

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

FEBRERO 22 - 2019

Arkadin

Bienvenido a la primera 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.

Al lo largo de la conferencia podrán realizar preguntas por medio de la plataforma web, 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 la Sra. Jimena Maya, Gerente de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management.

Jimena Maya

Buenos Días a todos, les habla Jimena Maya Gerente de Relación con Inversionistas de PEI AM. Les damos la más cordial bienvenida a la primera teleconferencia para inversionistas Pei del 2019. Como siempre, nos complace tener este espacio con ustedes para compartir los resultados del PEI al cierre del 2018.

Hoy nos acompañan Jairo Corrales - Presidente de Pei Asset Management y Andrés Felipe Ruiz, Vicepresidente Administrativo y Financiero.

La agenda de la llamada de hoy abarca los siguientes temas: Resumen de la gestión del año 2018, indicadores de gestión del portafolio inmobiliario, indicadores de gestión del portafolio financiero, y las perspectivas del 2019.

En este momento cedo la palabra a Jairo Corrales, Presidente de Pei Asset Management quien hará les presentará un recuento de los hecho destacadas para el Pei en el 2018.

JAIRO CORRALES

Gracias Jimena. Muy buenos días a todos..

DIPOSITIVA #3 RESUMEN DE GESTIÓN

- Gestion Inmobiliaria: Colocación de más de 27,500 m2 de GLA en el portafolio de activos que permitió la estabilización total de activos como One Plaza y Elemento. Renovación de alrededor de 200 contratos de arrendamiento por 51,887 m2.
- Adquisiciones durante el año por cerca de COP 871 mil MM todos activos estabilizados destacándose las transacciones de UNICO y Torre Alianza a finales del año.
- Se finalizó el periodo con COP **5.4 Billones** de activos bajo manejo y un GLA que alcanzó **967 mil** metros cuadrados
- El vehículo cerró el año contando con más de 3,400 inversionistas.
- Se adelantó la primera emisión de Bonos por COP 500,000 millones con resultados muy positivos para el vehículo: 3 series, disminución del costo de deuda y ampliación de la vigencia promedio del endeudamiento.
- Se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria de inversionistas Pei donde se aprobaron modificaciones y actualizaciones al Prospecto de Títulos Participativos.

Le cedo la palabra a Jimena Maya quien está a cargo de presentar la gestión del portafolio inmobiliario.

JIMENA MAYA

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

DIPOSITIVA #7

- **Licencias habitacionales**

Durante el 2018 se aprobaron más de 22.4 MM m2 de licencias de construcción incluyendo las licencias habitacionales en Colombia, lo que representa una disminución del 4.6% con respecto al mismo periodo del 2017. Sectores como Bodegas, Hoteles y Comercio disminuyeron en 635,551 m2 las licencias no habitacionales aprobadas, mientras que los sectores de oficinas e industria aportaron 354,192 m2 en nuevas licencias de construcción.

Para el 2019 se espera una proyección positiva en la dinámica económica del país. Las diferentes proyecciones macroeconómicas de los centros de investigación económicos, entidades financieras e incluso perspectivas desde el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional preveen un crecimiento de la economía colombiana alrededor del 3%. Adicionalmente, bajo las declaraciones del Ministro de Hacienda y las tendencias económicas publicadas por Fedesarrollo las expectativas de crecimiento de la económica están enfocadas en el crecimiento de los sectores de construcción, comercio e industria.

Por su parte, se espera que durante el 2019 la Alcaldía de Bogotá apruebe un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) lo que puede generar un aumento considerable en las licencias aprobadas en las diferentes categorías en la capital del país como ha sido tradicional cuando ha cambiado el POT.

DIAPOSITIVA #8

- **Licencias no habitacionales aprobadas por sector económico**

De las licencias que fueron aprobadas para uso no habitacional a diciembre del 2018, que representan 5.8 millones de m², el sector de comercio tuvo la mayor participación con un 31% (1.8 MM m²), seguido del sector de Educación 17% (1.0 MM m²) y de Oficinas con un 13% (0.8 MM m²).

En la categoría de oficinas se aprobaron 0.8 MM m² incrementando un 55% las licencias aprobadas comparados con el mismo periodo del año anterior. Por otra parte, las licencias aprobadas al sector industrial cerraron en 0.5 MM m² incrementando en un 20% con respecto al mismo periodo del año anterior.

En el sector de comercio se aprobaron 1.8 MM m² disminuyendo en un 6% comparado con el mismo período del año anterior. De igual manera, en el sector de bodegas se redujo el número de licencias aprobadas en un 39% por lo que se aprobaron 0.6 MM m² al cierre del 2018 .

- **Licencias no habitacionales aprobadas por departamento y Bogotá DC**

Las ciudades y departamentos donde se aprobaron la mayor cantidad de m² no habitacionales fueron Bogotá, Antioquia y Cundinamarca, en su orden, donde se licenciaron 1,2 MM m², 1,0 MM m² y 0,9 MM m² respectivamente, concentrando el 51% de las nuevas licencias.

Es significativo el incremento en metros cuadrados por licencias aprobadas en **Bogotá** con 205,808 m² lo que equivale a un 11% con respecto al mismo periodo del año anterior impulsado principalmente por el sector de **oficinas**.

Dentro de los departamentos que más dinamismo mostraron comparado al mismo periodo del año anterior se encuentran Cundinamarca con un aumento de 77,029 m², seguido de Bolívar con un aumento de 66,033 m² y Atlántico con un aumento de 58,994 m² en las licencias no habitacionales aprobadas.

Cabe anotar que en el caso de Cundinamarca el incremento del 10% en las licencias no habitacionales lo impulsaron el sector de bodegas y hospitalario, mientras que en Bolívar el incremento del 24% en las licencias aprobadas se explica en gran parte al sector comercial y de oficinas. Finalmente, en Atlántico el incremento de licencias aprobadas lo impulsan el sector comercial e industrial.

- **Licencias no habitacionales aprobadas por sector económico en Bogotá**

En Bogotá se aprobaron más de 1.2 MM m² que equivalen a una participación del 20% del total nacional. La categoría de oficinas creció en 259,196 m², llegando a un total licenciado de 572,323 m². Seguido del comercio el cual aumentó en 49,329 m², logrando un total licenciado de 277,434 m². Por último, en lo corrido del año el sector hotelero creció en un 15,723 m² llevando las licencias aprobadas a 32,551 m².

Por otro lado, en el sector educativo se redujo en un 44% las licencias aprobadas equivalente a 140,363 m², llegando a un total licenciado de 179,220 m². Igualmente, en el sector de bodegas las licencias aprobadas disminuyeron considerablemente con un total licenciado de solo 1,703 m².

DIPOSITIVA #9

Inventario de oficinas en las 4 principales ciudades de Colombia

Según estudios de Colliers International¹, el inventario de las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 3,8MM de m² lo cual representa un incremento del 7.2% con respecto al mismo periodo del año anterior. En tres de las cuatro ciudades se presentó un incremento en el inventario a excepción de Barranquilla que mantuvo su inventario en 225K m². Bogotá D.C cerró el año con un inventario de 2,7MM m² lo cual representa una participación del 72% del total nacional. Medellín llegó a 730K m² de inventario creciendo un 7% comparado con el mismo periodo del año anterior. Por otro lado, Cali presentó un aumento del 4% en el inventario de oficinas cerrando en 156K m².

En Bogotá el inventario incrementó debido al inicio de operación en el mercado de 23 edificios como Central Point, Elemento Torre Agua, Plaza Claro y Torre 100 los cuales representan 55K m² (2% del inventario total). Es importante anotar, que en los próximos años ingresarán alrededor de 593K m² representados en 39 nuevos

proyectos, de los cuales el 44% de esta nueva oferta son edificios clase A, entre los cuales resaltan construcciones como Urban 165, Torre 126 y Floresta Business Center, adicionalmente, el 33% de proyectos serán clase A+ en los que se destaca Atrio Torre Norte con 61K m² y 7-100 con 69K m²; el restante 23% de proyectos será clase B.

En Medellín el incremento del 7% se debe al ingreso de 41K m² representados en 5 proyectos ubicados en los corredores de Las Palmas y El Poblado, dentro de estos proyectos se destacan los edificios BIO 26 Torre Norte, Q Office, 35 Plams y Square Trade & Home. El 89% de la nueva oferta de oficinas en Medellín se está concentrado en el corredor Las Palmas y el Poblado y para el 2019 se espera la entrega de 4 proyectos que suman más de 46,000K m².

Con respecto a Cali el incremento del 4% del inventario se debe a la finalización del edificio Zona América 1 con 7K m² de área corporativa. Es importante anotar, que para el 2019 no se proyectan variaciones significativas en el inventario de la ciudad, sin embargo, es de resaltar el proyecto Zona América al sur de la ciudad, el cual busca ser la primera zona franca enfocada a servicios y tecnología el cual tiene como objetivo a largo plazo albergar 18 edificios de oficinas.

La vacancia promedio de mercado en los activos corporativos se situó en el 11.8% equivalente a 449K m²; comparado con el mismo periodo del 2017 la vacancia de las cuatro ciudades se redujo en un 0.3%.

En términos generales los precios de mercado en las cuatro principales ciudades disminuyeron, presentando una variación negativa del 4% con respecto al cierre de 2017.

DIPOSITIVA #10

Inventario de bodegas en las 4 principales ciudades de Colombia

Con base a los estudios de Colliers International¹, el inventario de Bodegas en las cuatro principales ciudades del país a diciembre del 2018 se situó en 6,2MM m² lo cual representa un incremento del 2.0% con respecto al mismo periodo del año anterior. Las ciudades que evidenciaron mayor dinamismo fueron: Bogotá y sus alrededores y Barranquilla, la primera debido al inicio de operación de diferentes parques industriales como Interpark, Logika Siberia y Zol-Funza. Mientras que Barranquilla evidenció la expansión de la bodega de Hada en Zona Franca La Cayena (activo de la propiedad del PEI) y el inicio de operación los parques industriales Zilog y Las Américas.

A cierre del 2018 Bogotá D.C y sus alrededores cerraron el año con un inventario de 3,8MM m² lo cual representa un aumento del 2%, es decir, 85K m². Barranquilla por su parte presentó un aumento en 28K m² en el inventario, seguido de Medellín con 8K m² y finalmente Cali que creció un 1% equivalente a 5K m².

Para el año 2019 se estima un aumento significativo en tres de las principales ciudades del país. En Barranquilla se proyecta un amplio incremento del inventario debido a la finalización de proyectos en especial en bodegas con características BTS el cual aportarían más de 944K m². Caso similar ocurre en Bogotá y alrededores en el que se espera para el 2019 un alza del inventario debido al desarrollo de bodegas BTS y a la consolidación de parques industriales en municipios vecinos a la capital. Así mismo, en Medellín se espera que continúe con la misma dinámica dado el ingreso de parques industriales como Qbox, Quality Center y Parque Industrial Fote entre otros. Finalmente, para Cali se estima un crecimiento inferior en comparación a otras ciudades debido a las pocos proyectos de construcción que se desarrollan actualmente en la región.

La vacancia promedio de mercado en las bodegas se situó en 14.2%, en la que sobresale la medición para Bogotá y alrededores con una vacancia que alcanza el 17.7%.

En términos generales los precios de mercado promedio en la categoría de Bodegas disminuyeron en un 3%. En el caso de Bogotá y alrededores, el valor promedio por m² (COP 13,950) disminuyó en un 9% comparado con el mismo periodo del año anterior.

DIPOSITIVA #12

Portafolio Inmobiliario PEI

En cuanto al portafolio de activos del PEI, el GLA presentó un crecimiento del 13% asociado con las inversiones en activos realizadas en el año donde como ya lo mencionamos son representativas las categorías de centros comerciales, adicionalmente cerca de 20,000 m² en bodegas y 10,000 m² corporativos.

En cuanto a la composición de los arrendatarios, las operaciones del 2018 continuaron disminuyendo la participación de los principales arrendatarios profundizando la diversificación. Tal es el caso del Grupo Bolívar que disminuyó en 107 puntos básicos su participación en los ingresos totales no obstante tomaron un área adicional de 3 pisos de oficinas en el edificio Elemento; la contribución de los ingresos de este arrendatario ya se ubica por debajo del 10%.

El valor de los activos inmobiliarios del portafolio, tuvo un incremento del 9% frente al año anterior, destacándose la disminución de la participación de Bogotá en 10 pbs frente al 2017.

En cuanto a la vacancia, en términos totales se mantuvo en niveles muy similares al año 2017, cerrando en un 4% de vacancia económica y un 4.9% de vacancia física.

En cuanto a la vacancia económica del portafolio, al cierre del 2018 se ubicó en el 4.0%, presentando un aumento de 0.1% frente al mismo periodo del año pasado con un valor promedio del 3.9% durante el año.

Es importante resaltar que en el 2018 ingresaron nuevos arrendatarios entre los que se encuentran Black & Decker, Genius Sports y Globant en One Palza, Seguros Bolívar en Elemento y Lactopack en Cittium. Adicionalmente, se fortaleció la participación de Itaú como arrendatario en la Edificio Capital Tower quienes tomaron los pisos 20 y 21 de la Torre 1, ampliando el área ocupada en el inmueble a 6,734 m² y consolidándose como el principal arrendatario del edificio con un 40% del área de propiedad del Pei.

DIAPPOSITIVA #13

La vacancia física promedio del año 2018 fue del 4.8% cerrando el año en el 4.9% que significa un incremento del 0.1% en relación con el mismo periodo del anterior. En cuanto a la vacancia física de los activos estabilizados, se ubicó en 2.3% incrementando en 0.8% con respecto al cierre del año anterior; este incremento se explica principalmente por la restitución de la bodega de Medellín por parte de Redetrans.

Las variaciones en la vacancia por tipo de activo, resultaron en una recomposición así:

La vacancia económica de los activos Corporativos al cierre del 2018 representó un 22% de la vacancia del portafolio, disminuyendo en un 62% su participación con respecto al año anterior. Así mismo, la vacancia física de los activos Corporativos al cierre del 2018 representó un 17% de la vacancia del portafolio, disminuyendo en un 19% su participación con respecto al cierre del 2017

La vacancia económica de los activos comerciales al cierre del 2018 representaron el 33% del total del portafolio, aumentando en 20% su participación con respecto al cierre del 2017. Por su parte, la vacancia física representó el 43% del total del portafolio, aumentando en 7.2% su participación con respecto al

anterior año. Lo anterior, se debe principalmente a que se dieron por terminados varios en Atlantis y Plaza Central con problemas de cartera.

La vacancia económica de las Bodegas, cerró el año con una participación del 38% sobre la vacancia del portafolio, aumentando con respecto al 2017 en un 34%. Igualmente, la vacancia física de las Bodegas cerró el año con una participación del 26% sobre la vacancia del portafolio, aumentando con respecto al año anterior en un 14%. Esto se debe a la restitución de la Bodega de Redetrans Medellín y el periodo de gracia otorgado a Suppla como nuevo arrendatario en la bodega El Cortijo 9 en el municipio de Yumbo.

La vacancia económica de los activos Especializados cerró 2018 con una participación del 3.7%, mientras la vacancia física cerró con una participación del 15%, lo anterior se debe al proceso de estabilización comercial de las torres 1 y 3 en City U.

DIAPOSITIVA #14

En comparación con el mercado, es de resaltar que nuevamente durante el 2018 la vacancia del portafolio del PEI se ubicó bastante por debajo de las cifras del mercado.

En la categoría de activos corporativos, la vacancia económica fue del 3% y la vacancia física fue del 2% frente a la cifra de mercado del 12% de desocupación.

En la categoría de comercio, para el Pei la vacancia fue del 4% frente al 13% que marcó el mercado, impulsado por la incorporación del portafolio de UNICO con más de 75,000 m2 totalmente estabilizados.

DIAPOSITIVA #15

Las bodegas tuvieron un nivel de vacancia física del 3% frente al 14% del mercado.

En la categoría de inmuebles especializados, donde están Cesde y CityU la vacancia física alcanzó un 23% al cierre del año y el reto hacia adelante está en la estabilización de la ocupación de City U.

DIAPOSITIVA #16

Durante el 2018 el portafolio experimentó un incremento en los ingresos mensuales facturados del 24% pasando de 35 mil a 44 mil millones de pesos mensuales.

Al cierre del mes de diciembre, el saldo de cartera aumentó en COP1,392MM con respecto al cierre de 2017. No obstante, en términos porcentuales el valor de cartera en relación con los ingresos, se mantuvo estable y en niveles de apenas el 3%.

EL saldo de cartera reflejado en las cifras de Estados Financieros, de COP 17,900 millones se debe a que los cánones variables de UNICO fueron reconocidos como ingresos por un valor cercano a los COP 5,900 millones el 31 de diciembre, y fueron recaudados en los primeros días del mes de enero 2019.

ANDRÉS FELIPE RUIZ

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

DIPOSITIVA #18

En relación con los resultados financieros para el 2018, los ingresos producto de la explotación de los activos, para el año 2018, aumentaron 11.9% pasando de 344 mil millones de pesos en el 2017 a 385 mil millones de pesos en el 2018. Lo anterior en línea con el incremento de 12% en los metros arrendables o GLA a cierre del año producto del crecimiento que tuvo el portafolio inmobiliario en el 2018 (GLA)

En ese mismo sentido la utilidad operacional o NOI aumento 12.1% pasando de 273 mil millones de pesos en el 2017 a 306 mil millones de pesos en el 2018 y cerrando con un margen operacional del 79% y un margen EBITDA cercano al 65%

Por su parte el gasto financiero tuvo una disminución del 34% pasando de 101 mil millones de pesos en el 2017 a 67,500 millones de gasto de intereses en el 2018, Lo anterior producto de una reducción en el costo promedio de la financiación del patrimonio que tuvo una reducción de 200 pb pasando de un de 9.25% Efectivo anual en 2017 a 7.25% para el año 2018 y que para cierre del año alcanzo un mínimo de 7.06% que se verá reflejado en los resultados de 2019

Esta disminución en el costo del endeudamiento fue una de las principales variables que contribuyó al crecimiento del FCD, que para el 2018 tuvo un crecimiento de cerca de un 11% pasando de 147 mil millones pesos en el 2017 a 163 mil millones pesos para el año 2018, este resultado se tradujo en un rendimiento por título o yield de 4.62% EA

Estos resultados incorporan los cambios que les hemos mencionado a lo largo de se hicieron el año pasado en la composición en la indexación del portafolio de deuda, que a finales de 2017 tenía cerca de un 80% de indexación a IBR lo que permitió a lo largo del 2018 capturar la reducción en tasas.

Adicionalmente, producto de la emisión de Bonos Ordinarios que realizamos en el segundo semestre de 2018 por COP 500 mil millones y una tasa de corte promedio de 7.07%, pudimos reducir y anclar el costo ponderado de deuda al mismo y aumentar el vencimiento promedio en cerca de 4 veces cerrando el año con una duración promedio del portafolio pasando 1.8 a cierre de 2017 a 5 años a cierre de 2018. Este hito para el PEI permitió reducir el riesgo de refinanciación calzando la duración promedio del portafolio de deuda con el vencimiento promedio de nuestros contratos de arrendamiento que para finales de 2018 alcanzaron los 6.5 años. Adicionalmente Los plazos de la emisión que estuvieron entre 3 10 y 25 años nos permitió cerrar el año con más de un 72% del endeudamiento del portafolio a largo plazo.

DIAPOSITIVA #19

Finalmente, el umbral de endeudamiento como proporción del patrimonio contable cerró en un 46% y como proporción de los activos bajo administración en un 34% cumpliendo con todos los límites establecidos en nuestro prospecto y considerando también que este límite posterior a nuestra asamblea extraordinaria de diciembre se seguirá midiendo como por proporción de los activos bajo administración.

DIAPOSITIVA #20

En términos de rentabilidad, para el año 2018 el vehículo obtuvo una rentabilidad del 9.08% EA la cual se derivó en un 54% por los rendimientos distribuidos durante al año y en un 46% por el efecto de valorización de los activos en el portafolio. Lo anterior es producto de una valorización promedio de los activos de 4.08% de la mano del rendimiento por título que les mencionaba anteriormente de 4.63%

Cedo la palabra nuevamente a Jairo para compartirles los principales hitos del año 2019.

JAIRO CORRALES

PERSPECTIVAS AÑO 2019

JIMENA MAYA

CIERRE

Una vez más les agradecemos su participación en este espacio que tiene por objeto acercar la gestión del vehículo a los inversionistas y facilitar su entendimiento.

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