



**PRIMERA TELECONFERENCIA
PARA INVERSIONISTAS PEI 2018**

1

Informe de Mercado Inmobiliario

2

El Pei en Cifras

3

Desempeño del Título

4

Agenda 2018

1

Informe de Mercado Inmobiliario

2

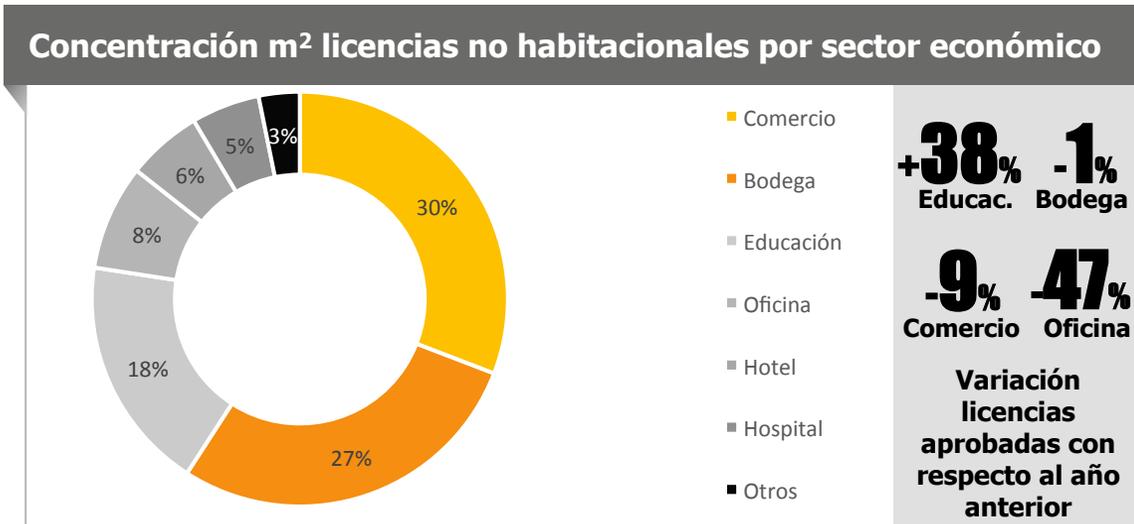
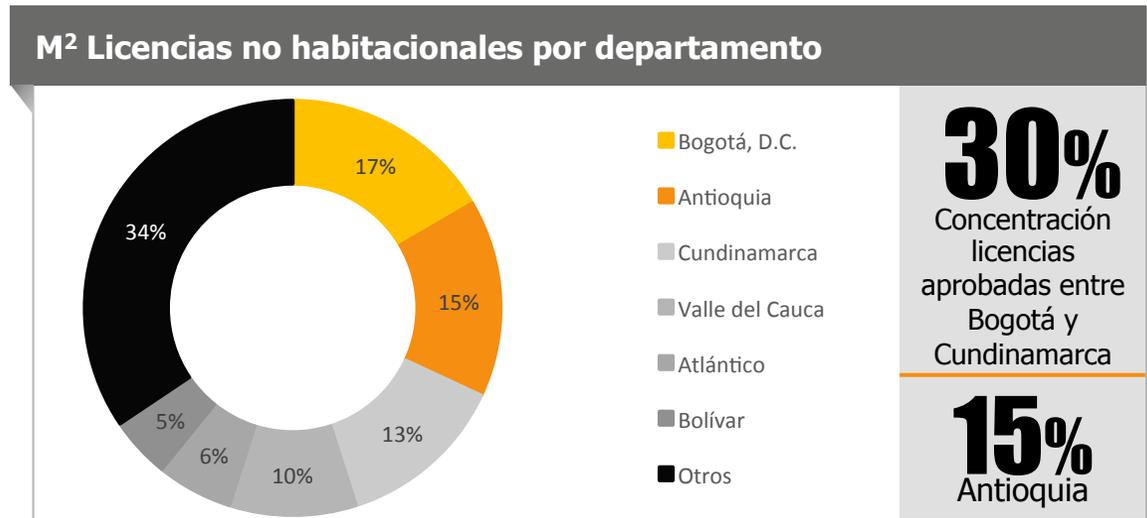
El Pei en cifras

3

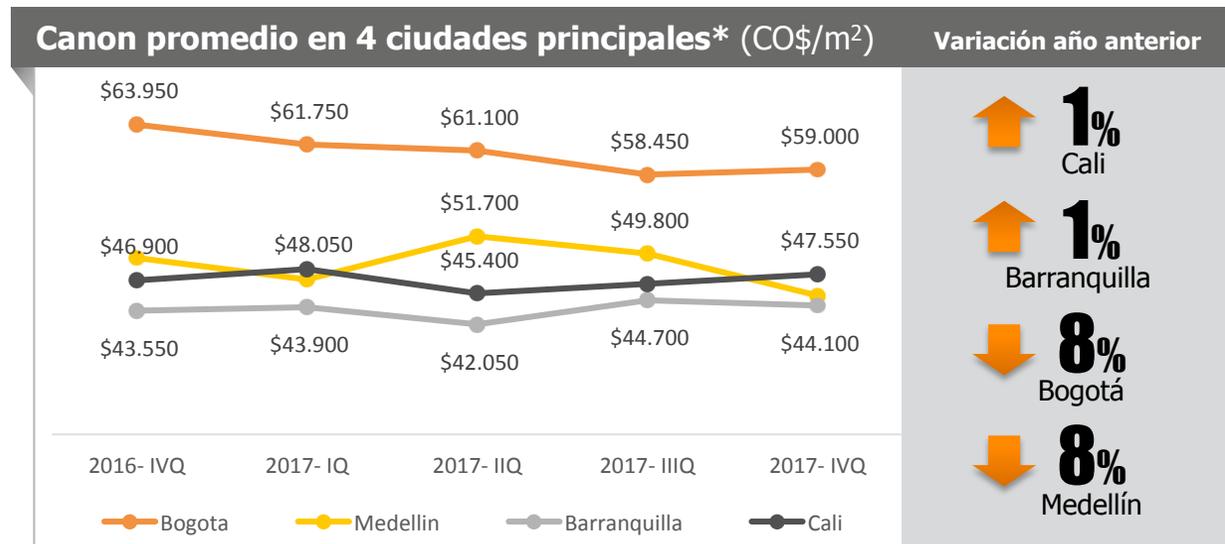
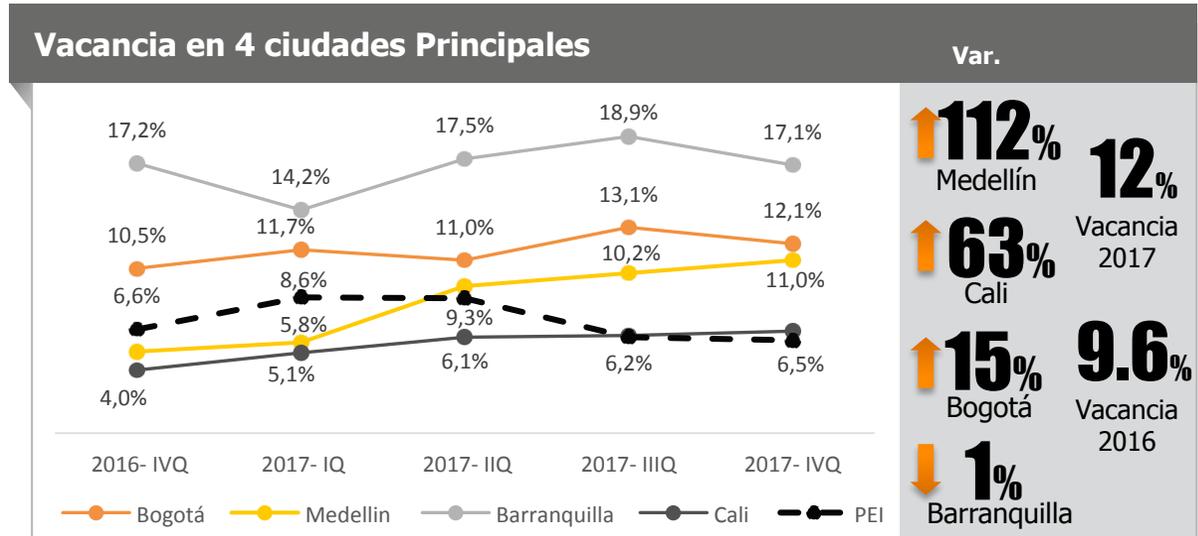
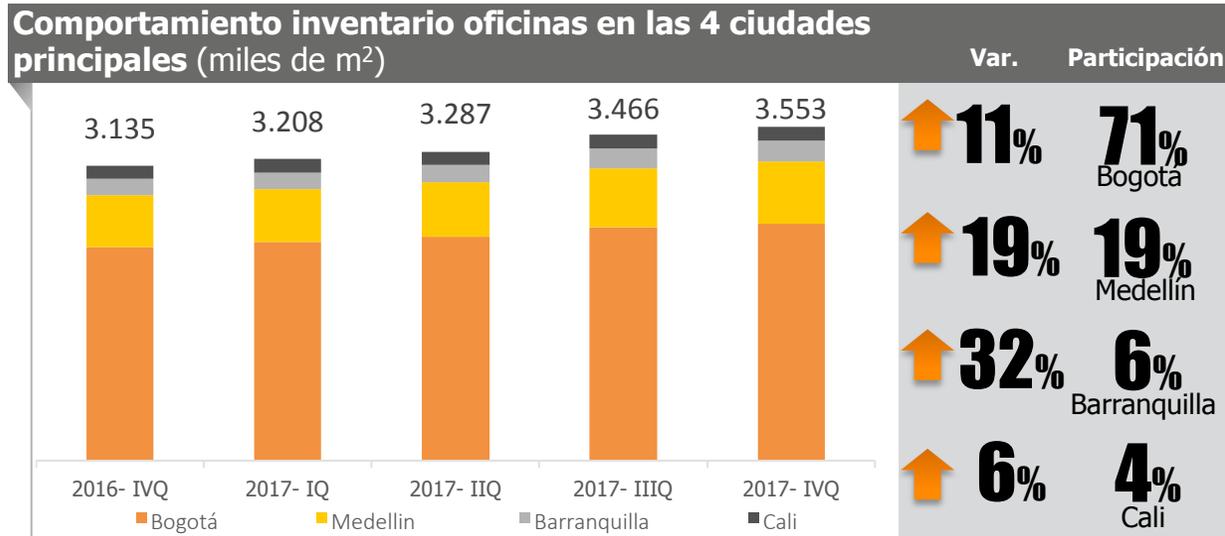
Desempeño del Título

4

Agenda 2018



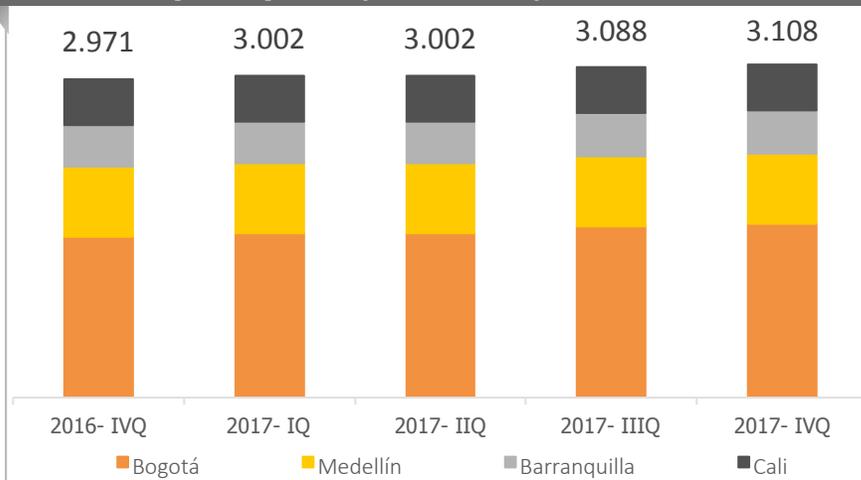
- El número de las licencias no habitacionales aprobadas en lo corrido del año disminuyó 9% con respecto al mismo periodo del año anterior
- Entre Bogotá, Cundinamarca y Antioquia se aprobaron 2.7MM m² en licencias de construcción no habitacionales, representando el 45% del total de licencias expedidas
- La importante participación evidenciada en educación se debe al incremento del licenciamiento en Bogotá de 90K m² más en comparación con el año anterior; Sahagún, Córdoba donde aumentó el número de metros cuadrados en más de 78K m² y Cartagena donde se incrementó el área licenciada en 32K m² durante 2017 en comparación con 2016
- Las licencias para oficinas esencialmente cayeron por la disminución en Bogotá de 401K m² (-56%) ya que se presentó una fuerte caída del índice de absorción durante 2017 llegando a 8K m² mientras que en 2016 el promedio fue de 14K m². Además es importante resaltar que las licencias para comercio se vieron afectados por el comportamiento de las ventas durante los últimos dos años



- Con respecto a **Barranquilla la variación del inventario (+32%)** se dio por la entrada en operación de **Quantum Tower y el Centro Empresarial Américas**. En **Bogotá** el aumento del inventario se debe a la entrada en operación de **24 edificios** donde se destacan proyectos como el Centro Empresarial Bog Américas, Elemento y Buró 25. En **Medellín**, el inventario aumentó debido principalmente a la terminación del proyecto **Alianza Torre Empresarial y Torre Punto Clave**
- Medellín fue la ciudad que presentó el mayor incremento de la vacancia**, comparado con el año anterior, **pasando del 5% al 11%** debido a la **terminación de siete proyectos en lo corrido del año y el poco dinamismo que se observa en la ocupación de edificios cada vez más modernos**. Es importante recordar que durante el 2018 se espera la terminación de proyectos que aumentan la oferta en la ciudad como lo son: 34 Street (12,759m²), Q Office (11,656m²) y Bo 26(9,251m²)
- A diciembre de 2017, los **precios de renta en Bogotá D.C, decrecieron en 8%** debido a un aumento del 55% en el inventario de la oferta de edificios clase A en la ciudad. En **Medellín los precios también tuvieron una dinámica negativa cayendo en 8%** sobretodo en edificios clase B debido a la entrada en operación de nuevos inmuebles con mejores especificaciones que presiono la vacancia de la ciudad

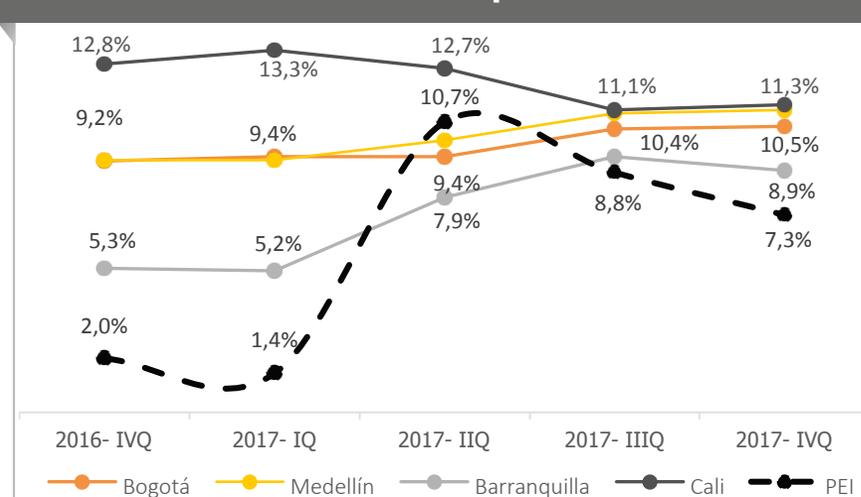
Comercial: las 4 principales ciudades del país cuentan con 3.1MM de m² de inventario en locales comerciales aumentando en 5% y una vacancia promedio del 10.5%

Comportamiento inventario locales comerciales en las 4 ciudades principales (miles de m²)



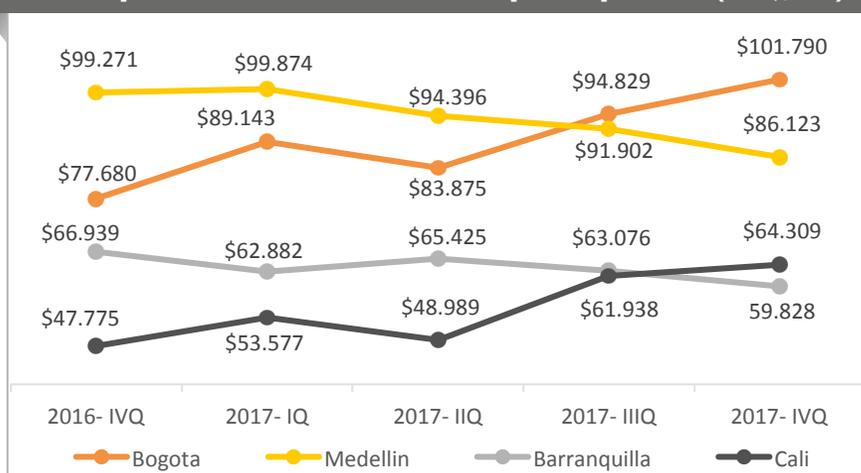
Var.	Participación
↑ 8%	52% Bogotá
0%	21% Medellín
0%	14% Cali
↑ 5%	4% Barranquilla

Vacancia en 4 ciudades Principales



Var.	Vacancia
↑ 68%	10.5% Barranquilla Vacancia 2017
↑ 20%	Medellín
↑ 14%	9.2% Bogotá Vacancia 2016
↓ 12%	Cali

Canon promedio en 4 ciudades principales* (CO\$/m²)



Variación año anterior
↑ 35% Cali
↑ 31% Bogotá
↓ 11% Barranquilla
↓ 13% Medellín

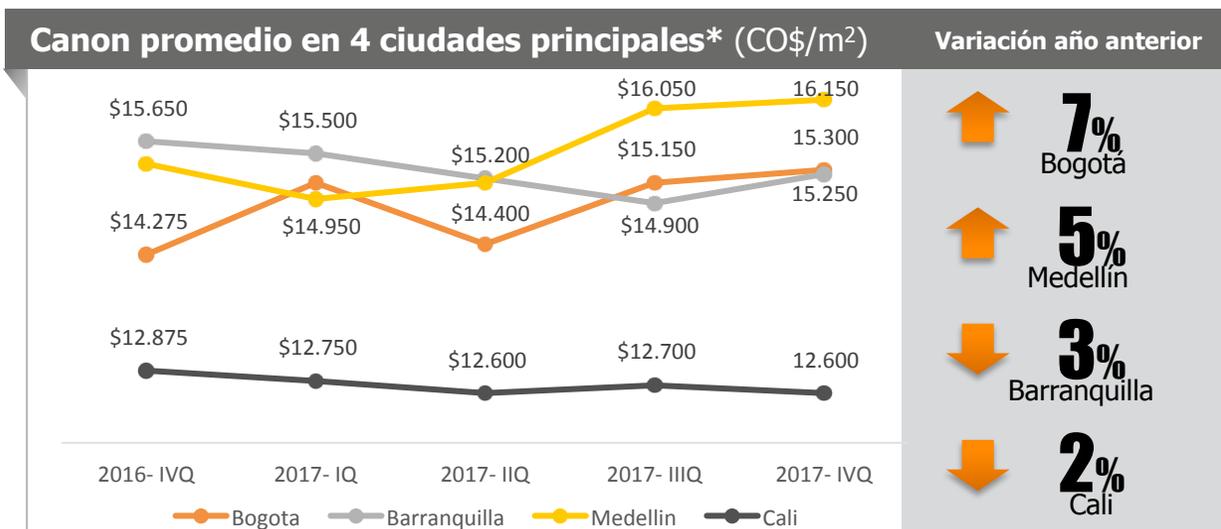
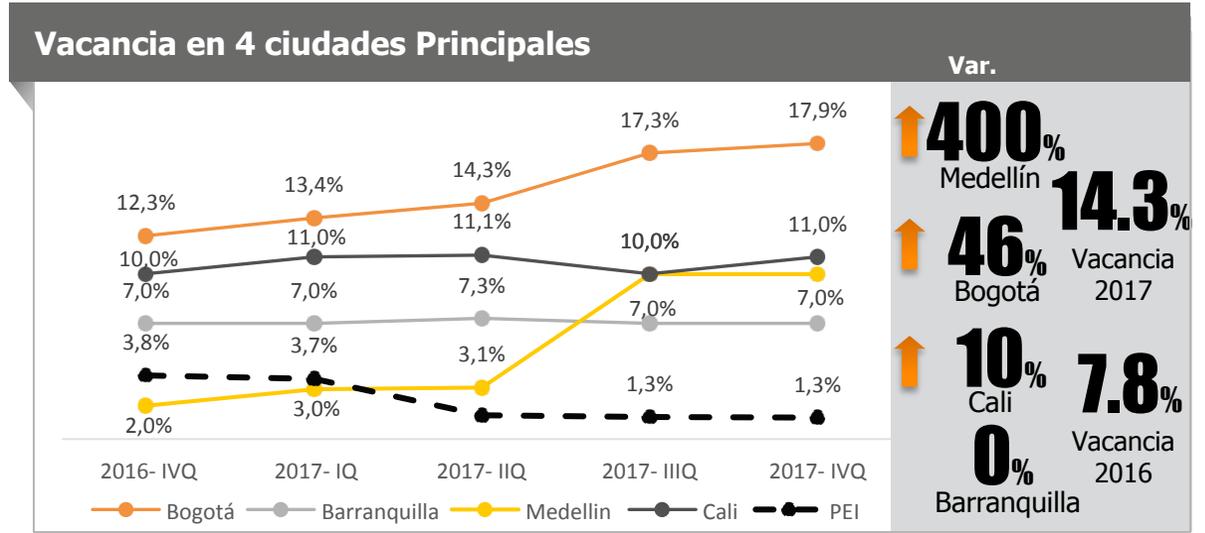
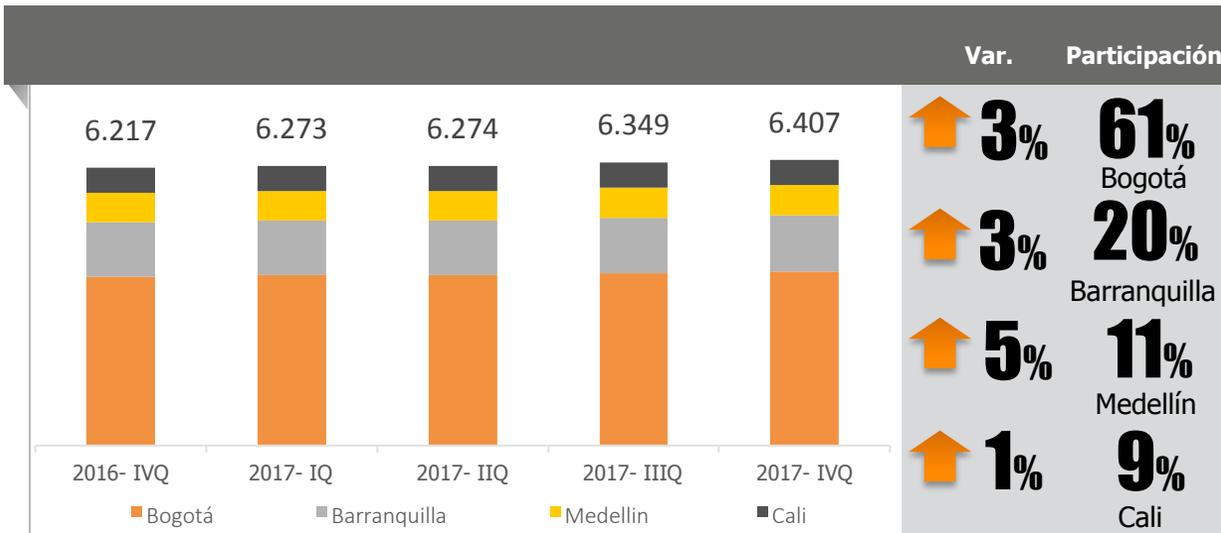
Las aperturas de centros comerciales continuará durante **los próximos tres años con la terminación de más de 38 proyectos**, aumentando **el inventario en 1.4MM m²**. El proyecto más destacado en Bogotá es **El Edén**, en Medellín **Viva Envigado** y en Barranquilla el proyecto **Allegra**

En **Barranquilla** la vacancia aumentó por la terminación del **Centro Comercial Nuestro Atlántico** sin contar con una ocupación total, adicionalmente, muchas marcas que ya se encontraban en la ciudad migraron a este centro comercial por tener nuevas y mejores especificaciones

Es importante destacar el comportamiento de las ventas en Bogotá ya que representa el 25% de las ventas anuales en Centros Comerciales en el país. **Bogotá** durante todo el **2017 presentó un muy débil comportamiento de las ventas**, llegando a una **caída del 10%** en septiembre para terminar en una disminución del 4% en el mes de diciembre

En cuanto a los precios por m², **Bogotá y Cali muestran un repunte en los precios del 31% y 35%** respectivamente frente al año anterior debido esencialmente a la nueva oferta de Centros Comerciales con modernas infraestructuras.

Industria/Bodegas: las 4 principales ciudades del país cuentan con 6.4MM de m² de bodegas y parques logísticos aumentando en 3% y una vacancia promedio del 14.3%



Se estima que las principales variaciones que se presentan en el inventario durante 2018 se deriven de construcciones a la medida (BTS).

En Bogotá la vacancia pasó de 12% en 2016 a 18% en 2017 debido a dos factores: La finalización de **proyectos durante el 2017 que no han sido comercializados aún** y en segundo lugar la **desocupación de más de 100K m² en el corredor Funza por la entrega de las bodegas de Pintuco en La Cofradía.**

En **Medellín** la vacancia se ubica en 10% mientras que en 2016 fue 2% debido a la **finalización de nuevas bodegas dentro de parques ya existentes y la difícil situación** de la actividad económica industrial durante el 2017. Sin embargo de acuerdo con la encuesta de Opinión Industrial de la ANDI, se espera que en 2018 la situación mejore

Los **precios de renta en Bogotá** por m² mostraron un buen comportamiento (+7%) ya que se **terminaron proyectos con moderna infraestructura**, aunque, es importante resaltar que el **aumento de precios se da esencialmente en proyectos dentro de zonas francas**. Por su parte, **Barranquilla, Medellín y Cali** mostraron leves variaciones ya que se está dando la dinámica de aumento de precios por nueva oferta y la posterior caída del precio por desocupación de las bodegas desde las cuales migran los arrendatarios



1

Informe de Mercado Inmobiliario

2

El Pei en cifras

3

Desempeño del Título

4

Agenda 2018

PORTAFOLIO

4.58
CO\$ Billones

Valor de activos

+854
Miles m²

GLA³

133

Activos

30
Ciudades y
Municipios

Presencia
nacional

96.1%

Ocupación del
portafolio

8
Años

Duración promedio
de contratos

+1,100

Contratos¹ bajo
administración

980

Arrendatarios

91%

Retención de
arrendatarios

TEIS

5.0
CO\$ Billones

Cupo aprobado del
programa

353,649

Títulos en
circulación

3.50
CO\$ Billones

Valor patrimonial

+3,320

Inversionistas

1,177
CO\$ KMM

Volumen Transado
Mercado Secundario
Año Corrido

i-AAA
G-aaa

Calificación títulos
y gestión

**IPC +
9%**

Rentabilidad ²

6.7%

Dividend Yield
Promedio

IPC + 0.8%

Valorización de
los inmuebles

¹ Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble

² La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno efectiva anual de los flujos de caja generados comprendidos desde el 2007

³ Gross Leasable Area

1

Informe de Mercado Inmobiliario

2

El Pei en cifras

3

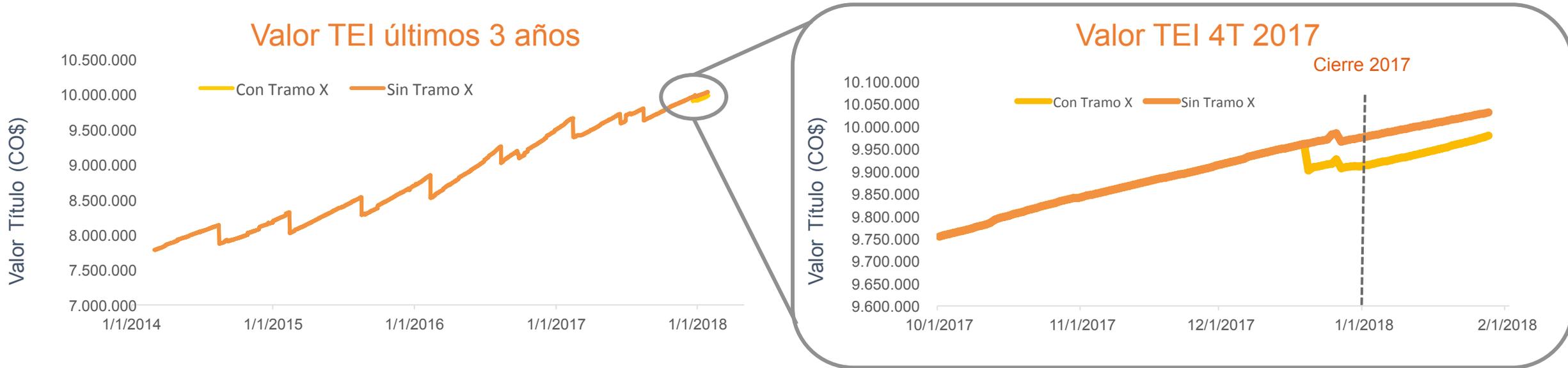
Desempeño del Título

4

Agenda 2018

Desempeño del Título

El 14 de febrero de 2018 Pei entregó a sus inversionistas el Flujo de Caja Distribuible – FCD generado por la operación durante el segundo semestre 2017 por un valor de CO\$272,151 por Título

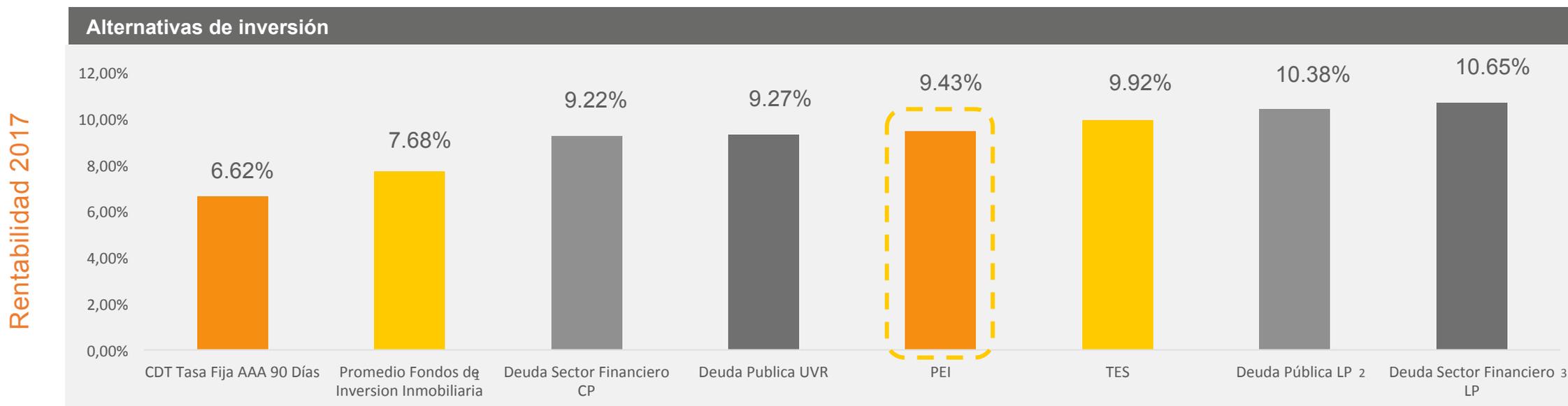


- El horizonte de inversión del Pei debe ser considerado de largo plazo; la rentabilidad acumulada desde el inicio del vehículo es del 13.98%. La rentabilidad medida en un horizonte de un año es de 9.43%, y se vio afectada por el valor del título al cierre del año. En enero de 2018 el Título volvió a los niveles del valor de referencia que tenía antes de la emisión del Tramo X.
- En el contexto de un año económicamente difícil, en el 2017 el Pei logró de manera exitosa la colocación de 1.2 billones de pesos de nuevos Títulos en el mercado lo que profundizó la democratización de esta inversión con más de 1,460 nuevos inversionistas.
- Particularmente en el año 2017, el Flujo de Caja Distribuible se vio reducido por un nivel de endeudamiento mayor al promedio histórico, y activos en proceso de estabilización que tendrán un mayor aporte al flujo del portafolio en los siguientes años.

Desempeño del Título

En una coyuntura compleja en materia económica y del sector comercio, el Pei tuvo un desempeño positivo al ser comparado con otros fondos inmobiliarios e inversiones alternativas de alta liquidez

- La importante dinámica de adquisición de activos, algunos de ellos en proceso de consolidación con excelentes proyecciones hacia el futuro, y las exigencias de financiación dada la temporalidad de las emisiones, representaron un impacto en el Flujo de Caja Distribuible del año 2017:
 - El gasto financiero del año fue considerablemente mayor al de años anteriores en línea con el crecimiento del portafolio en los últimos 18 meses, en el 2018 se proyecta una reducción en el nivel de endeudamiento y menores tasas de interés.
 - La fecha de cumplimiento del Tramo X de TEIS fue el 20 de diciembre, muy cercano al cierre del año, lo cual impactó el valor del Título, afectando el componente de rentabilidad por valorización en el año.
 - En el 2017 se realizaron emisiones por CO\$ 1.2 billones, eso le dio mayor liquidez al Título al aumentar de 226,593 a 353,649 TEIS en circulación.
- Como sucede en muchas ocasiones, situaciones de mercado como las que se presentaron durante el 2017 ofrecen oportunidades que, aunque requieren esfuerzos específicos en el momento, son muy valiosas pensando en la evolución a futuro del portafolio de activos generadores de renta del vehículo.



Fuentes:

- Colliers Visión General del Mercado y de Inversiones Inmobiliarias corporativas 2018 - Superintendencia Financiera de Colombia
- Corredores Davivienda Informe Mercado 2017 – El Asset Class incluye toda la deuda pública con vencimiento superior a 3 años.
- Corredores Davivienda Informe Mercado 2017 – El Asset Class incluye toda la deuda de emisores sector financiero con vencimiento superior a 3 años

1 Informe de Mercado Inmobiliario

2 El Pei en cifras

3 Desempeño del Título

4 Agenda 2018

- Actualización del vehículo luego de los primeros 10 años de operación
- Emisión de títulos de contenido crediticio
- Emisión de títulos participativos
- Traslado al mercado de renta variable en la BVC

