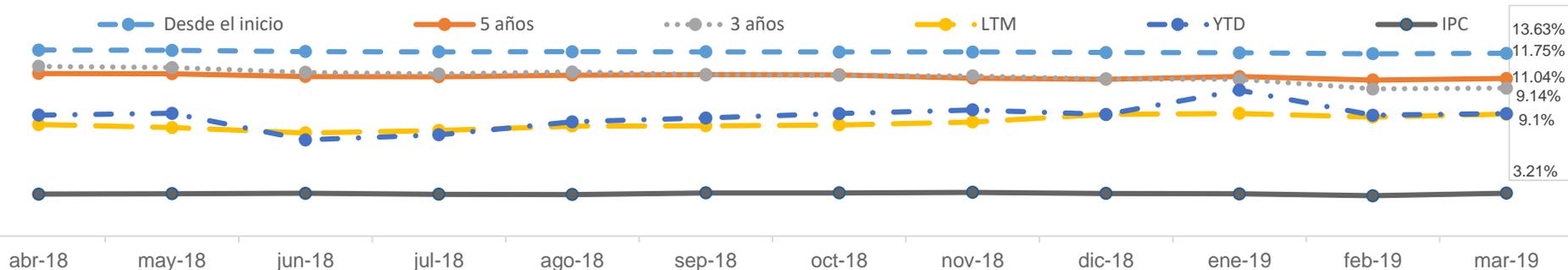
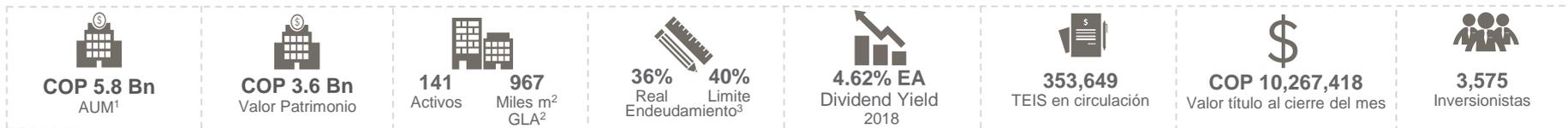
## Límite de Endeudamiento sobre AUMs



## Composición de la deuda financiera neta por plazo



<sup>1</sup> Assets Under Management <sup>2</sup> Gross Leasable Area <sup>3</sup> % sobre AUMs

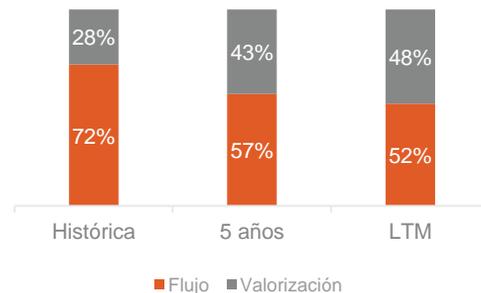


## 3 – 5 AÑOS

EN HORIZONTES DE MEDIANO PLANO SE GENERA UNA ESTABILIZACIÓN DE LA RENTABILIDAD

## HASTA 1 AÑO

LA RENTABILIDAD DE PERIODOS CORTOS INCORPORA MAYOR VOLATILIDAD



RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

PREGUNTAS





## EMISOR

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias-  
PEI



## TIPO DE VALOR

Títulos Participativos Inscritos en Registro Nacional de Valores  
y Emisores (RNVE) y en la Bolsa de Valores de Colombia  
(BVC)



## MONTO

≈COP 816,000 MM



## PRECIO POR TÍTULO<sup>1</sup>

[Por Determinar]



## ACTIVOS A TITULARIZAR

37



## USO DE LOS RECURSOS

Pagar endeudamiento financiero asociado a la  
adquisición de activos inmobiliarios.



## FECHA ESTIMADA EMISIÓN

Junio, 2019



## RENTABILIDAD ESPERADA

Rango entre IPC + 7.8% e IPC + 8.3%

# Información del Undécimo Tramo de títulos participativos



**LG Palmira**

- Área arrendable: 19,590 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 44,985 MM
- Término de contratos: 5 años



**Hada Internacional**

- Área arrendable: 11,634 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 29,235 MM
- Término de contratos: 18 años



**C.C Ideo Cali**

- Área arrendable a titularizar: 17,975 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 37,340 MM
- Término de contratos<sup>1</sup>: 4 años



**C. C. Plaza Central**

- Área arrendable a titularizar: 29,480 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 396,198 MM
- Término de contratos<sup>1</sup>: 5.8 años promedio



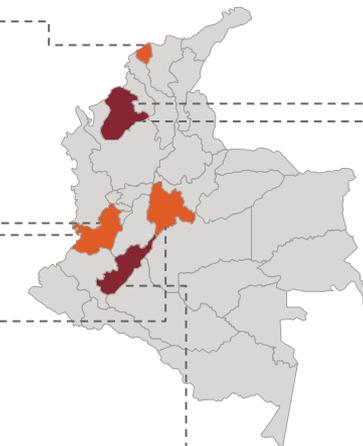
**Portafolio Davivienda (29 activos)**

- Área arrendable: 42,544 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 175,263 MM
- Término de contratos<sup>1</sup>: 10 años (promedio)



**Edificio QBE Piso 8**

- Área arrendable: 1,063 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 11,359 MM
- Término de contratos: 7 años



**Nutresa Palermo**

- Área arrendable: 4,380 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 21,038 MM
- Término de contratos: 17 años



**Local Divercity- C.C Santafe Medellín**

- Área arrendable: 6,358 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 28,325 MM
- Término de contratos<sup>1</sup>: 5 años



**C.C Nuestro Montería**

- Área arrendable: 25,024 m<sup>2</sup>
- Valor comercial: COP 72,802 MM
- Término de contratos<sup>1</sup>: 4 años

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

PREGUNTAS



---

# GRACIAS



Jimena Maya  
Gerente de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management  
[Inversionistas@pei.com.co](mailto:Inversionistas@pei.com.co)

# NOTA IMPORTANTE

---

- Los datos de esta presentación tienen como única finalidad presentar un resumen de los resultados del primer trimestre de 2019 del PEI. PEI Asset Management en su rol de administrador inmobiliario considera indispensable que cualquier inversionista o potencial inversionista que desee evaluar la conveniencia de una inversión en valores del PEI lleve a cabo una lectura detenida de los prospectos de información del Programa de Títulos Participativos y el Programa de Bonos Ordinarios mismos.
- Esta presentación contiene información y ciertas declaraciones a futuro relacionadas con el PEI, que se basan en el conocimiento de hechos presentes, expectativas y proyecciones, circunstancias y suposiciones de eventos futuros. Muchos factores podrían causar que los resultados futuros, desempeño o logros del PEI sean diferentes a los expresados o asumidos en esta presentación.
- Si alguna situación imprevista ocurre, o las premisas o estimaciones demuestran ser incorrectas, los resultados a futuro pueden variar significativamente de los aquí mencionados. Las declaraciones a futuro se hacen a esta fecha y el PEI no pretende ni asume obligación alguna de actualizar estas declaraciones a futuro como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.