

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

Agosto 23 - 2019

Arkadin

Bienvenido a la tercera teleconferencia para inversionistas Pei del 2019. Por favor, denos su nombre y el de su empresa. La conferencia comenzará en __ minutos, gracias por su espera.

Mi nombre es [_____] y yo seré su operadora para la llamada de hoy. En este momento todos los participantes se encuentran en modo de silencio.

Podrán realizar preguntas por medio de la plataforma web o en vivo a través de sus teléfonos. Estas serán respondidas al final de la sesión. Por favor tenga en cuenta que esta teleconferencia está siendo grabada.

A partir de este momento le cedo la palabra al señor Jairo Alberto Corrales, presidente de Pei Asset Management.

Jairo Corrales

Buenos Días a todos, les damos la más cordial bienvenida a la tercera teleconferencia para inversionistas Pei del 2019 en la que queremos compartir con ustedes los resultados del vehículo al corte del primer semestre del año 2019.

En esta ocasión quiero dar una especial bienvenida a los 1,070 nuevos inversionistas que ingresaron al vehículo en la Emisión del Undécimo Tramo de Títulos Participativos del mes de junio.

La agenda de la llamada de hoy abarca temas como la revisión de Indicadores de gestión inmobiliaria, gestión del portafolio financiero, y un panorama de lo que será la agenda del segundo semestre del año para el vehículo.

DIAPOSITIVA #4 HITOS PRIMER SEMESTRE DE 2019

Quiero resaltar tres temas clave que tuvieron lugar en este periodo. Lo mencioné antes, pero vale la pena destacar que en el mes de junio se llevó a cabo la emisión del Undécimo Tramo de Títulos Participativos que tuvo una demanda de COP 1.4 Bn con un *bid to cover* de 1.71x; estos resultados ratifican la confianza del mercado y de los inversionistas en el Pei y además de sentirnos orgullosos, nos alienta a

continuar trabajando en el fortalecimiento del portafolio y en generar valor agregado en la gestión de los activos.

También quiero resaltar que el pasado 15 de agosto se llevó a cabo el pago del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas de Títulos Participativos correspondiente a la operación del vehículo durante el primer semestre de 2019 y que el valor pagado, 124,575 millones de pesos (288,753 mil pesos por Título) lo cual equivale a un dividend yield del 5.4%.

También con orgullo contarles, que en el mes de mayo incorporamos el primer activo especializado del sector salud, el Centro Médico Sanitas Tequendama en la ciudad de Cali, que hace parte de un portafolio de tres centros médicos que entrarán al portafolio del Pei entre el 2019 y el 2020.

Cedo la palabra a Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management quien les presentará en detalle el recuento de los hechos destacados para el Pei en estos meses.

JIMENA MAYA

Gracias Jairo, buenos días a todos y gracias por acompañarnos.

DIPOSITIVA #6 RESUMEN DE GESTIÓN

En esta diapositiva encontramos el resumen de gestión del primer semestre del 2019, como ven en la parte superior, el periodo finalizó con 5.8 Billones de pesos de activos bajo manejo y un GLA de 969,851 metros cuadrados.

Así mismo, se llevó a cabo la Emisión del Undécimo Tramo de Títulos Participativos por un monto de 817 mil millones de pesos que fue demandada 1.7 veces y permitió el ingreso de más de 1,000 nuevos inversionistas llegando así a 4,555 inversionistas.

Dentro de la Gestión Inmobiliaria del portafolio, es de resaltar que se renovaron 26,138 m² de contratos de arrendamiento principalmente en las categorías comercial y logística, equivalentes a 1,673 millones de pesos y se arrendaron 8,438 m² también en las categorías comercial y logística, principalmente en la ciudad de Bogotá y alrededores. Durante el primer semestre del 2019 se retuvo el 99% de los contratos presupuestados, equivalentes a ingresos mensuales de 428 millones de

pesos; no obstante, se cumplió la entrega parcial del área del edificio Itaú calle 26 en la ciudad de Bogotá generando un aumento en la vacancia para el cierre del semestre.

En relación con los rendimientos del vehículo, el flujo de caja pagado a los inversionistas el pasado 15 de agosto refleja una recuperación en el dividend yield pasando de 4.6% 5.4%, producto del crecimiento del vehículo y la valorización de los activos, del mayor flujo de caja generado en la estabilización de algunos activos del portafolio, y de excedentes de liquidez originados en la titularización del mes de junio.

Adicionalmente la liquidez del Título durante lo corrido del año 2019 se mantuvo en niveles similares al año 2018 con un volumen total transado en mercado secundario de 353 mil millones de pesos en los primeros 6 meses del año y un promedio diario transado de 2,900 millones.

DIAPPOSITIVA #8 PORTAFOLIO INMOBILIARIO

En esta siguiente diapositiva, se muestra el comportamiento de los indicadores inmobiliarios. En el primer semestre del año, incorporamos el primer activo especializado del sector salud, el Centro Médico Sanitas Tequendama con un área arrendable de 3,552 m² que hace parte de un portafolio de centros médicos nivel 1 hechos a la medida para el grupo Sanitas. Los tres activos que compondrán este portafolio estarán ubicados en Cali en los barrios Tequendama, que ya ingresó al portafolio, Ciudad Jardín que estimamos se incorporará a final del 2019 y Versalles que proyectado para adquirirse en el año 2020.

Desde el segundo trimestre del 2018 el PEI ha aumentado el GLA en 101 mil metros cuadrados debido a las adquisiciones del último año principalmente en las categorías comercial y logística. Esto ha generado un incremento del 25% en los Activos inmobiliarios administrados donde pasamos de tener 4.4Bn de pesos en junio del 2018 a 5.5Bn de pesos en junio del 2019.

Gracias a la gestión de los contratos, se ha venido disminuyendo la concentración de los principales arrendatarios. El mayor arrendatario que es El Grupo Bolívar que representó cerca del 14% sobre los ingresos del portafolio al momento de su adquisición, actualmente ha disminuido su participación hasta el 10%. Este mismo comportamiento se evidencia en los principales arrendatarios del portafolio, dentro de los que se encuentran Almacenes Éxito, Grupo Nutresa, Frontera Energy y Avianca con participaciones sobre ingresos entre el 2 y el 4%.

La diversificación por ciudad medida en activos bajo manejo permite mitigar los riesgos asociados a eventos naturales y negociar de mejor manera las primas de seguros; actualmente el PEI tiene presencia en 30 ciudades del país. Vale la pena destacar que Bogotá, con una participación del 51% de los ingresos, ha disminuido 9 puntos porcentuales frente al mismo periodo del año pasado mientras Cali, en el mismo periodo ha duplicado su participación pasando de 6% a 13% gracias a las recientes adquisiciones de la categoría de comercio y bodegas.

DIAPOSITIVA #9 VACANCIA

Continuando en la diapositiva de la vacancia, el primer semestre del 2019 marcó un promedio de vacancia física del 5% y de vacancia económica del 4.5%. El incremento de las mismas se dio principalmente por el hecho de la entrega del 48% del área ocupada en el edificio de oficinas de la Calle 26 de Bogotá por parte de Itau lo que generó un incremento en la vacancia física en 0.8% y 1% en la vacancia económica. A pesar de esto, en las gráficas se percibe una disminución de la vacancia de esta categoría frente al mismo periodo del año pasado debido a que se alcanzó la estabilización de los activos One Plaza en Medellín y la Torre Fuego del complejo empresarial Elemento en Bogotá.

El aumento de la vacancia física de la categoría comercial se dio por la finalización de algunos contratos en Ideo Cali, Plaza Central y Pasaje 1060 donde se ha privilegiado la calidad de los arrendatarios; de otra parte, en el último año ingreso de activos estabilizados comercialmente como el portafolio de outlets Único y los locales del centro comercial Santafé Medellín.

Dentro de la gestión comercial permanentemente activa, es de resaltar la cifra de 89 prospectos de arrendatarios con el objetivo de ocupar el área vacante del portafolio. En julio ingresó al portafolio el arrendatario Duni Aventuras en Plaza Central con lo que se consiguió el 80% de ocupación del inmueble. En agosto ingresaron 6 arrendatarios al centro comercial Plaza Central lo cual se traduce en cerca del 4% del GLA de activos ocupados. En el Centro Comercial Atlantis Plaza se proyecta el ingreso de Casa Ideas en un local de 970 m² y Miniso en City U. En septiembre se proyecta el ingreso de YOI en Cittium con un área de 3,078 m² consiguiendo así la ocupación del 100% de las bodegas del parque logístico, asimismo se adelantan negociaciones para ocupar las bodegas entregadas por Redetrans.

DIAPOSITIVA #10 VACANCIA PEI VS MERCADO

Los niveles de vacancia física del Pei continúan ubicándose por debajo de las cifras de mercado.

En los activos corporativos el Pei continúa teniendo un mejor comportamiento que el mercado. Aunque el cierre de vacancia física del primer semestre para el vehículo en la categoría de activos corporativos fue de 3.5% (debido al impacto generado por la devolución del área de Itau de la calle 26) el mercado registró un 10% de vacancia lo que refleja ya una corrección de los niveles de hasta el 12% en el año 2018.

En relación con la gestión realizada para continuar mejorando este indicador, es de destacar que en este periodo se colocaron más de 2,542 m² en el edificio Amadeus en el corredor de la autopista norte de la ciudad de Bogotá.

En la categoría comercial el Pei también presenta un mejor comportamiento frente a la vacancia física del mercado. En este segmento el vehículo cerró el periodo con una vacancia del 7.5% mientras que el mercado continuo con una tendencia de crecimiento superando el 13%. Durante el segundo trimestre de 2019 se finalizaron los periodos de gracia otorgados a Kids Republic, Spoleto e YOI en Atlantis Plaza generando ingresos adicionales por 23 millones de pesos. Adicionalmente, se dio la recolocación de 368 m² en Ideo Cali.

DIPOSITIVA #11 VACANCIA PEI VS MERCADO

La categoría de Bodegas no es la excepción, el Pei continúa teniendo un mejor comportamiento frente al mercado. En este segmento el vehículo cerró el periodo con una vacancia física del 3.4% mientras que el mercado está alrededor del 13% de vacancia. En cuanto al portafolio de bodegas del Pei, durante el pasado semestre se formalizó el arrendamiento del 100% de la bodega 1 de 2180 m² a Siemens en el Parque Industrial y Logístico Cittium con lo que Siemens completa un área de 43,332 m² en el activo representando el 67% del complejo. Por otra parte, en noviembre de 2018 y febrero de 2019 se dio la restitución de las bodegas de Redetrans Medellín y Bucaramanga respectivamente, de manera que se mitiga el riesgo de cartera en estos inmuebles y se activó la gestión de comercialización de tales áreas.

En el segmento de activos especializados, en el mes de mayo se formalizó la adquisición del Centro Médico Sanitas Tequendama en el suroccidente de la ciudad de Cali con una ocupación del 100% disminuyendo el indicador de vacancia física de la categoría, sin embargo, en diciembre de 2018 finalizó la cobertura en City U aumentando así la vacancia económica de la categoría. Sobre City U queremos compartirles que la ocupación de los locales comerciales del activo aumentó en un 5% logrando una ocupación del 73% en los locales y del 52% en las residencias

universitarias. En los últimos meses se han realizado pruebas piloto de estancias cortas con clientes corporativos ofreciendo un producto de alojamiento y auditorios para compañías que tienen necesidad de capacitación y entrenamiento de personal que viene de ciudades diferentes a Bogotá. Con esto se busca mejorar las rentas por cama y la ocupación económica del activo.

DIAPOSITIVA #12 CARTERA

En cuanto a la cartera, el indicador de cartera neta como proporción de los ingresos operacionales del vehículo se encuentra en un 2.2% al cierre del mes de junio de 2019. Es importante mencionar que la cartera asociada a las compañías que se encuentran en ley 1116, a la fecha está provisionada en su totalidad y por lo tanto no representa un riesgo económico adicional para el vehículo.

En relación con los arrendatarios que se encuentran en ley 1116, compartimos que con Sánchez Polo se finalizó la conciliación de las cuentas con el arrendatario y está pendiente la ratificación del acuerdo por parte de la superintendencia de sociedades. En Redetrans, se firmó el acuerdo de la restitución de todas las bodegas, se conciliaron y aprobaron los saldos de cartera por el arrendatario y el promotor. Se conocerá la forma de pago de los saldos pendientes de cartera una vez la superintendencia haya aprobado el proceso de reestructuración.

DIAPOSITIVA #14 CIFRAS FINANCIERAS

Los resultados financieros a cierre del primer semestre del año continúan registrando un comportamiento positivo a medida que se incorporan 12 meses de la estabilización de activos como Elemento, One Plaza y las adquisiciones del 2018.

De esta manera, los ingresos operacionales del vehículo pasaron de 185.000 millones de pesos en el primer semestre de 2018 a 243.000 millones de pesos a cierre de junio de 2019, registrando así, un incremento de 31%. Las categorías comercial y corporativa presentaron los mayores incrementos, gracias a la entrada del Portafolio de Centros Comerciales Único y a la estabilización de los activos mencionada anteriormente. Así, el EBITDA presentó un incremento de 29% cuando se compara con el mismo periodo del año inmediatamente anterior.

Como consecuencia, la Utilidad Neta Operativa (o “NOI” por sus siglas en inglés), registró un incremento de 27% frente a la primera mitad de 2018, pasando de 136.000 millones de pesos a 173.000 millones de pesos en 2019.

Por otra parte, y como Jairo lo mencionó al inicio de la llamada, el pasado 15 de agosto se llevó a cabo el pago del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas de Títulos Participativos, correspondiente a la operación del vehículo durante el primer semestre de 2019. El valor distribuido ascendió a 288,753 pesos por título, un 45%

superior al Flujo repartido en el mismo periodo de 2018. con esta distribución, el dividend yield se ubicó en una tasa del 5.4%. Lo anterior, es resultado de la estabilización de activos, el efecto de los ingresos de las adquisiciones realizadas en el cuarto trimestre del 2018 y a la disminución del gasto financiero asociado a la caída del costo de la deuda en más de 40 puntos básicos.

DIAPOSITIVA #15 ENDEUDAMIENTO

Continuando en la siguiente diapositiva, en relación con el endeudamiento, durante el segundo trimestre de 2019, el prepago de las obligaciones de los activos titularizados en el Undécimo Tramo nos permitió alcanzar varios hitos: el nivel de endeudamiento se redujo a 22% sobre activos, se cerró la brecha entre el perfil de vencimientos de contratos y el de créditos y se materializó una disminución de 40 puntos básicos en el costo de endeudamiento frente al mismo corte en el 2018.

DIAPOSITIVA # 16 RENTABILIDAD

De igual forma, recalcar la vocación de largo plazo del vehículo que se evidencia también en la rentabilidad; en la gráfica se puede observar que, al cierre de junio de 2019, la rentabilidad de periodos de 5 años es del 11.67% EA y la rentabilidad desde el inicio del vehículo es de 13.55% EA.

Para periodos de corto plazo, como es el primer semestre del año 2019, la rentabilidad de 3 años se ubicó en el 10.2% EA mientras que la misma cifra para los últimos doce meses (o LTM como se indica en la gráfica de barras) está en 9.69% EA. Esto es derivado del buen desempeño de los activos, y la gestión para optimizar la estructura de costos y el avance en la estabilización de algunos activos del portafolio.

DIAPOSITIVA #18 AGENDA SEGUNDO SEMESTRE 2019

En relación con la agenda prevista para el segundo semestre del año podemos compartir con ustedes que actualizaremos el programa de bonos y papeles comerciales cuya primera emisión se realizó en agosto de 2018; adicionalmente se proyecta la entrada al portafolio de activos como Atrio, Nuestro Cartago, Jardín Plaza y Sanitas Ciudad Jardín. Adicional a esto, y con los resultados de la Misión

del Mercado de Capitales, estudiaremos las implicaciones que tienen las propuestas tanto para el vehículo como para sus inversionistas.

JIMENA MAYA

CIERRE

Con esto hemos cubierto un repaso de la situación del Pei al cierre del primer semestre del año, una vez más les agradecemos su participación en este espacio que tiene por objeto acercar la gestión del vehículo a los inversionistas y mantenerlos informados de los acontecimientos más relevantes relacionados con el portafolio y los resultados del vehículo.

Muchas gracias por su atención. A continuación, abriremos el espacio para responder las preguntas que se hicieron a lo largo de la presentación.