

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
AUM¹

1,996
CONTRATOS

967 mil m²
GLA²

i- AAA
CALIFICACIÓN
abril 2019

GESTIÓN INMOBILIARIA



+ 5,000m²
Arrendados durante 2019 1T



+ 13,000m²
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
ADTV³



3,575
Inversionistas totales

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

T

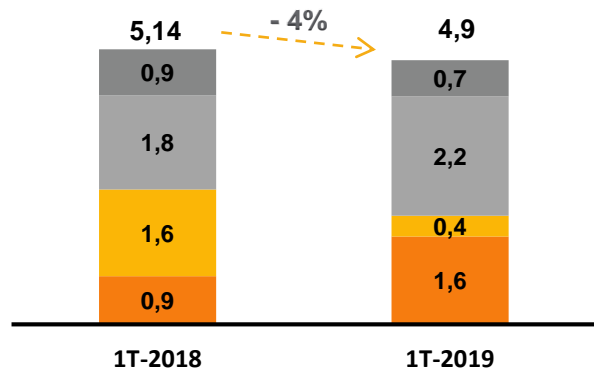
TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

PREGUNTAS

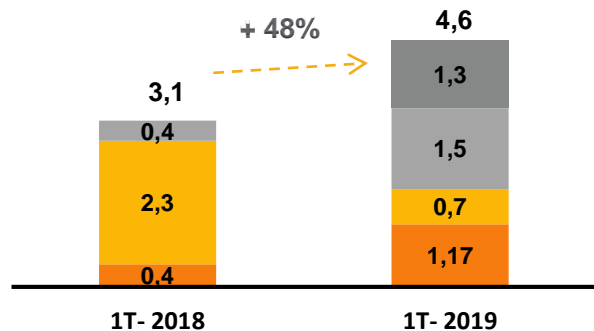


Vacancia Física (%) ■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado



Durante el primer trimestre del 2019 se han arrendado **5,093m²** distribuidos en los siguientes inmuebles:

Vacancia Económica (%)



AMADEUS
2,544m²



1,515m²

Centro comercial
Atlantisplaza
la diferencia eres tú

472m²

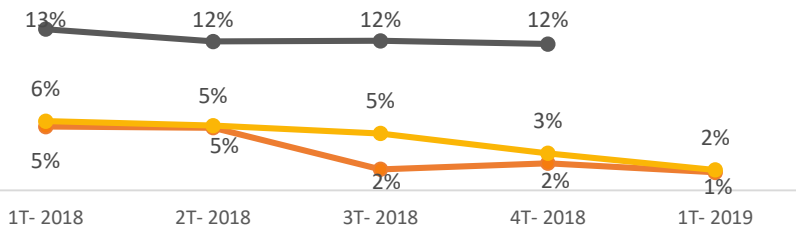


452m²



Itagüí
110m²

Corporativos¹



3,779m²
Área Vacante

COP245MM
Ingresos mensuales Vacantes

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



1,271 m²

Amadeus



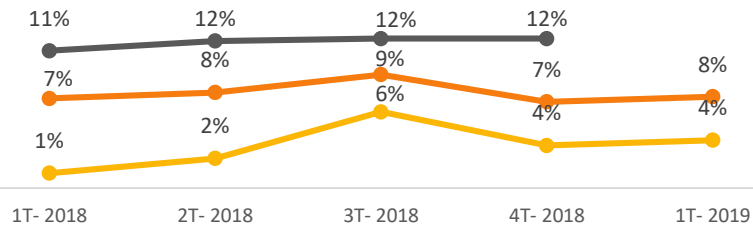
1,271 m²



1,515 m²

WBP

Comerciales²



21,565m²
Área Vacante

COP565MM
Ingresos mensuales Vacantes

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



102 m²



Kids Republic

118 m²

Lili♥Pink

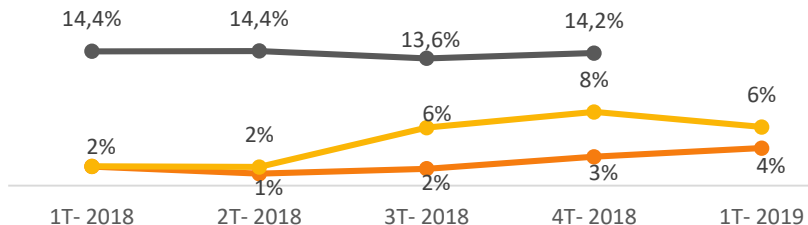
245 m²



400 m²

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

Bodegas¹



15,826m²
Área Vacante

COP438MM
Ingresos mensuales Vacantes

Cittium 6,647 m²
Red. Medellín 5,615 m²
Red. B/manga 3,564 m²

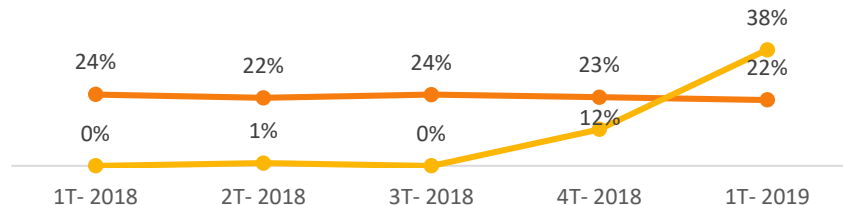
» Durante el primer trimestre terminó el primer periodo de gracia de Suppla en la bodega El Cortijo.



COP 38MM

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

Especializados²



6,625m²
Área Vacante

COP473MM
Ingresos mensuales Vacantes

City U 6,625 m²
Torres 1 y 3 6,093 m²
Locales 532 m²

» 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.

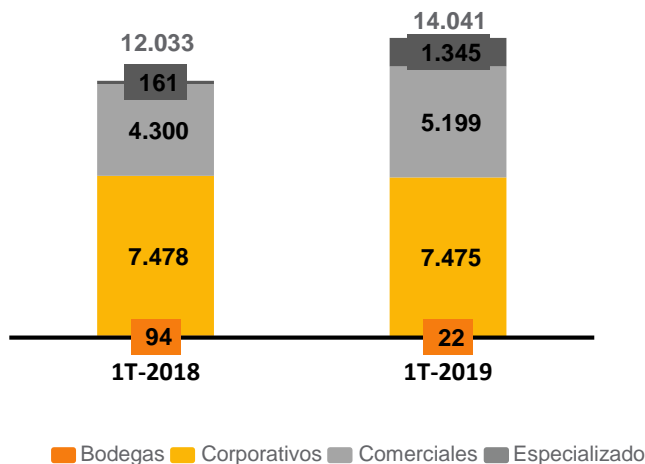
■ Vacancia Física PEI
 ■ Vacancia Económica PEI
 ■ Vacancia Física Mercado

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 ¹
(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

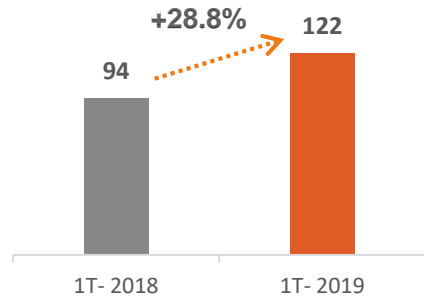
TITULARIZACIÓN TRAMO XI

P

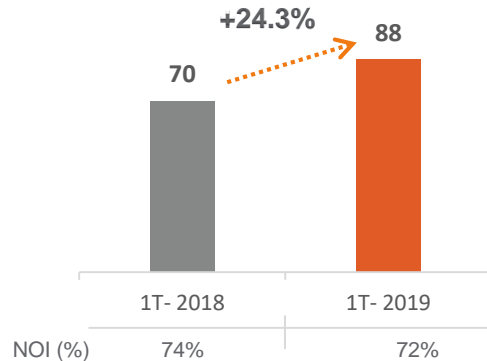
PREGUNTAS



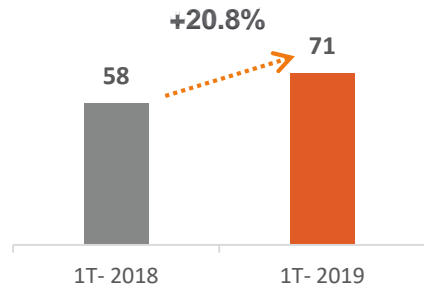
Ingresos



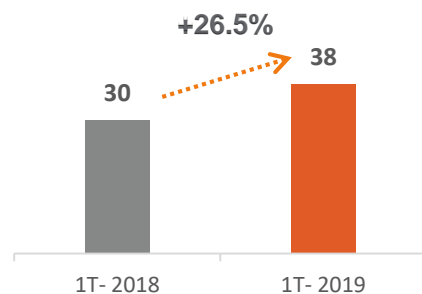
NOI



EBITDA



FCD



INGRESOS

CRECIMIENTO 29% FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

DEUDA

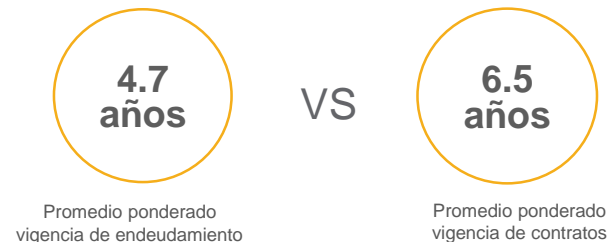
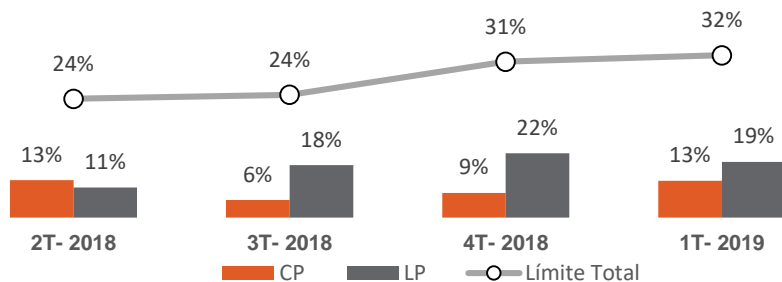
EL COSTO DE LA DEUDA TUVO UNA DISMINUCIÓN DE 67pbs, FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

FCD

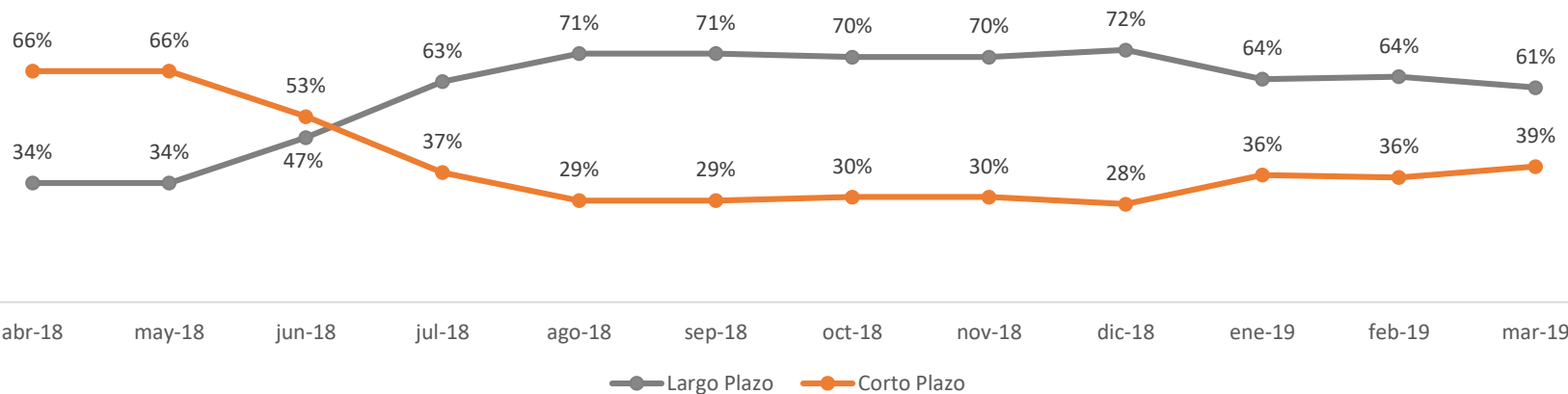
CRECIMIENTO 27% FRENTE AL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

Kd (E.A.) 7.5% | 6.83%

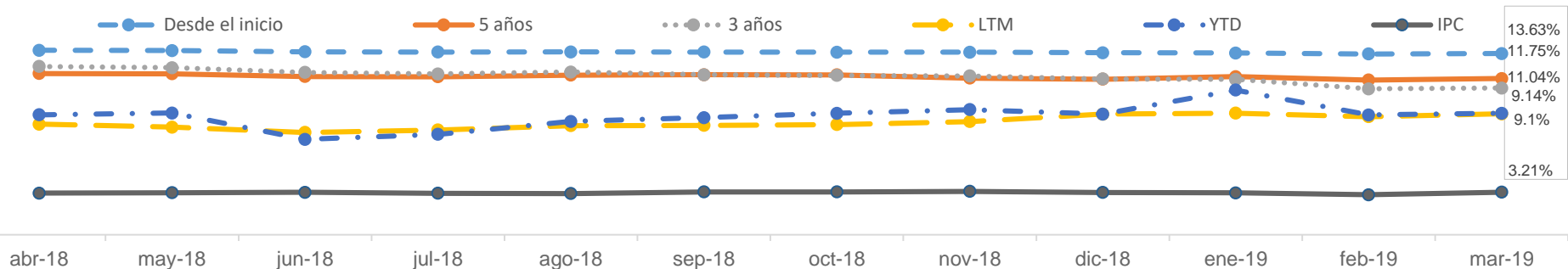
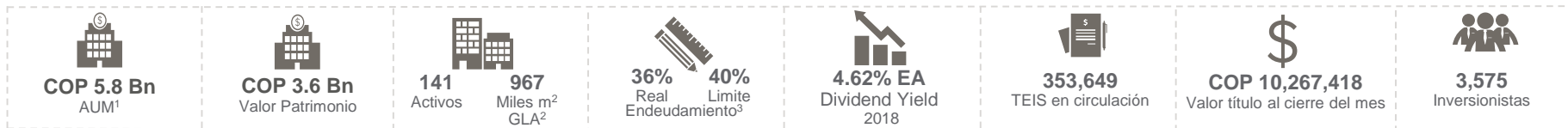
Límite de Endeudamiento sobre AUMs



Composición de la deuda financiera neta por plazo



¹ Assets Under Management ² Gross Leasable Area ³ % sobre AUMs

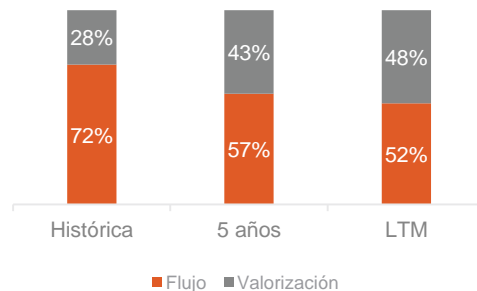


3 – 5 AÑOS

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 TÍTULO¹

[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 m²
- Valor comercial: COP 44,985 MM
- Término de contratos: 5 años



Hada Internacional

- Área arrendable: 11,634 m²
- Valor comercial: COP 29,235 MM
- Término de contratos: 18 años



C.C Ideo Cali

- Área arrendable a titularizar: 17,975 m²
- Valor comercial: COP 37,340 MM
- Término de contratos¹: 4 años



C. C. Plaza Central

- Área arrendable a titularizar: 29,480 m²
- Valor comercial: COP 396,198 MM
- Término de contratos¹: 5.8 años promedio



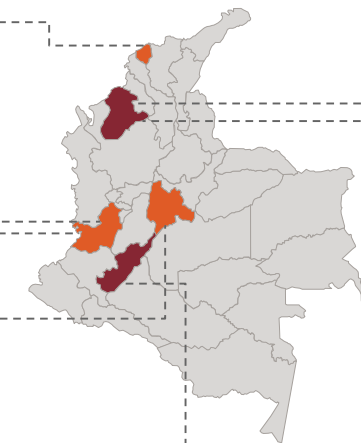
Portafolio Davivienda (29 activos)

- Área arrendable: 42,544 m²
- Valor comercial: COP 175,263 MM
- Término de contratos¹: 10 años (promedio)



Edificio QBE Piso 8

- Área arrendable: 1,063 m²
- Valor comercial: COP 11,359 MM
- Término de contratos: 7 años



Nutresa Palermo

- Área arrendable: 4,380 m²
- Valor comercial: COP 21,038 MM
- Término de contratos: 17 años



Local Divercity- C.C Santafe Medellín

- Área arrendable: 6,358 m²
- Valor comercial: COP 28,325 MM
- Término de contratos¹: 5 años



C.C Nuestro Montería

- Área arrendable: 25,024 m²
- Valor comercial: COP 72,802 MM
- Término de contratos¹: 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

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.