

# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2018

---



CEO AVIANCA - BOGOTÁ

# NOTA IMPORTANTE

---

- Los datos de esta presentación tienen como única finalidad presentar un resumen de los resultados del tercer trimestre 2018 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.

**RG**

**RESUMEN DE GESTIÓN**

**GPI**

**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO**

**GPF**

**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO**

**PC**

**PERSPECTIVAS DE CIERRE AÑO 2018**



Los esfuerzos de la gestión de la Administradora durante el tercer trimestre del 2018 se concentraron en la implementación de la optimización de la estructura de capital, la colocación de espacios disponibles y el avance de negociaciones del plan de adquisiciones del año.



Se llevó a cabo la colocación de la primera emisión de **bonos ordinarios del Pei** por valor de **500,000 MM** con un *bid to cover* de 1.94x.



Se finalizó el periodo con **COP 4.8 Billones** de activos bajo manejo y un **GLA** que alcanzó **869 mil** metros cuadrados.



Se arrendaron más de 8,700 m<sup>2</sup> llevando a que la **vacancia económica** para el trimestre cerrara en **4.3%**, por debajo del mismo periodo del año 2017.

# EMISIÓN DE BONOS 2018



## Detalle Condiciones Emisión Bonos 2018

Serie	Tasa de corte	Costo de la Deuda E.A.	Monto Colocado COP MM	Monto Demandado COP MM	Bid-to-cover <sup>1</sup>
3 años	IPC + 2.79%	6.00%	116,005	254,592	2.94x
10 años	IPC + 3.96%	7.20%	209,426	316,325	1.89x
25 años	IPC + 4.30%	7.55%	174,569	207,069	1.48x
<b>TOTAL</b>	-	7.05%	<b>500,000</b>	<b>777,986</b>	<b>1.94x</b>
<b>Costo Total de la Deuda</b>		<b>7.07%</b>			

## Monto Colocado por Tipo de Inversorista - in COP MM

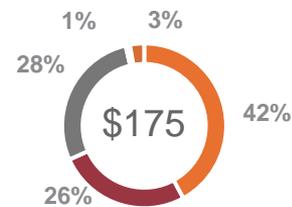
Series: 3 años



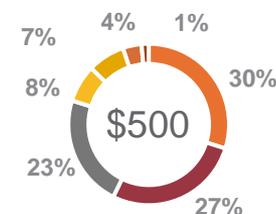
10 años



25 años



Total



■ Aseguradoras

■ Fondos de Pensiones

■ Fondos Mutuos

■ Family Office y Corporativos

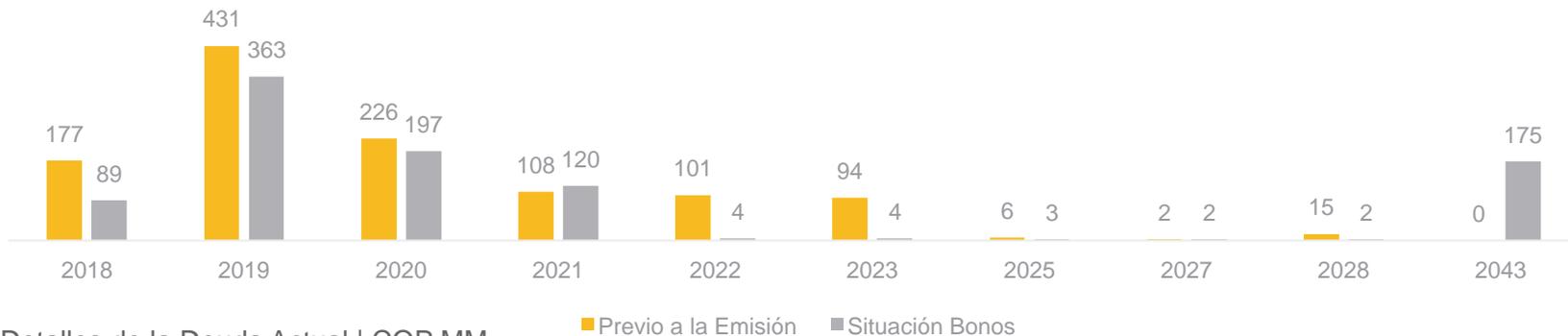
■ Posición Propia (comisionistas)

■ Instituciones Bancarias

■ Personas Naturales

<sup>1</sup>Calculado usando un valor base de COP400.000MM

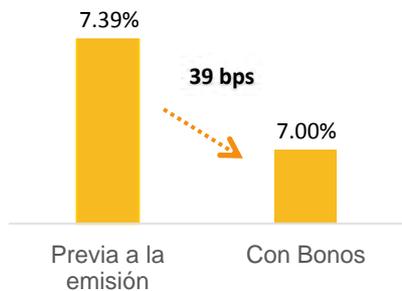
## Perfil de Vencimientos de la Deuda | COP MM.



## Detalles de la Deuda Actual | COP MM.

Luego de la emisión de bonos, PEI logró efectivamente reducir el costo de la deuda e incrementar la vencimiento promedio

### Costo de la Deuda



### Vencimiento Promedio de la Deuda



**RG**

**RESUMEN DE GESTIÓN**

**GPI**

**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO**

**GPF**

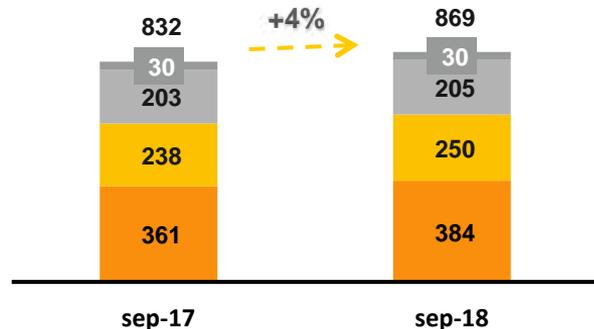
**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO**

**PC**

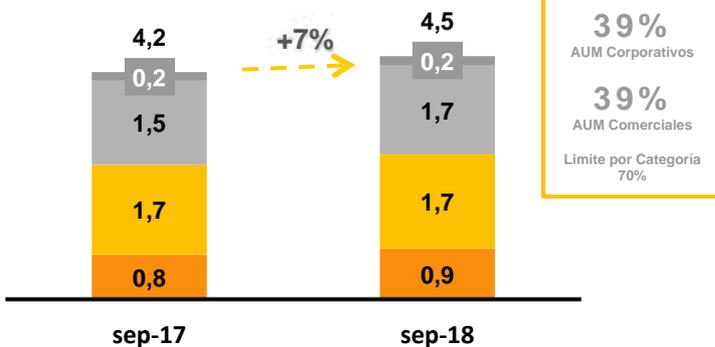
**PERSPECTIVAS DE CIERRE AÑO 2018**



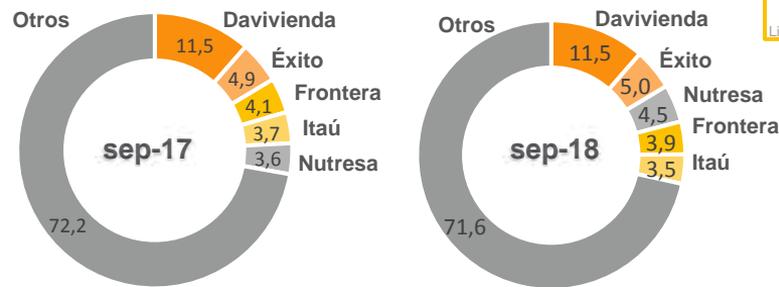
GLA ■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado



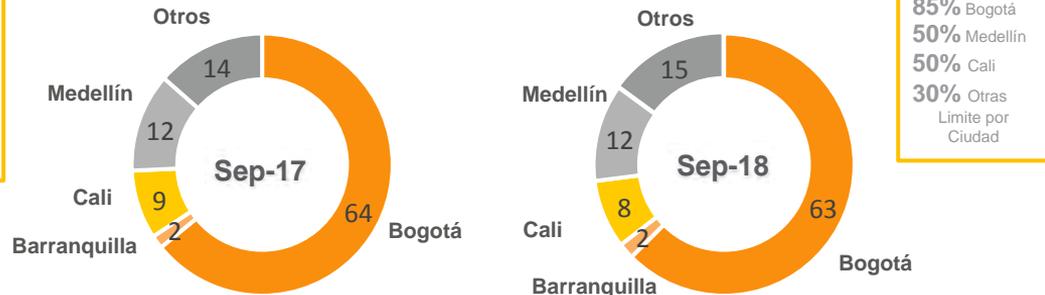
AUM<sup>1</sup> inmobiliario por categoría (COPbn)



Ingresos por arrendatario (%)

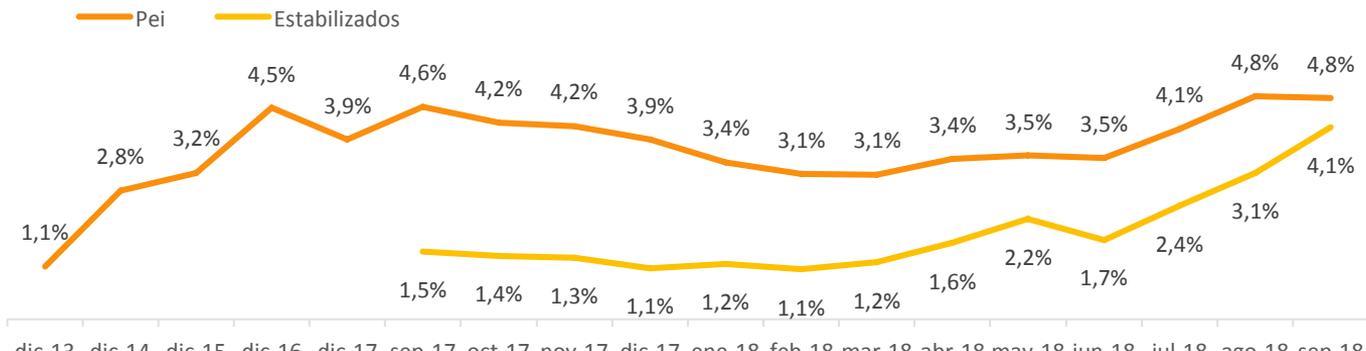


AUM inmobiliario por ciudad (%)



<sup>1</sup>AUM: Activos bajo manejo

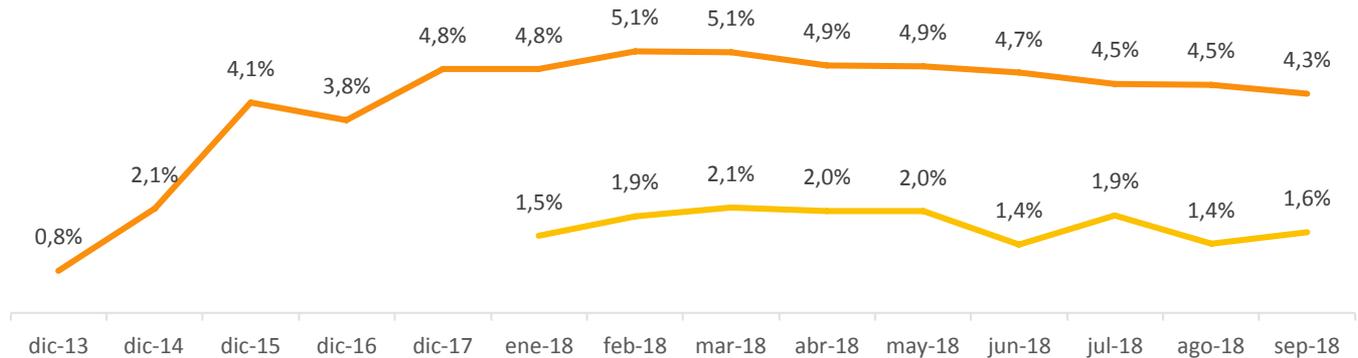
## Vacancia Económica (%)



**COP1,555MM**

Ingresos mensuales dejados de recibir por áreas vacantes

## Vacancia Física (%)

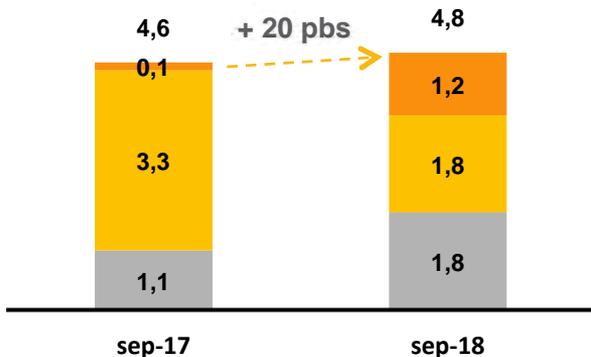


Terminación de los periodos de gracia de Globant y Genius Sports en One Plaza y Seguros Bolívar en Elemento.

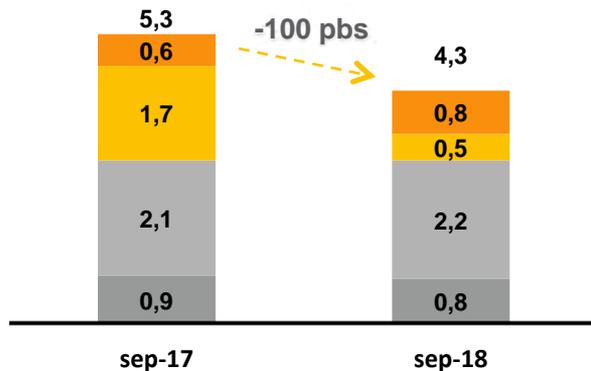
**37,348m<sup>2</sup>**  
GLA vacante

## Vacancia Económica (%)

■ Bodegas 
 ■ Corporativos 
 ■ Comerciales 
 ■ Especializado



## Vacancia Física (%)



Durante el tercer trimestre del 2018 se arrendaron 8,738m<sup>2</sup> distribuidos sí:

**ELEMENTO** +3,940 m<sup>2</sup>



**Itaú** +1,571 m<sup>2</sup>

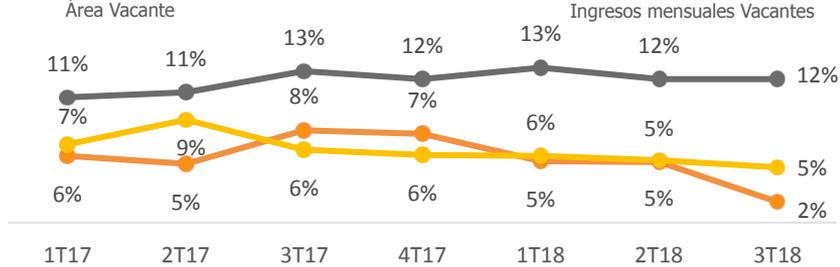


+3,227 m<sup>2</sup>

## Corporativos<sup>1</sup>

**4,268m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

**COP632MM**  
Ingresos mensuales Vacantes



Durante el 3T se arrendaron 8,738 m<sup>2</sup> de oficinas, así:



3,940m<sup>2</sup>



1,927m<sup>2</sup>



1,571m<sup>2</sup>

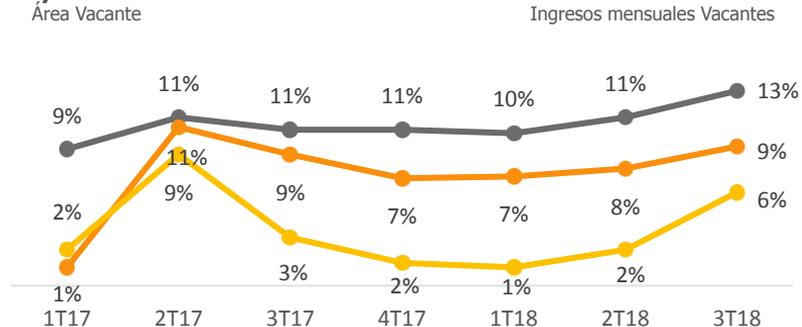


1,300m<sup>2</sup>

**18,962m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

## Comerciales<sup>2</sup>

**COP582MM**  
Ingresos mensuales Vacantes



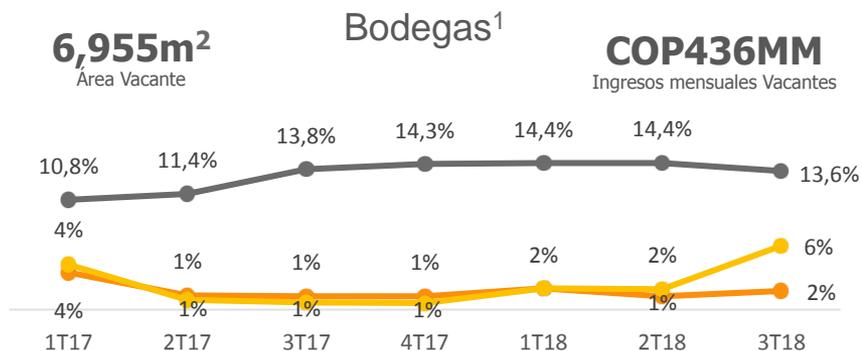
La vacancia económica de los activos comerciales se encuentra por debajo de la Física ya que Plaza Central, Nuestro Montería e Ideo Cali tienen cobertura de flujo preferente

Nuevos arrendatarios:



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

<sup>1</sup>Información tomada de Reporte de Mercado 3Q18 de Colliers International  
<sup>2</sup>Informe tomado de Informe Centros Comerciales Operación País 07/18 de Galería Inmobiliaria



La vacancia de las Bodegas en el PEI se mantiene inferior al mercado. La variación entre la vacancia física y económica obedece al periodo de gracia otorgado a Suppla por el arrendamiento de la bodega Cortijo 9.



La vacancia económica de los activos especializados se encuentra por debajo de la física ya que City U cuenta con cobertura de flujo preferente.



**91%**

De contratos renovados  
del ppto de renovación



**148**

Contratos renovados  
durante el 2018



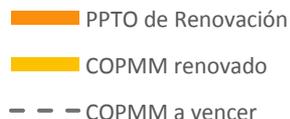
**COP21,618MM**

Ingresos anuales por  
contratos renovados



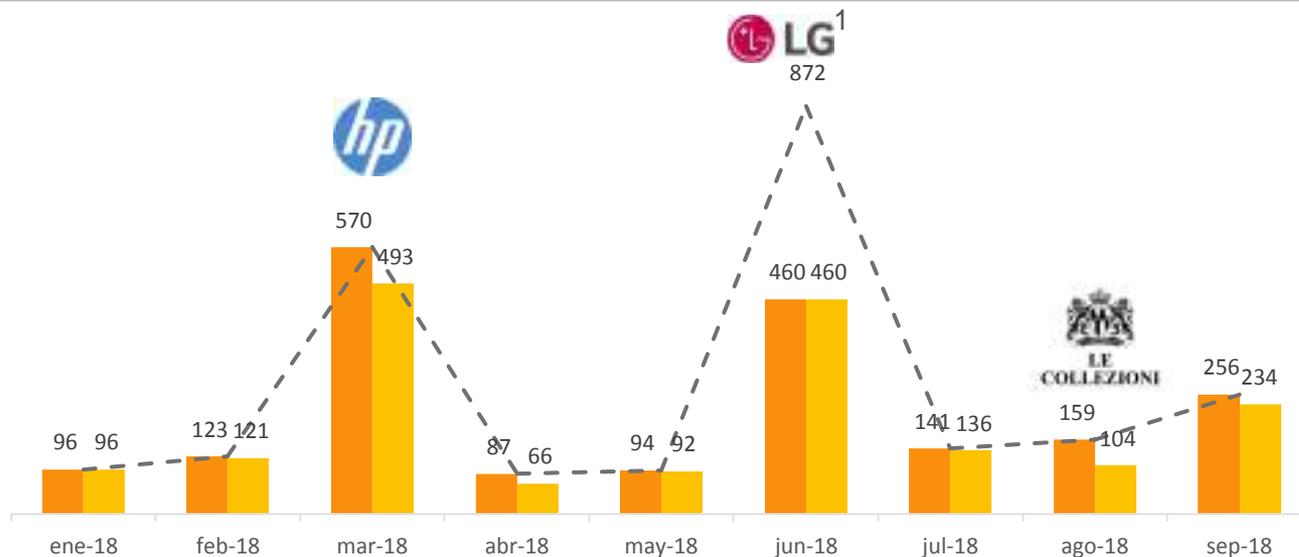
**36,797**

m<sup>2</sup> renovados  
a sep-2018



**94%**

Retención promedio últimos  
3 años



1. En el Centro Logístico el Cortijo, se presupuestó no renovar el contrato con LG de COP412MM ya que le fue entregado el BTS de 19,590m<sup>2</sup> adquirido por el PEI a finales del mes de junio en Palmira

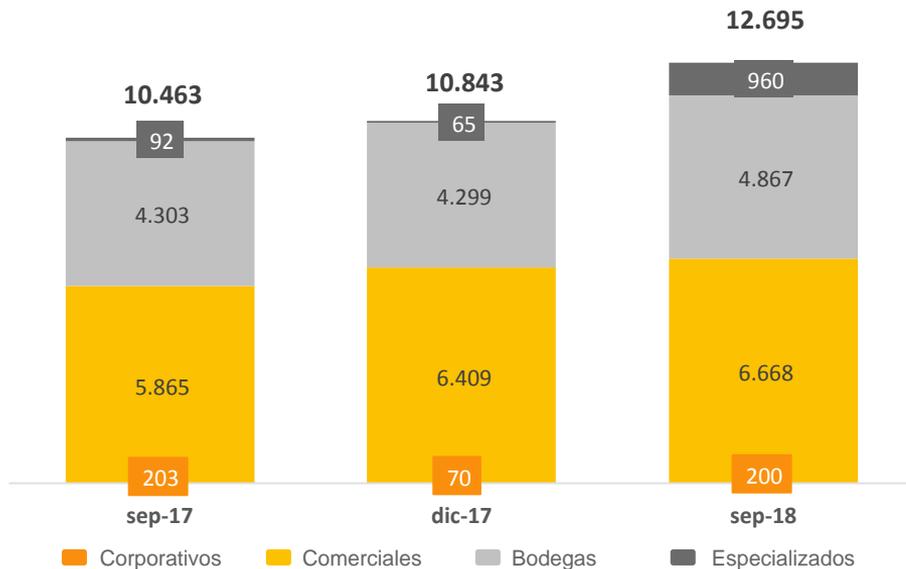
A cierre de sep-18

**6 días**

Rotación cartera neta <sup>1</sup>  
(incluye provisiones)

**11 días**

Rotación de cartera bruta



## Principales activos en cartera

	Monto (COPMM)	% Cartera PEI
Quadratto	3,929	33
CC. Plaza Central	2,238	19
CC. Atlantis Plaza	1,512	13
City U	960	8
CC. Ideo Cali	801	7

<sup>1</sup> Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente

# La Administradora solicitó la restitución de las 5 bodegas a Redetrans, sin embargo, el arrendatario solicitó admisión en Ley 1116 en Jun/18 y fue aceptado en Ago/18



5

Bodegas

Medellín, Bucaramanga, La Estrella, Yumbo y Mosquera



COP561MM

Canon Mensual

1.9% del PEI



COP634MM

Cartera a May/18

5% del PEI



- Redetrans debe presentar a Supersociedades el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto
- PEI deberá esperar que la Supersociedades haga el traslado del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto con el fin de validar si es necesario efectuar algún tipo de objeción.
- De forma previa a esta etapa la Administradora, de conformidad con los lineamientos autorizados por el Comité Asesor, ha tenido negociaciones previas con Redetrans a fin de lograr un acuerdo respecto de los activos arrendados, cuya validez estará sujeta a la autorización por parte de la Supersociedades.

## POTENCIAL EFECTO EN LOS INDICADORES DEL PORTAFOLIO POR LA ENTREGA DE 3 DE LAS 5 BODEGAS

**+1%**  
Vacancia  
Económica PEI

**+2%**  
Vacancia  
Física PEI

**-2%**  
Cartera PEI

**2.073**  
Ingresos recuperados  
(COP MM)

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

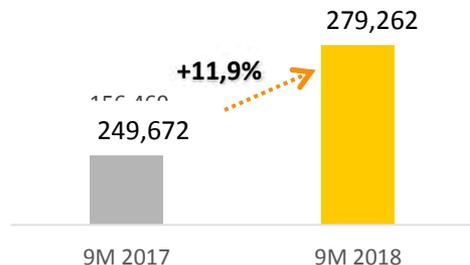
GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

PC

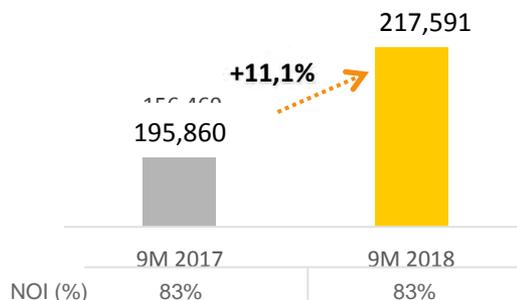
PERSPECTIVAS DE CIERRE AÑO 2018



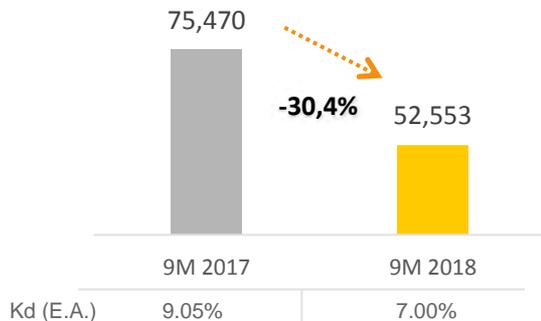
## Ingresos del portafolio



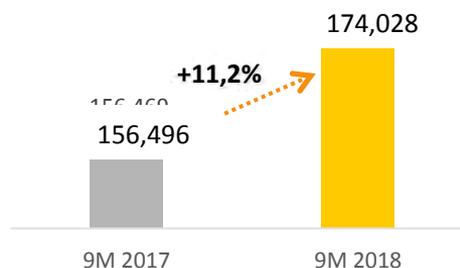
## NOI



## Gasto Financiero



## EBITDA



INGRESOS

CRECIMIENTO 12%  
FRENTE AL MISMO  
PERIODO DEL AÑO  
ANTERIOR

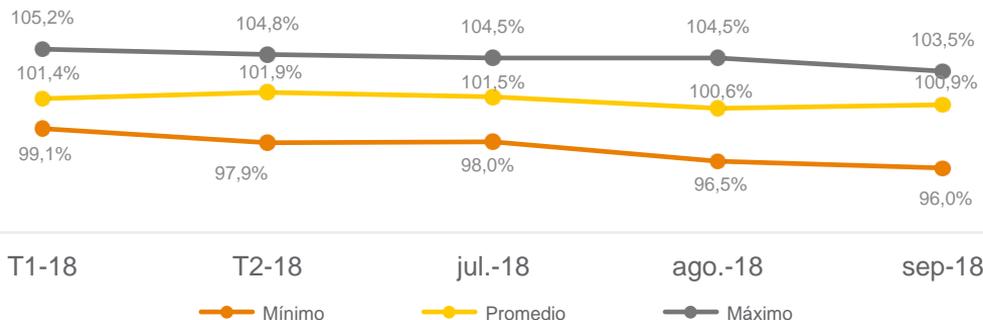
GASTO FIN

DISMINUCIÓN DEL 30% EN  
GASTO FINANCIERO  
FRENTE AL MISMO  
PERIODO DEL AÑO  
ANTERIOR.

EBITDA

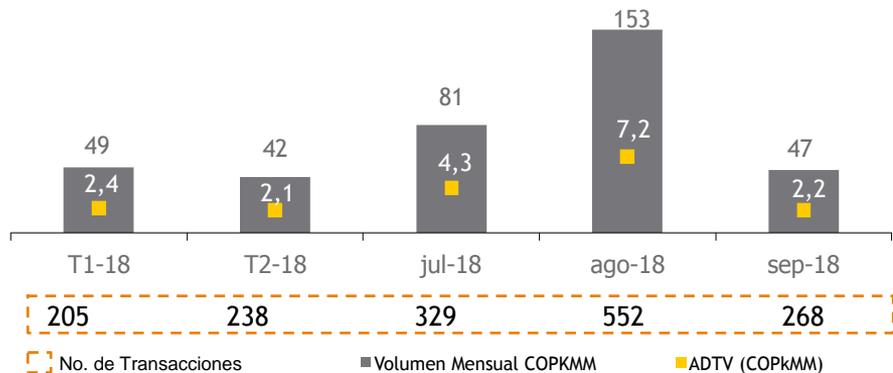
CRECIMIENTO 11%  
FRENTE AL MISMO  
PERIODO DEL AÑO  
ANTERIOR

## RANGO DE PRECIOS TRANSADOS



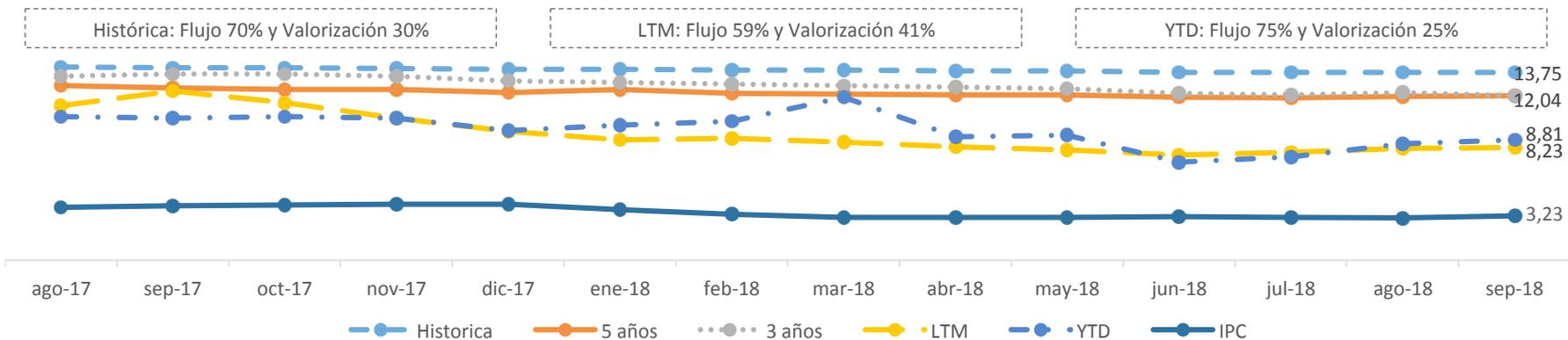
EL VALOR PROMEDIO DEL PRECIO DE NEGOCIACIÓN SE UBICÓ ALREDEDOR DE 101%

## VOLUMEN PROMEDIO TRANSADO MENSUALMENTE



Durante el tercer trimestre del año se transaron COP 281 kMM con un ADTV promedio de COP 4.6 kMM, durante el mes de agosto se registró el máximo monto transado desde el inicio del vehículo por COP 153 kMM, el total de las transacciones realizadas durante el trimestre equivalen a 1,149 con un valor promedio por transacción de COP 232MM, manteniendo la frecuencia de 96% de los días hábiles transados.

## RENTABILIDAD DEL TITULO SEGÚN EL TIEMPO DE PLAZO DE INVERSIÓN



> 10 AÑOS

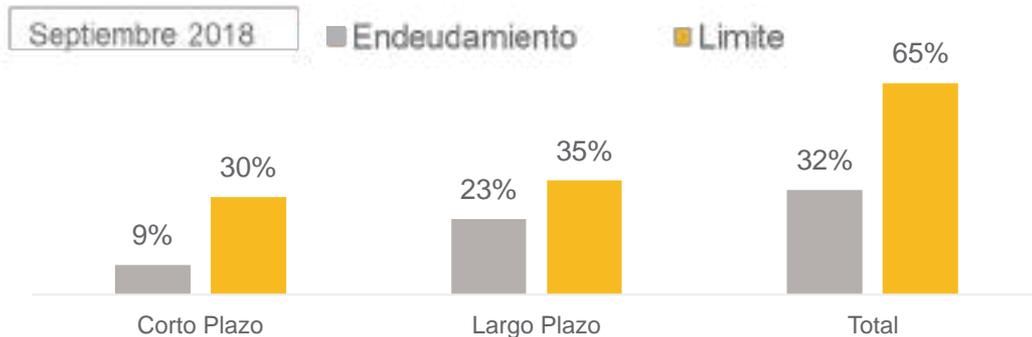
LA RENTABILIDAD HISTORICA MAYOR A 10 AÑOS HA SIDO CERCANA AL 14%

3 – 5 AÑOS

EN HORIZONTES DE MEDIANO PLANO SE GENERA UNA ESTABILIZACIÓN DE LA RENTABILIDAD

HASTA 1 AÑO

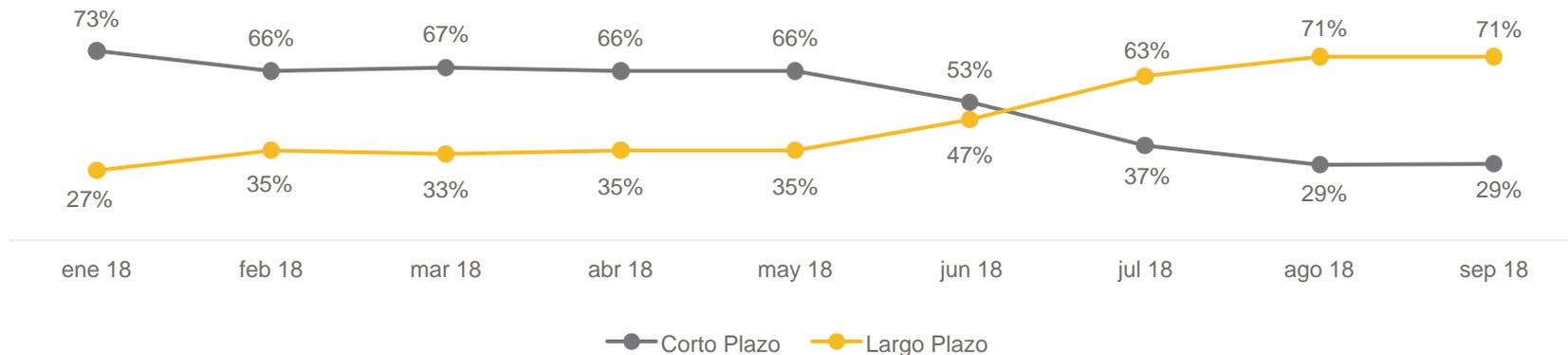
LA RENTABILIDAD DE PERIODOS CORTOS INCORPORA MAYOR VOLATILIDAD



VS



## Composición de la deuda según el plazo



# Documentos Vinculantes: Pagos Anticipados del Precio de Compra

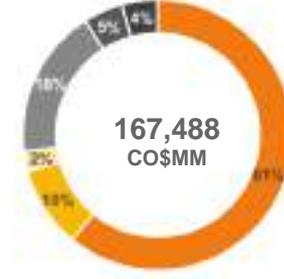


2T -18



• Torre Norte Atrio • Clínica Las Américas • Clínica Tequendama • Nuestro Bogotá

3T -18



• Torre Norte Atrio • Clínica Tequendama • Clínica Ciudad Jardín • El Tesoro IV • Jardín Plaza Cúcuta • Clínica Las Américas • Nuestro Bogotá

## Cronograma Pagos Anticipados

	4T-18	1T-19	2T-19	3T-19	4T-19	2020	2021
Clínisanitas Tequendama							
Jardín Plaza Cúcuta	●						
Torre Norte Atrio	●	●	●				
Clínisanitas Ciudad Jardín	●	●	●	●			
Clínica Las Américas			●	●			
El Tesoro Etapa 4	●	●	●	●	●		
Nuestro Bogotá		●	●	●	●		
Jardín Plaza Cali		●	●	●	●		

**RG**

**RESUMEN DE GESTIÓN**

**GPI**

**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO**

**GPF**

**GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO**

**HPP**

**HECHOS POSTERIORES Y PERSPECTIVAS 2018**



## PISO 8 EDIFICIO QBE- BOGOTÁ



**CLASE:** Corporativo



**UBICACIÓN:** Bogotá, Carrera 7  
No. 76 - 35



**ESQUEMA:** S&LB



**VALOR:** COP 10.6k MM



**ÁREA:** 1,063 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:** 100%



**FECHA DE COMPRA:** 19/10/2018



---

### **PUNTOS A DESTACAR:**

- Adquisición del 8.85% adicional en la participación del Edificio, para alcanzar una participación total de 33.24%.

## LOCAL 4178 CENTRO COMERCIAL SANTAFE – MEDELLIN



**CLASE:** Comercial



**UBICACIÓN:** Medellín, Carrera 43  
No. 7 Sur - 170



**ESQUEMA:** SWT



**VALOR:** COP 24k MM



**ÁREA:** 6,358 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:** 100%



**FECHA DE COMPRA:** 26/10/2018



---

### **PUNTOS A DESTACAR:**

- El Pei incrementa su participación en el centro comercial
- Aumento diversificación geográfica en el portafolio

## JARDÍN PLAZA CÚCUTA – CÚCUTA



**CLASE:** Comercial



**UBICACIÓN:** Cúcuta,  
Corregimiento El Escobal



**ESQUEMA:** Proyecto



**VALOR:** COP 93k MM



**ÁREA:** 18,610 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:** 50%



**FECHA ESTIMADA DE ENTRADA AL  
PORTAFOLIO:** 15/02/2019



### **PUNTOS A DESTACAR:**

- Consolidación de la marca de Jardín plaza en el país
- Entrada de operación con altos niveles de ocupación
- Mayor diversificación geográfica en el portafolio

## KOBA – IBAGUÉ



**CLASE:** Logístico e Industrial



**UBICACIÓN:** Ibagué, Kilómetro 11 vía Ibagué Espinal Vereda Buenos Aires



**ESQUEMA:** BTS



**VALOR:** COP 28.4k MM



**ÁREA:** 13,163 m<sup>2</sup>



**PARTICIPACIÓN:** 100%



**FECHA ESTIMADA DE ENTRADA AL PORTAFOLIO:** 01/06/2020



### PUNTOS A DESTACAR:

- Acompañamiento inmobiliario del Pei en la expansión de Koba, una compañía líder en el sector retail de hard discount
- Aumento diversificación geográfica en el portafolio



Cierre de transacciones de **adquisición de activos en proceso**



Antes de finalizar el año estimamos tener una **Asamblea Extraordinaria** con el fin de poner a consideración de los inversionistas una **actualización del prospecto de emisión y colocación de los títulos participativos.**



**Proyecto de Ley de Financiamiento**



Se propone la creación de un impuesto al patrimonio aplicable, por ahora, a personas naturales cuyo patrimonio líquido –menos ciertas exclusiones- sea igual o superior a \$3.000.000.000, con una tarifa del 0.5% para patrimonios entre \$3.000.000.000 y \$5.000.000.000, y del 1% para patrimonios superiores a \$5.000.000.000. Esto sería relevante para los inversionistas del Pei, ya que por ahora no se prevé ninguna exclusión con respecto a títulos de participación o similares.



Se propone la derogatoria del artículo 72 del ET, que admite el uso del avalúo declarado de un inmueble como costo fiscal al momento de la venta. Esto aplicaría en una operación de venta de activos por parte del Pei.



El proyecto de ley de financiamiento propone una redacción que al parecer elimina la regla general que indica que las ventas de inmuebles no están gravadas con IVA. Sin embargo, la DIAN ha anunciado que se va a aclarar el proyecto de ley para establecer que la venta de inmuebles usados que sean activos fijos no está gravada.



Se propone gravar con IVA todos los bienes de la canasta familiar, que se encontraban exentos, excluidos del IVA o gravados con una tarifa especial del 5%. Eso posiblemente impactaría el consumo y los niveles de confianza de los consumidores.