

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

Febrero 20 - 2020

Arkadin

Bienvenido a la primera teleconferencia para inversionistas Pei del 2020. 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 bienvenida a la primera teleconferencia para inversionistas Pei del 2020 en la que queremos compartir con ustedes los resultados del año 2019.

DIPOSITIVA #3 LO MÁS RELEVANTE DEL 2019

Luego de 12 años de operación del vehículo, el año 2019 fue un periodo de retos en la gestión inmobiliaria por los vencimientos de los primeros contratos que se firmaron con una vigencia de 10 años, y por la gestión en la estabilización de los activos recién construidos que entraron al portafolio. Entre los principales logros se encuentran la retención de gran cantidad de contratos, recolocaron espacios que fueron retadores y se estrecharon relaciones con arrendatarios.

En segundo lugar, la Undécima y más grande Emisión de Títulos Participativos que se llevó a cabo en el mes de junio por COP 816,617 millones obtuvo una sobredemanda de 1.71 veces y con la que ingresaron al Pei cerca de 1,000 inversionistas nuevos lo cual permite dinamizar el mercado secundario y promueve la liquidez del Título.

Y para cerrar el año, la Segunda Emisión de Bonos Ordinarios se llevó a cabo en el mes de noviembre y también fue un hito representativo para el vehículo al completar un billón de pesos en bonos ordinarios colocados en el mercado. La emisión demanda 1.6 veces ofreció al mercado 3 series incursionando en la serie de Tasa Fija 10 años logrando el objetivo de potencializar la rentabilidad del vehículo.

DIAPOSITIVA #4 ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

En el administrador continuamos fortaleciendo el equipo de trabajo con la creación de una gerencia comercial liderada por Alejandro Alzate, enfocada en la gestión de los contratos de arrendamiento y en la construcción de relaciones estrechas y de largo plazo con los arrendatarios. También destacar que, incorporamos al equipo de Pei Asset Management el área de infraestructura que venía trabajando con exclusividad para el vehículo bajo el esquema de outsourcing.

Atendiendo las expectativas del mercado, los inversionistas, arrendatarios y reguladores, desde Pei Asset Management nos comprometimos en una agenda de trabajo de sostenibilidad al acoger seis objetivos de desarrollo sostenible que están estrechamente relacionados con la actividad del vehículo que administramos.

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 y los indicadores del año.

JIMENA MAYA

Gracias Jairo, buenos días a todos y nuevamente bienvenidos.

DIAPOSITIVA #6 VACANCIA

En relación con la ocupación del portafolio, la vacancia física promedio se ubicó en 5.8% y la vacancia económica en 5.4% en promedio. Este resultado se logró a pesar de hechos puntuales ocurridos a lo largo del año entre los que se encuentran la no renovación del contrato de Itau en el Edificio Corporativo de la Calle 27 en la ciudad de Bogotá y la restitución de las cinco bodegas que se encontraban arrendadas por Redetrans en diferentes municipios del país, que elevaron temporalmente la vacancia a niveles superiores al 8% en el tercer trimestre del año. En el caso del edificio corporativo de la calle 27, en el tercer trimestre del año se firmó un nuevo contrato de arrendamiento con otra entidad manteniendo las tarifas de renta disminuyendo el impacto de la vacancia para el portafolio. En el caso de las bodegas, la recepción de las áreas se acordó de manera gradual durante el año y

a la fecha 4 de ellas se encuentran arrendadas con otras compañías de sector logístico.

La vacancia económica por su parte cerró el cuarto trimestre en 6% debido a los periodos de gracia concedidos en algunos contratos llegando así a un promedio anual del 5.4%

DIAPOSITIVA #7 VACANCIA PEI VS MERCADO

Si pasamos a la diapositiva número 10 encontramos la comparación entre el comportamiento del Pei con el mercado inmobiliario. Para la categoría corporativa vemos que el Pei mantiene unos niveles de vacancia inferiores a los del mercado situándose en 1.8% frente a la vacancia del mercado que se ubicó en 10%. la vacancia física del vehículo disminuyó frente al trimestre anterior debido a la recolocación del área total del edificio corporativo de la calle 27 y un área que se encontraba disponible en la Torre Pacific. Sin embargo, por este mismo hecho la vacancia económica se incrementó debido al periodo de gracia concedido al nuevo arrendatario del edificio calle 27.

Actualmente, la categoría corporativa cuenta con un área vacante de 4.758 m2 de los cuales, 3,133 m2 están en proceso de comercialización con 14 prospectos.

En la gráfica de la derecha se puede ver una mejoría en la ocupación de la categoría comercial de Pei debido a una mayor ocupación en centros comerciales como plaza central, con lo cual los niveles de vacancia física del vehículo se ubicaron al cierre del año en el 5.4%, por debajo del mercado cuya vacancia en los últimos 12 meses marco niveles superiores al 13%.

La vacancia económica también se redujo significativamente frente al trimestre anterior por la finalización de periodos de gracia y el incremento en la facturación variable como consecuencia de la temporada navideña. Actualmente la categoría cuenta con un área vacante de 16,187 m2 de los cuales 10,894 m2 están en proceso de comercialización con 39 prospectos.

DIAPOSITIVA #8 VACANCIA PEI VS MERCADO

Siguiendo a la diapositiva número 9 tenemos la comparación de vacancias para la categoría de bodegas donde se percibe una disminución significativa para el Pei de 12% a 7.8% y manteniéndose por debajo de la vacancia del mercado que cerró el año en 12.9%. Este aumento en ocupación se dio por el arriendo de las bodegas La Estrella y El Poblado que hacía parte del paquete de devolución de áreas de Redetrans y el arriendo de un área en Cittium que permitió llegar al 98% de ocupación en ese parque logístico. Actualmente la categoría cuenta con un área

vacante de 30,480 m² para la cual hay 4 prospectos en proceso de negociación que ocuparían 29,911 m².

En el costado derecho encontramos el comportamiento de la categoría de especializados, en la cual, si bien CityU es el activo más importante, ha venido creciendo con los demás activos del sector salud que hemos venido incorporando en el portafolio.

En particular, CityU tuvo un incremento en la vacancia física atado a que para el último trimestre de 2019 alcanzamos a tomar la muestra de Diciembre en el que por motivos de vacaciones los estudiantes de fuera de Bogotá regresan a sus ciudades y no toman en arriendo el espacio. Dicho comportamiento también se vio reflejado en el segundo trimestre de 2019 con iguales resultados, pues dicha muestra toma el mes de julio.

En cuanto a la vacancia económica hemos venido trabajando junto con el operador y la Universidad en diversificar las fuentes de ingresos en temas como: ofrecer servicios de cortas estadías tanto para estudiantes como profesores de posgrado que requieren estos servicios por periodos de 2-3 semanas. Asimismo, la implementación de servicios de espacios de trabajo colaborativos para estudiantes recién egresados con iniciativas de emprendimiento lo cual implica hacer énfasis en el uso de las salas de reuniones y de estudio para tal fin.

DIAPOSITIVA # 9 PORTAFOLIO INMOBILIARIO

En términos del portafolio inmobiliario a cierre de diciembre de 2019 el portafolio se mantuvo estable sin cambios significativos. En la gráfica superior izquierda se muestra el ingreso de 14,783 m² al portafolio durante el 2019 correspondientes al Centro Médico Sanitas Tequendama, el piso 11 del Edificio One Plaza en Medellín y el Centro Comercial Nuestro Cartago.

La diversificación por arrendatarios y por categoría se mantuvo estable durante el año. En términos de arrendatario debido a la no renovación de la calle 27, se redujo la participación de Itau.

DIAPOSITIVA #11 CIFRAS FINANCIERAS

Los ingresos operacionales acumulados del vehículo cerraron el año en COP 466,459MM, registrando así un incremento de 28% frente al año anterior cuando fueron de COP364,000 MM. Este incremento se dio en una gran proporción a los ingresos generados por el portafolio de Centros Comerciales Único, que representó el 59% de los ingresos adicionales. El resto del crecimiento en los ingresos adicionales es explicado por el incremento de los contratos de arrendamiento existentes y el crecimiento orgánico del portafolio que fue del 6.25%.

El NOI, registró un crecimiento del 26% a lo largo de 2019 con COP 385,408MM, frente COP 307,000MM del 2018. El Margen Operacional de 2019 ubicó en 83%, lo que refleja una eficiencia en los gastos operacionales de vehículo.

Consecuentemente, el EBITDA presentó un incremento de 25% frente al mismo indicador del año anterior, pasando de COP 248,000MM en 2018 a COP 312,279MM en 2019. El margen EBITDA, se ubicó en 67% manteniendo estabilidad en los gastos administrativos del vehículo.

Finalmente, el Flujo de Caja Distribuible tuvo un incremento del 64% en 2019 frente al año anterior, con COP 269.085 millones. El incremento se generó debido a los mayores ingresos del vehículo mencionados anteriormente, por una disminución del gasto financiero y por una menor inversión en capital de trabajo frente al periodo anterior.

DIAPOSITIVA #12 CARTERA

En relación con el comportamiento de la cartera, la cartera neta registró un valor de COP 3,211 MM en el último trimestre del año que representa el 1.07% de los ingresos de los últimos 12 meses. En términos de rotación de cartera este indicador fue de 1 día a cierre del año 2019.

El monto de COP 3,211 MM corresponde a la cartera que representa un riesgo para los resultados del portafolio. Durante el año se realizaron ajustes por deterioro donde se castigó la cartera de aquellos arrendatarios con baja probabilidad de cobranza, atendiendo la implementación de la norma NIIF 9.

DIAPOSITIVA #13 ENDEUDAMIENTO

Ahora pasamos a hablar del comportamiento del portafolio de la deuda, que tuvo una disminución de 6 puntos porcentuales en el indicador de deuda sobre activos y una posición de deuda al cierre de año de 1.54bn.

Por su parte, la segunda emisión de bonos realizada en el mes de noviembre permitió aumentar la indexación del portafolio de deuda a tasa fija pasando de 9% en 2018 a 50% al cierre de diciembre de 2019. Esto como parte del objetivo de anclar los niveles de tasas y disminuir el riesgo asociado a la fluctuación de las tasas de interés e inflación.

En cuanto al comportamiento del costo de la deuda, cuando se comparan los años 2018 y 2019, se dio una disminución de 18 puntos básicos en el costo promedio

ponderado, explicado por la colocación de la segunda emisión de bonos ordinarios, las nuevas líneas de crédito que han permitido obtener tasas más competitivas y el prepago de las obligaciones financieras con los recursos provenientes de la emisión del Tramo XI.

DIAPOSITIVA # 14 RENTABILIDAD

En relación con la rentabilidad del vehículo, es importante hacer énfasis en que el Pei es un vehículo de rentas que permanentemente incorpora activos, razón por la cual se debe evaluar la rentabilidad en periodos entre 5 y 10 años donde ya se han capturado los beneficios de la estabilización de los inmuebles. De acuerdo con esto, destacamos comportamiento de la rentabilidad tanto de 5 como de 10 años se ha mantenido estable en los últimos años ubicándose en 11.83% y 11.53% respectivamente.

En relación con la rentabilidad de periodos más cortos vemos que la rentabilidad 12 meses a cierre de diciembre de 2019 se ubicó en 9.80% manteniéndose por encima de varios comparables de mercado.

Por su parte, el Dividend Yield presentó un incremento frente a los dos años anteriores cerrando el 2019 con 5.25%. Este incremento, materializa la captura de beneficios económicos generados por la estabilización de activos adquiridos en años anteriores que ya han culminado su proceso de estabilización, o que ingresaron al portafolio totalmente ocupados.

DIAPOSITIVA # 16 MERCADO DE OFICINAS A Y A+ BOGOTÁ

Atendiendo las inquietudes de nuestros inversionistas queremos compartir la visión de mercado en oficinas A y A+ realizada por compañías especializadas como lo son Cushman, Colliers y JLL. Como se evidencia en los datos presentados, las tres fuentes coinciden en que en Bogotá el inventario de oficinas premium se ha incrementado y que el mismo ha tenido una alta demanda lo que ha generado una disminución en la vacancia de la categoría. A lo largo del 2019 ingresaron al inventario 13 edificios equivalentes a 109,000 m² y se espera que en el 2020 este inventario tenga un crecimiento del 12% con proyectos entre los que se encuentra Atrio, activo en el que el Pei formalizó su adquisición en los primeros días de enero.

DIAPOSITIVA # 17 ATRIO

Atrio es un activo en el que el Pei cuenta con una participación del 33.6% que equivale a 21,987 m². El valor final de la inversión fue de COP 271,093 millones con la que se amplió el portafolio de activos corporativos alcanzando 34 inmuebles.

A finales del año 2019 se terminó con éxito la construcción de la torre norte, proceso que tuvo una duración de 57 meses de construcción y que cuenta con el esquema de renta garantizada y flujo preferente.

Atrio fue diseñado por el reconocido arquitecto Richard Rogers, quien es responsable de algunos de los edificios más importantes de las últimas décadas a nivel mundial.

El activo fue construido bajo un esquema de uso mixto, por lo cual se planteó la integración con el espacio público con un área comercial y un área para oficinas. Atrio busca contribuir al fortalecimiento y desarrollo urbano de la ciudad y convertirse en el nuevo corazón de Bogotá.

Con orgullo también contarles, que Atrio es un activo que cuenta con certificado Core & Shell Gold LEED que reconoce edificios sostenibles y amigables con el medio ambiente.

JIMENA MAYA CIERRE

Con esto hemos cubierto un repaso de la situación del Pei al cierre 2019, 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 e indicadores 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 por parte de los participantes.