

# TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA Y SU IMPORTANTE MASIFICACIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

---



## ESTRUCTURA DE UN VEHICULO INMOBILIARIO



## CARACTERÍSTICAS VEHICULOS INMOBILIARIOS



Diferentes estructuras de fondos inmobiliarios. El vehículo más utilizado es el **patrimonio autónomo**.



Vehículos que invierten en diferentes activos ya sea en desarrollo o estabilizados.



Inversiones alternativas de **largo plazo**. Su rentabilidad está dada tanto por la generación de flujos de caja como por la valorización de los activos



Estructura que brinda **liquidez** al sector inmobiliario dinamizando el desarrollo del mismo

# Actualmente existen más de 25 vehículos inmobiliarios con diferentes estrategias de inversión



INVERLINK  
ESTRUCTURAS INMOBILIARIAS S.A.S.

Ultrabursátiles

BTGPactual

pei

INMOVAL  
CREDICORP  
capital

sura  
ASSET MANAGEMENT

QUADRAS

PACTIA

DAVIVIENDA  
Corredores

2007 2009 2011 2013 2015 2017

2008

2010

2012

2014

2016

Fondo Inmobiliario  
Colombia

FONDO INMOBILIARIO  
90  
Módulo

PROLOGIS

Titularizadora  
COLOMBIANA

ParqueArauco

INMOBILIARIO  
Fondo de Capital Privado

AVENIDACAPITAL

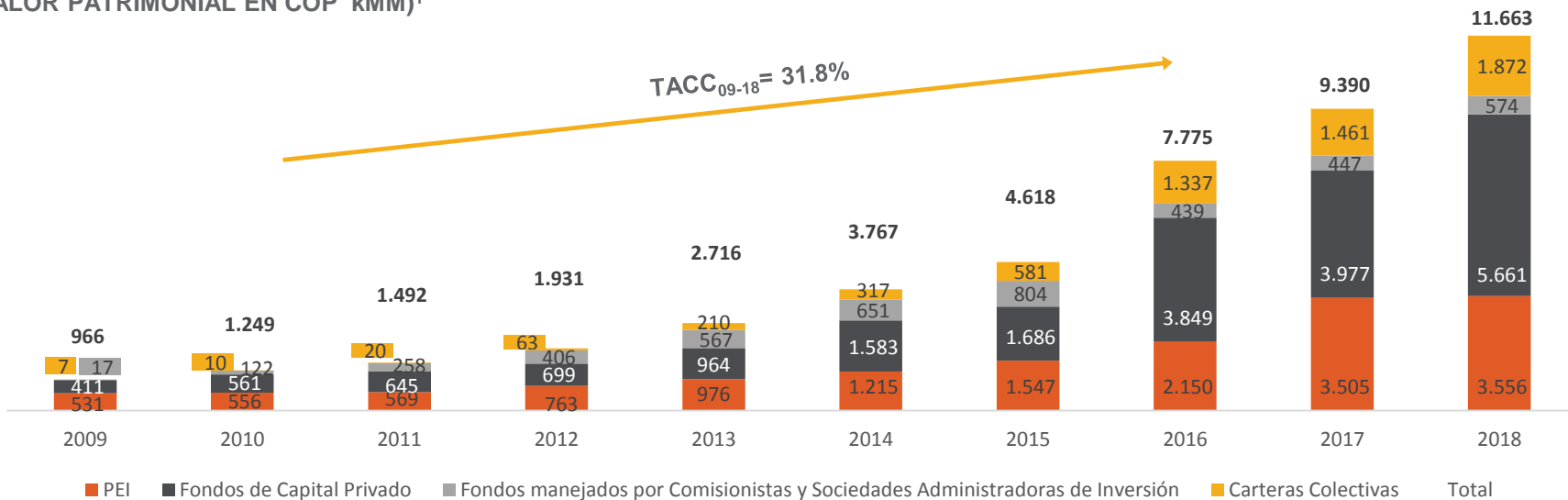
Nexus  
Fondo de Capital Privado  
Inmobiliario

TC LATIN AMERICA  
PARTNERS

Fondo de Capital  
Privado OXO

# Con una tendencia positiva de crecimiento

## EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VEHICULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS EN COLOMBIA (VALOR PATRIMONIAL EN COP kMM)<sup>1</sup>



MERCADO DE  
VEHICULOS DE  
INVERSIÓN  
INMOBILIARIOS

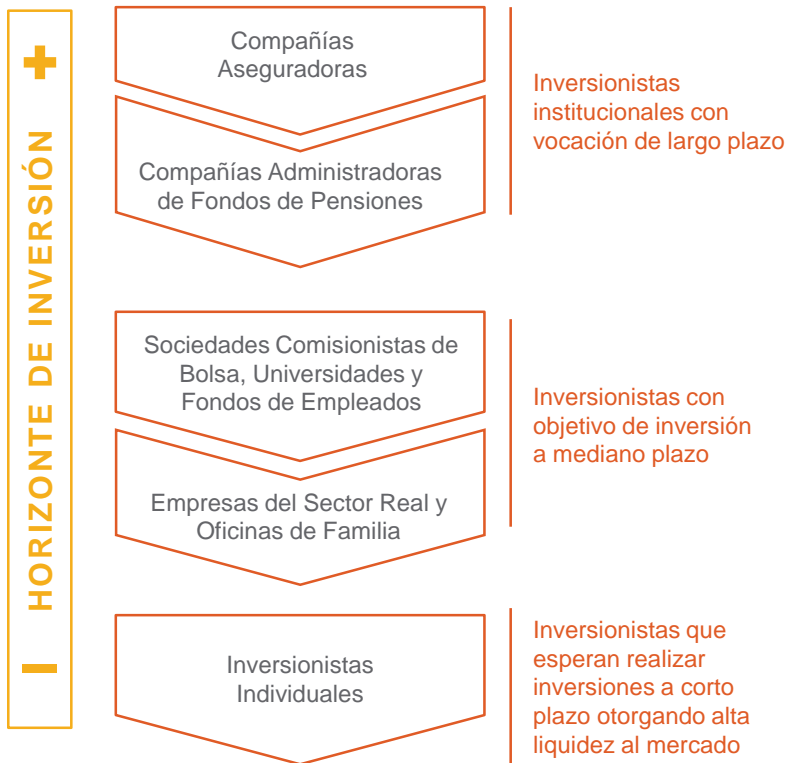


1.3% PIB  
COLOMBIANO

1. Fuente Superintendencia Financiera de Colombia

# En cada uno de estos fondos participan dos actores importantes

## INVERSIONISTAS DE LOS FONDOS INMOBILIARIOS



## ARRENDATARIOS FONDOS INMOBILIARIOS

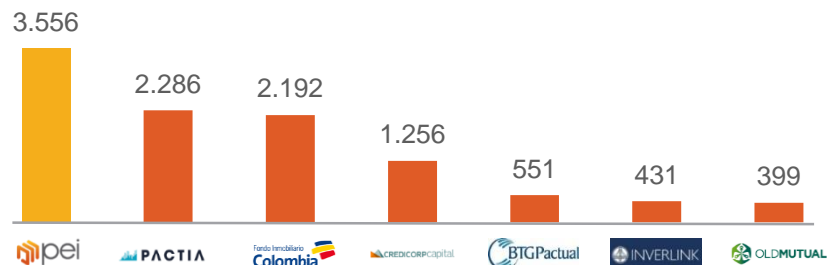
Los principales sectores de la economía participan como arrendatarios de estos fondos puesto que se convirtieron en los aliados estratégicos inmobiliarios de sus clientes.



# El Pei, con el esquema de titularización inmobiliaria inspirado en el modelo de los REIT es el pionero y líder de la industria



## VALOR PATRIMONIAL VEHÍCULOS LOCALES (COP KMM)



## TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA

Estructura mediante la cual el patrimonio autónomo adquiere activos inmobiliarios para emitir títulos en el mercado de capitales.

## VEHÍCULOS EN LATINOAMÉRICA

		Activos (US\$Bn)	Margen NOI	Ocupación	Plazo contratos (años)	Loan to value <sup>(1)</sup>
pei		1.60	84%	97.0%	7.8	22,6%
FUNO		10.41	87%	94.3%	4.5	32.8%
BRProperties		2.40	70%	69.8%	4.9	43.3%
		3.06	79%	89.0%	5.2	10.8%
MACQUARIE		2.11	87%	92.9%	3.5	40.1%
<b>PROMEDIO</b>		<b>3.30</b>	<b>81%</b>	<b>88.6%</b>	<b>5.2</b>	<b>29.1%</b>

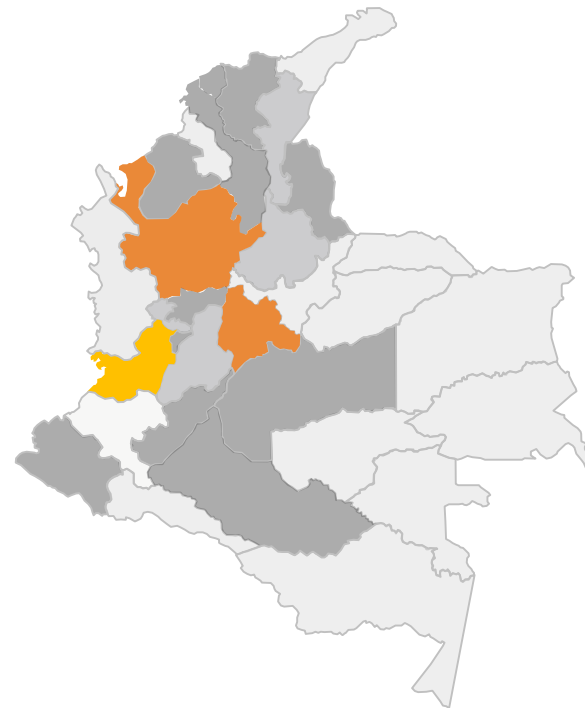
# A partir de este modelo el Pei se ha consolidado con un tamaño relevante a nivel nacional y regional



## CIFRAS RELEVANTES – JUNIO 2018

 Valor de activos <b>COP 4.73 Billones</b>	 GLA <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) <b>+ 869 mil</b>
 Activos <b>136</b>	 Contratos <sup>3</sup> bajo administración <b>+ 1,100</b>
 Ciudades y municipios <b>30</b>	 Arrendatarios <b>980</b>
 Ingresos <sup>1</sup> <b>\$400 kMM</b>	 Duración promedio de contratos <b>7.73(años)</b>
 NOI <sup>1</sup> Margen NOI <b>\$324 kMM 86%</b>	 Ocupación del portafolio <b>96%</b>
 Flujo Caja Distribuible <sup>1</sup> <b>\$169 kMM</b>	 Retención de arrendamientos <b>89%</b>

## UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DEL PEI




1. De acuerdo con el presupuesto de operación del año 2018


2. Gross Leasable Area: Área Bruta Arrendable

3. Incluye el 100% de los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI tiene participación


### COMERCIAL



**Bogotá**  
57,750 m<sup>2</sup>



---



**76**  
Activos

36%  
Participación  
Portafolio

216,270 m<sup>2</sup>  
Área Arrendable

COP 133  
KMM  
Ingresos

COP 1.591<sup>1</sup>  
Billones  
Valor Comercial

### CORPORATIVO



**Medellín**  
13,226 m<sup>2</sup>



---



**33**  
Activos

39%  
Participación  
Portafolio

247,967 m<sup>2</sup>  
Área Arrendable

COP 174  
KMM  
Ingresos

COP 1.70<sup>1</sup>  
Billones  
Valor Comercial

### BODEGAS



**Varios**  
24,591 m<sup>2</sup>



---



**25**  
Activos

21%  
Participación  
Portafolio

373,836 m<sup>2</sup>  
Área Arrendable

COP 75  
KMM  
Ingresos

COP 929<sup>1</sup>  
KMM  
Valor Comercial

### ESPECIALIZADOS



**Bogotá**  
15,823 m<sup>2</sup>



---



**2**  
Activos

4%  
Participación  
Portafolio

31,248 m<sup>2</sup>  
Área Arrendable

COP 18  
KMM  
Ingresos

COP 154<sup>1</sup>  
KMM  
Valor Comercial



ARRENDATARIO



COMPARATIVO INDICADORES BÁSICOS DE MERCADO Y FONDOS INMOBILIARIOS

	VACANCIA	TÉRMINO CONTRATOS	CAPRATE	RENTABILIDAD ESTIMADA
PEI	3.5%	> 7 años	8.0%	± IPC + 8.0%
PROMEDIO DEL MERCADO	12.0%	1 – 3 años	5.4%	± IPC + 5%

## Uno de los mayores diferenciales del Pei es la liquidez de los Títulos

---

Los TEIS – Títulos Estrategias Inmobiliarias:

- ✓ Transan en la BVC y están calificados por Standard and Poor's como i-AAA
- ✓ En el 2017, el volumen transado en el mercado secundario alcanzó **COP 1.2 billones**
- ✓ Desde hace más de un año transa más del **95% de los días hábiles**
- ✓ Lo que se traduce en un **ADTV<sup>1</sup>** cercano a **COP 5,000 millones**

**Todo lo anterior ha permitido la ampliación de la base de inversionistas, que en un poco más de 10 años pasaron de ser 24 inversionistas a ser hoy más de 3,300**

INVERSIONISTA



www.cvu.com.co

CVU  
Credito de Viages Universidad S.A.

Viajar es  
*muy fácil*

Adquiere un  
**Plan de Ahorro para Viajes**  
con nosotros.

18  
aportes

24  
aportes

36  
aportes

The advertisement features a family of three (a man in a hat, a young boy, and a woman) smiling and embracing. The background is a bright, outdoor setting with greenery. The CVU logo is in the top right, and the website URL is in the top left. The main headline 'Viajar es muy fácil' is in a mix of bold sans-serif and cursive fonts. Below it, the text 'Adquiere un Plan de Ahorro para Viajes con nosotros.' is centered. At the bottom, three circular icons represent different contribution options: 18, 24, and 36 'aportes' (contributions). The 18 and 24 icons are blue, and the 36 icon is yellow. A small airplane icon is positioned to the right of the 36 icon.



# Y los intermediarios del mercado de valores

SOCIEDAD  
COMISIONISTA  
DE BOLSA





### AGENTE DE MANEJO

- Soporta la operación del vehículo
- Flexibilidad en la estructura del equipo
- Optimización en el esquema de negocio

### REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONISTAS

- Representación de los intereses de los inversionistas



## ESTRUCTURA DE OPERACIÓN

- Flexibilidad
- Estructuras replicables para transacciones inmobiliarias
- Back office robusto



## GOBIERNO CORPORATIVO

- Representación colectiva de inversionistas
- Transparencia
- Buenas practicas
- Independencia

## Y sinergias con los aliados del sector fiduciario


---






# Esto a su vez implica grandes retos operativos

## CIFRAS RELEVANTES



Contratos de Compraventa  
**10** transacciones al año en promedio de COP 597 kMM




Contratos de Arrendamiento  
**89%** de Renovaciones al año  
 65 nuevos contatos por COP11kMM




Facturación de Ingresos  
**6,414** Facturas anuales promedio COP 653 kMM



Gestión de Pagos - CapEx  
**COP 19,251 kMM** promedio por año




Flujo de Caja Distribuible  
**2,939** pagos generados 2 veces al año




**+ 25,000** Certificados Tributarios


## QUE ESTAN SOPORTADOS EN SINERGIAS:




Desarrollos de Tecnología PEI



Sesiones de coordinación y planeación



Equipo Dedicado Fiduciaria



Gestión Contable

## FACTORES CRÍTICOS DE ÉXITO



Administradores experto, con experiencia no solo en el sector financiero si no también en el inmobiliario



Altos estándares de gobierno corporativo



Niveles atractivos de rentabilidad por encima de otras alternativas de inversión en el mercado



Bajos niveles de volatilidad los cuales representan menor riesgo para el inversionista



Alta liquidez y una base amplia de inversionistas



Portafolio de activos difícilmente replicable que se caracteriza por su alta diversificación, ofreciéndole alternativas a sus usuarios finales

# Y atender los nuevos retos que tienen la industria y los aliados fiduciarios

---

## ¿QUÉ PODEMOS ESPERAR EN EL FUTURO?

---



Gestionar una base de **inversionistas** cada vez más grande y diversificada



**Especialización** de vehículos



Facilitar las transacciones del mercado bursátil a través de herramientas **tecnológicas**



GRACIAS

---

Jairo Corrales

Presidente  
jcorrales@pei.com.co

---

Jimena Maya

Gerente Relación con Inversionistas  
jmaya@pei.com.co