



---

# TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

---

2020



# TABLA DE CONTENIDO

GESTIÓN  
2020

01

GESTIÓN  
COMERCIAL DEL  
PORTAFOLIO

02

GESTIÓN  
INMOBILIARIA DEL  
PORTAFOLIO

03

04

GESTIÓN  
FINANCIERA DEL  
PORTAFOLIO

05

AGENDA DE  
TRABAJO 2021

06

SESIÓN DE  
PREGUNTAS



Capital Towers - Bogotá



01

# GESTIÓN 2020



**AUMS**

**COP 6.9 Bn**



**GLA**

**1,043,172 m<sup>2</sup>**



**ARRENDATARIOS**

**1,244**



**INVERSIONISTAS**

**4,557**

# Gestión 2020

Alivios comerciales a los arrendatarios privilegiando el largo plazo

Monto otorgado en descuentos

**COP 40,219 MM**

Monto otorgado en diferimientos

**COP 22,554 MM**

Recaudo por diferimientos al cierre

**63%**

Retención de arrendatarios con vacancia controlada por debajo de dos dígitos

**8.8%**

Vacancia física al cierre

**8.6%**

Vacancia económica al cierre

**106,202 m<sup>2</sup>**  
retenidos en 2020

**COP 74,341 MM**  
Ingresos anuales de m<sup>2</sup> retenidos

**90%**

Retención de contratos 2020

**32,230 m<sup>2</sup>**  
arrendados en 2020

Reperfilamiento de la deuda y gestión de la cartera

Deuda bruta / Activos  
**31%**

Costo de deuda<sup>1</sup>  
**4.72%**

Rotación de cartera neta  
**10 días**

Rentabilidad 5 años  
**10.3%**

Rentabilidad 2020  
**5.8%**

Dividend Yield<sup>2</sup> pagado 2020  
**4.77%**

ADTV<sup>3</sup>  
**COP 1,949MM**

FCD 4T2020  
**COP 133,119**  
Por Título

1. Costo de la deuda al cierre del año

2..Dividend yield: Flujo de Caja Distribuido por Título/ Valor promedio del Título. Incluye 5 periodos pagados

3.Volumen diario promedio transado

02

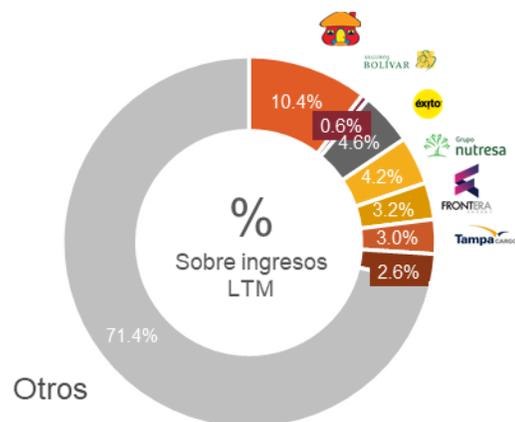
# GESTIÓN COMERCIAL DEL PORTAFOLIO



Torre Alianza - Bogotá

# Diversificación del portafolio Inmobiliario

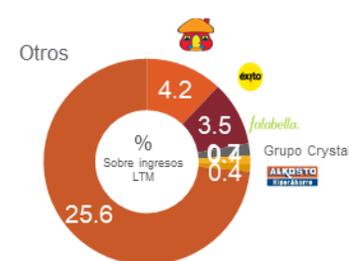
## DIVERSIFICACIÓN POR ARRENDATARIO (% TOTAL PEI)



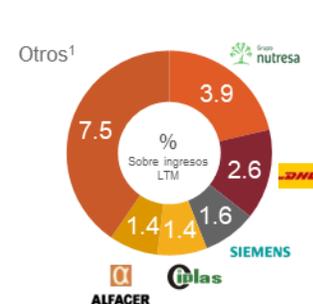
### CORPORATIVOS



### COMERCIALES



### LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES

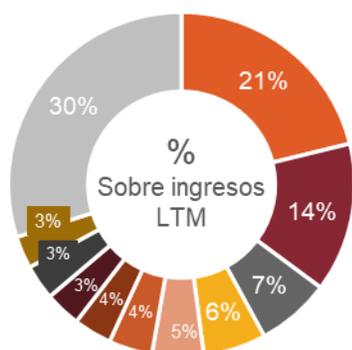


### ESPECIALIZADOS



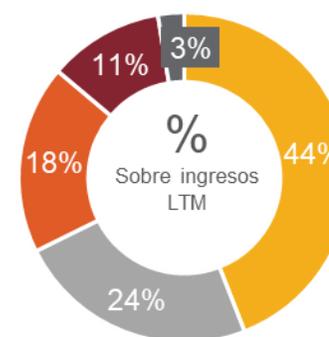
1. Incluye el 1.1% de participación del Éxito y el 0.1% de participación de Davivienda en la categoría de logísticos e industriales

## PARTICIPACIÓN POR SECTOR ECONOMICO



- Retail (no alimentos)
- Bancos
- Servicios (general)
- Retail (alimentos)
- Logística
- Industria diversificada
- Consumo masivo
- Restaurantes
- Producción petróleo y gas
- Aerolíneas
- Otros

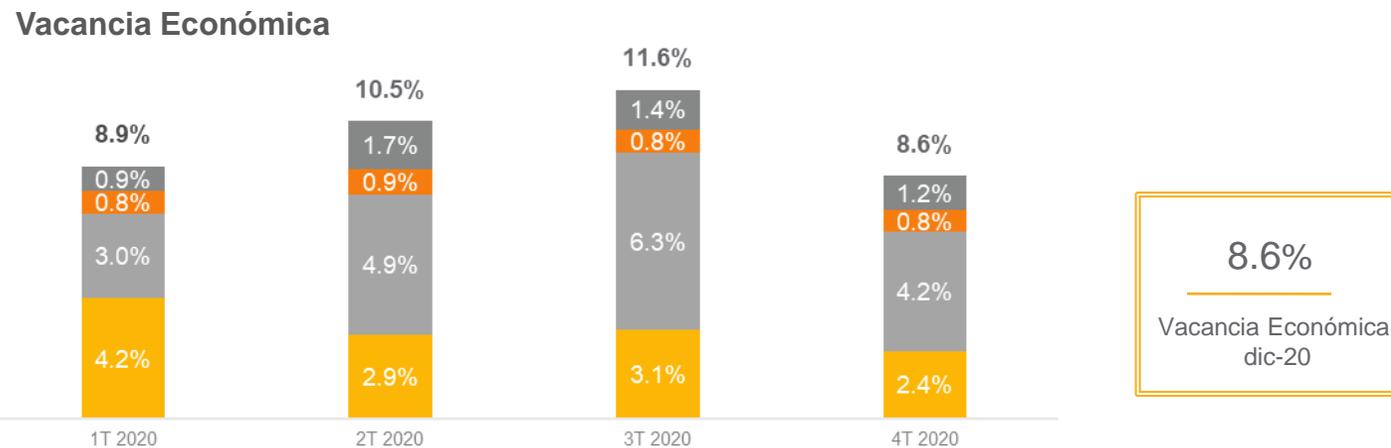
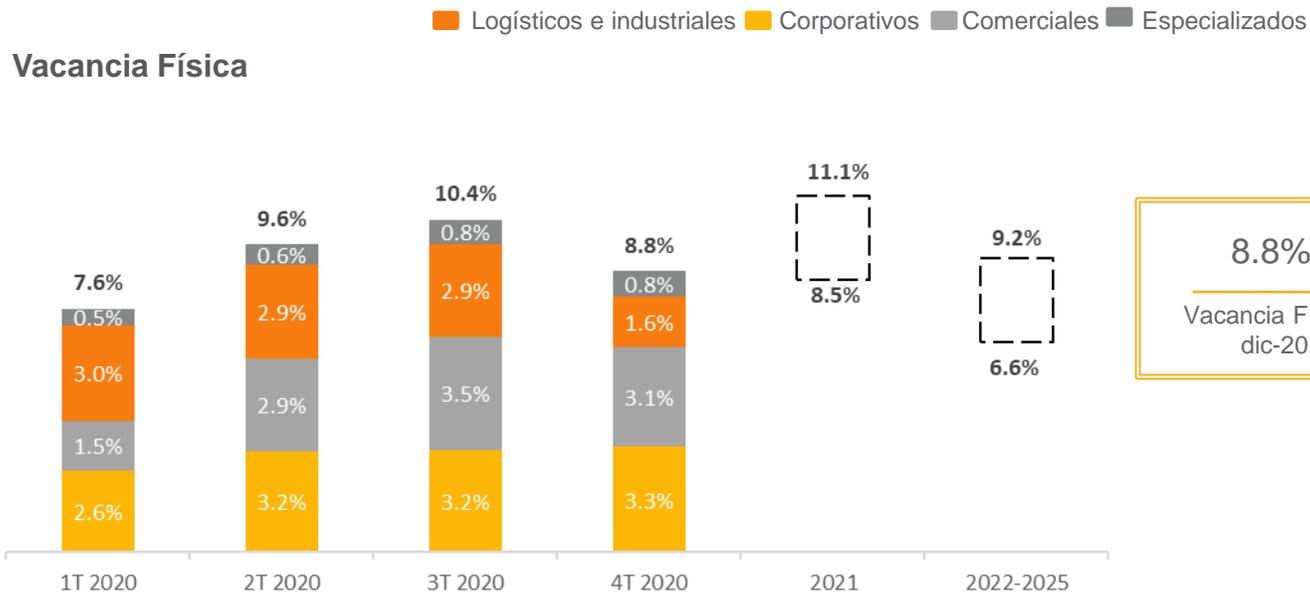
## PARTICIPACIÓN POR TIPO DE ACTIVO



- Corporativos
- Centros comerciales
- Locales esenciales
- Logísticos e industriales
- Especializados

\*LTM= Últimos doce meses

# Ocupación del portafolio



## Prospectos Comerciales



**192**  
Prospectos Comerciales



**119,222 m<sup>2</sup>**  
Área en Negociación



**23**  
Inmuebles



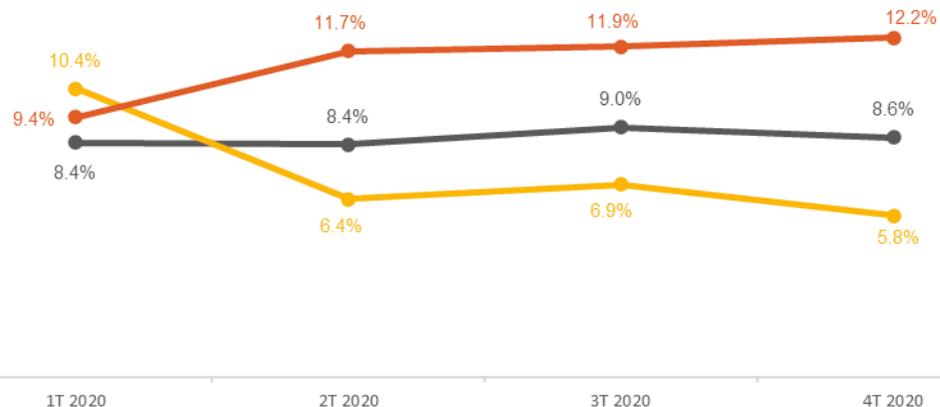
**38**  
Negociaciones Avanzadas

\* Información al cierre de cada trimestre. Las cifras de los próximos años representan una estimación de las condiciones futuras del vehículo y del mercado por lo que pueden presentar cambios. Esto no genera un compromiso de cumplimiento por parte del Administrador Inmobiliario, Pei Asset Management

# Vacancia PEI vs Mercado

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

## Corporativos (44% de ingresos)



» La vacancia física **augmentó** debido a que si bien se hizo una recolocación en el edificio Amadeus, esta no fue por la totalidad del área que se encontraba disponible. Por su parte, la vacancia económica **disminuyó** debido a la finalización del período de gracia en el mismo inmueble y pago de penalidades por devoluciones anticipadas.

**34,287 m<sup>2</sup>**  
Área Vacante



**38**  
Prospectos

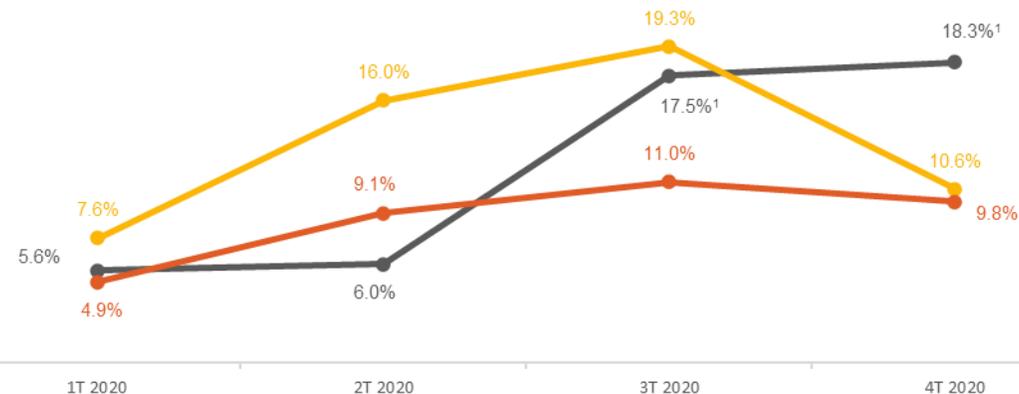


**30,996 m<sup>2</sup>**  
Área en comercialización

- Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2020)
- Información al cierre de cada trimestre

1. Indicador de referencia tomado del reporte nacional de cifras preliminares Acecolombia

## Comerciales (35% de ingresos)



» En el último trimestre, las vacancias física y económica **disminuyeron** debido a la colocación de nuevos espacios y al incremento de facturación de los centros comerciales en los últimos meses del año debido a la recuperación de ventas al consumidor.

**32,366 m<sup>2</sup>**  
Área Vacante



**130**  
Prospectos

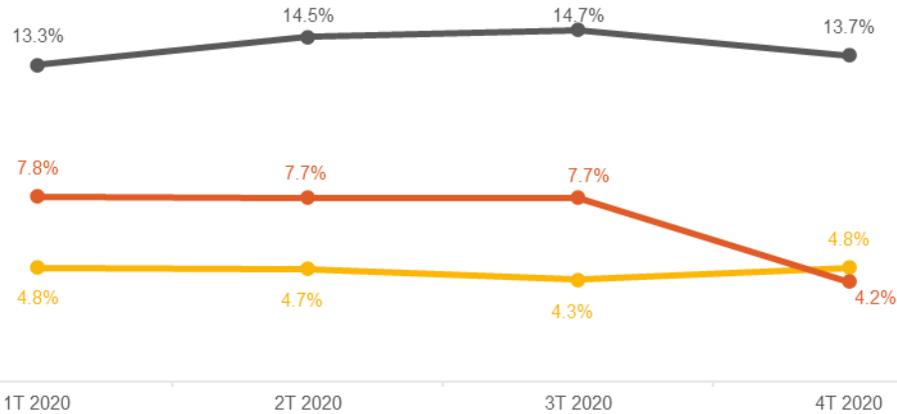


**24,540 m<sup>2</sup>**  
Área en comercialización

# Vacancia PEI vs Mercado

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

## Logísticos e Industriales (18% de ingresos)



» En el cuarto trimestre del 2020, la vacancia física **disminuyó** 350pbs debido a la ocupación total del inmueble Bodega Mosquera por un arrendatario líder en servicios de logística y comunicación

**16,569 m<sup>2</sup>**  
Área Vacante

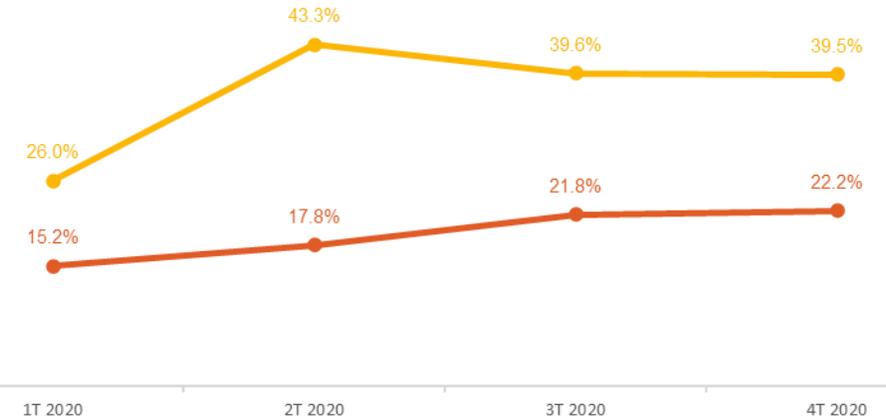


**8**  
Prospectos



**62,928 m<sup>2</sup>**  
Área en comercialización

## Especializados (3% de ingresos)



» La vacancia física y económica de la categoría se **mantienen** en niveles muy similares al anterior trimestre. La vacancia física tuvo un leve incremento debido a la menor ocupación de viviendas universitarias durante la temporada de fin de año.

**8,106 m<sup>2</sup>**  
Área Vacante



**16**  
Prospectos



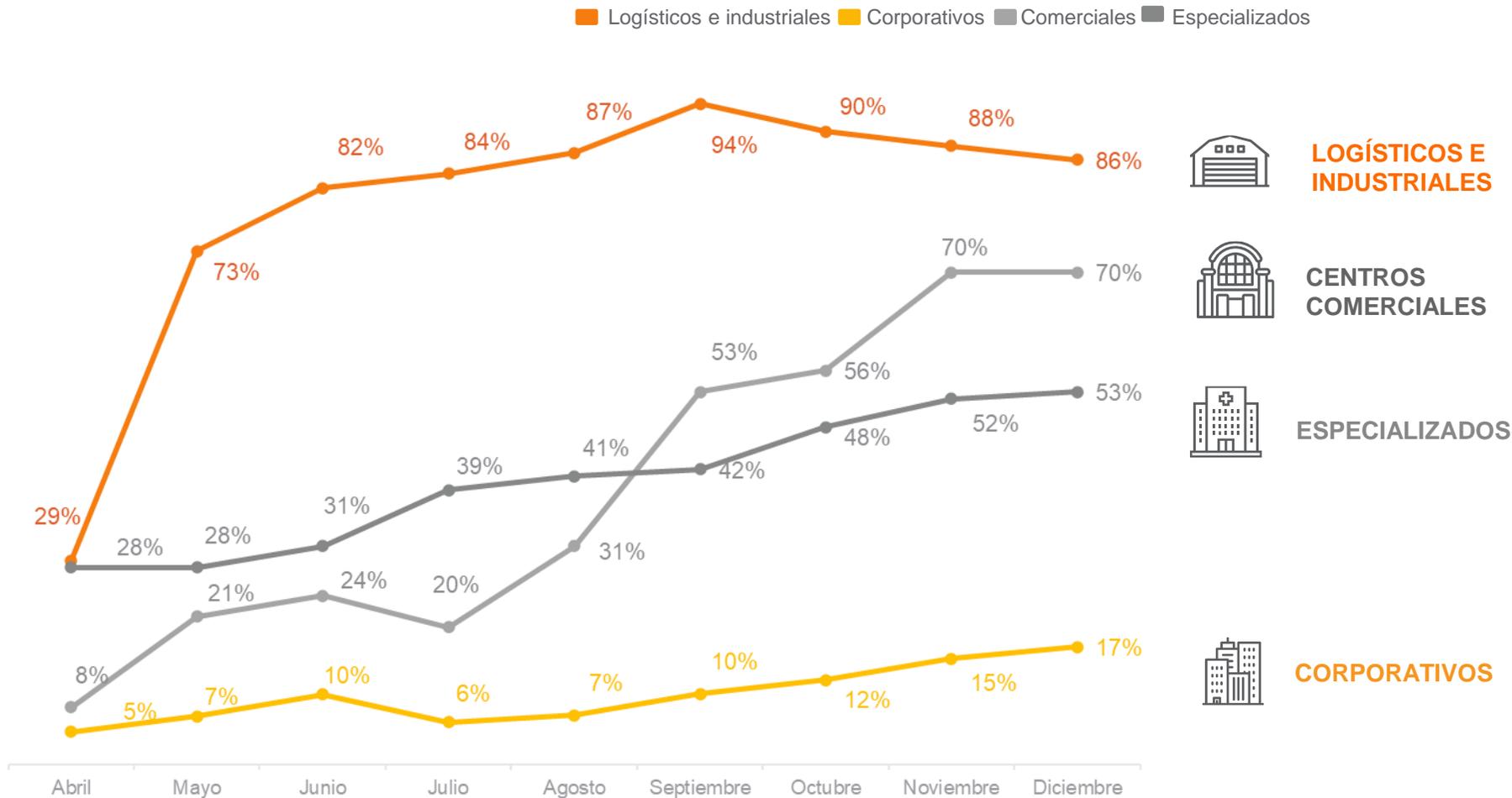
**758 m<sup>2</sup>**  
Área en comercialización

- Información de mercado tomada de: Reporte de Mercado de Colliers International (2020)
- Información al cierre de cada trimestre



# 03 GESTIÓN INMOBILIARIA DEL PORTAFOLIO

# Tráfico<sup>1</sup> en los inmuebles



A partir del mes de junio se evidenció una dinámica de **mayor tráfico** en los activos debido a la reactivación económica que permitió ampliar la operación en los inmuebles.

La categoría logística e industrial tuvo el **mejor comportamiento** durante 2020 gracias a su temprana reactivación en mayo.

Los activos comerciales a partir de septiembre han **incrementado su tráfico**.

Los activos corporativos tuvieron un comportamiento **ascendente moderado** a lo largo de todo el año.

1. Calculado como la proporción entre el paso de personas en cada categoría de activos y la capacidad total

# Certificación en Operaciones Bioseguras ICONTEC

Apoyamos e impulsamos la certificación en Operaciones Bioseguras ICONTEC en nuestros activos



**24**  
INMUEBLES



CORPORATIVOS

**12**  
INMUEBLES



CENTROS  
COMERCIALES

**9**  
INMUEBLES



LOGÍSTICOS E  
INDUSTRIALES

**2**  
INMUEBLES



ESPECIALIZADOS

**1**  
INMUEBLES

## INMUEBLES CERTIFICADOS A LA FECHA

- Torre CCI
- Atrio
- Capital Towers
- WBP
- QBE
- One Plaza
- Elemento
- Deloitte
- Centro Empresarial Metropolitano
- Alianza
- Amadeus
- Fijar 93
- Jardín Plaza Cali
- Jardín Plaza Cúcuta
- Plaza Central
- Atlantis
- Cittium
- Quadratto
- CityU

**19**  
INMUEBLES  
CERTIFICADOS

**5**  
INMUEBLES  
EN PROCESO

# Sostenibilidad

## ESTRATEGIA

### CREACIÓN MODELO CORPORATIVO DE SOSTENIBILIDAD

- » Con el fin de incorporar criterios **ASG** en la toma de decisiones de: inversión, gestión y operación de los activos del portafolio del PEI.



### IMPLEMENTACIÓN POLITICAS

- » 2021 Pei AM trabajará en al implementación de su política de inversión y gestión de activos adoptada conforme a **PRI**.



## SOCIAL

### IGUALDAD DE GÉNERO

- » 2020, se incorporó una mujer más al Comité Asesor de PEI.



16  
Mujeres equipo  
directivo

53%  
Mujeres en  
el equipo

47%  
Hombres en  
el equipo

## GOBIERNO

### COMITÉ ASESOR.

- » Cambio miembros independientes: **1**

### GESTIÓN DEL RIESGO

- » Creación y actualización automática de bases de datos del comportamiento de pago, información inmobiliaria y financiera de los arrendatarios.
- » Fortalecimiento del proceso de evaluación del riesgo de impago en el portafolio.

## AMBIENTAL

### USO DE ENERÍAS RENOVABLES

- » instalación de paneles solares en algunos activos del portafolio del PEI



### CALIDAD DE VERTIMIENTOS DE AGUA

- » Instalación de plantas de tratamiento de agua residual propia
- » Seguimiento al correcto vertimiento de aguas:

8 ACTIVOS

### NORMATIVIDAD AMBIENTAL Y MANEJO DE RESIDUOS

- » 2020: socialización de buenas prácticas sobre disposición de residuos con **50%** de operadores
- » 2021 se está trabajando en una política de disposición y manejo de residuos.

### MEDICIÓN HUELLA DE CARBONO

2021: "Sentido Verde" medición emisiones de gases efecto invernadero de los activos

24% del  
portafolio cuenta  
con certificación  
**LEED**



PORTAFOLIO  
NUTRESA



C.C. PLAZA  
CENTRAL



CITTium



ONE PLAZA



ED. ELEMENTO  
BOGOTÁ



ATRIO  
BOGOTÁ



ISAGEN  
MEDELLÍN

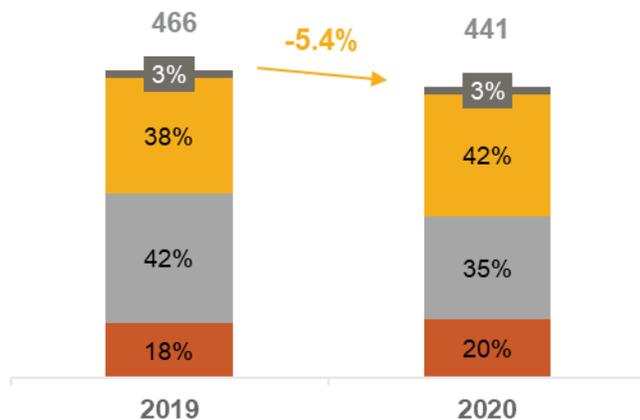
# 04 GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO



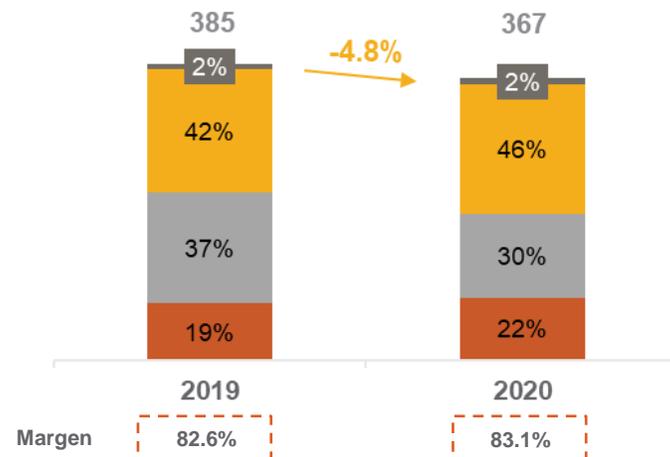
# Cifras financieras

Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados

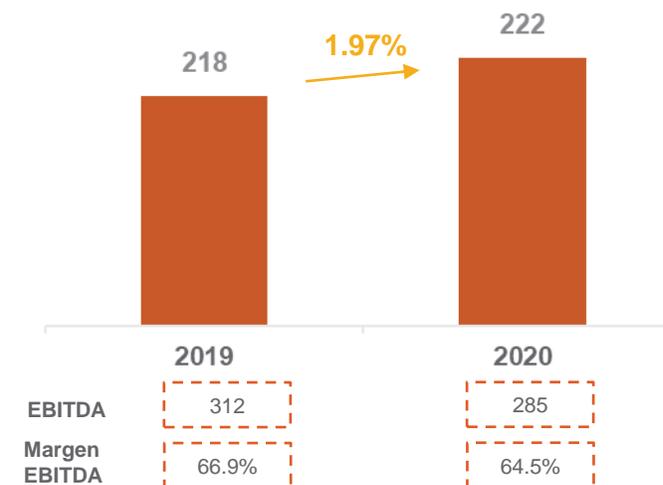
## Ingresos<sup>1</sup> (Cifras en miles MM)



## NOI (Cifras en miles MM)



## FCD (Cifras en miles MM)



## INGRESOS

Los ingresos alcanzaron los 441 mil millones de pesos, un 5.4% inferior a los ingresos registrados el año inmediatamente anterior. Lo anterior, explicado principalmente por el programa de alivios implementado durante el 2020, que nos permitió cerrar con una ocupación física del 91.3%

## NOI

A finalizar el año, el NOI alcanzó 367 mil millones de pesos, con un margen del 83.1%, 50pbs superior al margen reportado en el año 2019. Lo anterior, asociado principalmente a los ahorros operativos alcanzados por la menor operación y programas de eficiencias ejecutados.

## FLUJO DE CAJA

El flujo de caja alcanzó 222 mil millones de pesos, 1.97% superior a lo distribuido en el 2019, principalmente asociado al menor costo de financiación obtenido por la gestión del portafolio de deuda de 7.07% en 2019 a 5.89% en 2020.

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

# Cartera

## Días de rotación de cartera neta<sup>1</sup> y recaudo

	1T-2020	2T-2020	3T-2020	4T-2020
<b>Días de rotación de cartera neta</b>	7 días	32 días	23 días	10 días



**3.23%<sup>2</sup>**

De los ingresos operacionales de los últimos 12 meses

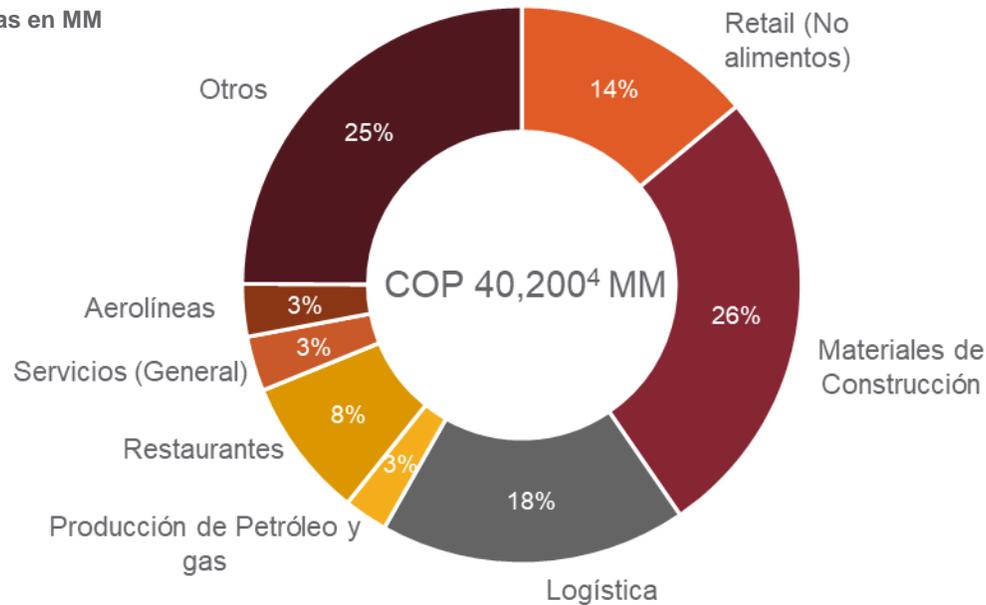


**-33%**

En cartera bruta desde junio-20

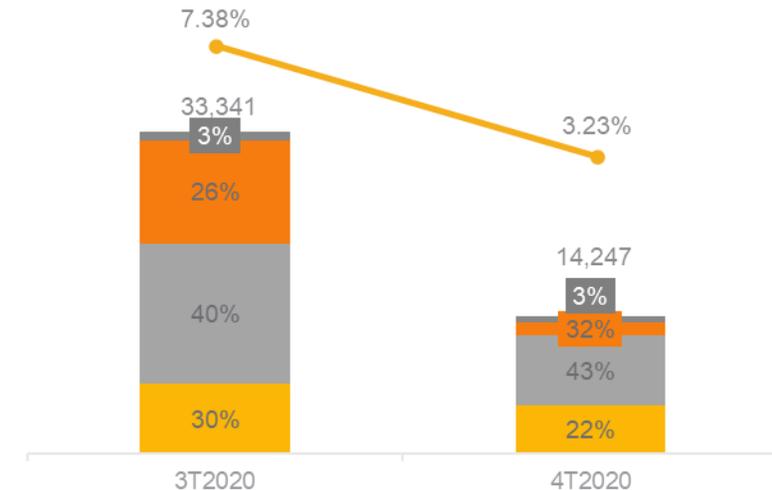
## Cartera bruta por sector económico

Cifras en MM



## Cartera neta por categorías

Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados



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

<sup>2</sup> Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses

<sup>3</sup> La cartera bruta al cierre del 4T 2020 es de COP 41,655 MM, COP 27,408MM asociados al deterioro aplicado a la cartera de acuerdo con la NIIF 9

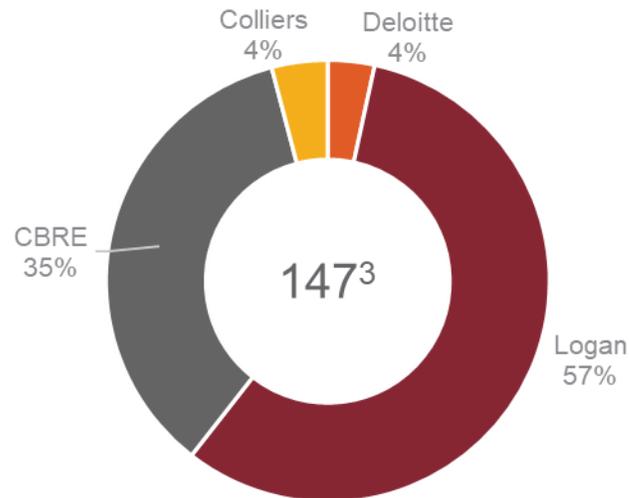
<sup>4</sup> Cartera Neta no incluye cartera administrativa por 1,454MM

<b>Cartera neta vencida</b>	<b>14,860</b>	<b>△ - 71%</b>	<b>4,236</b>
<b>Cartera neta corriente</b>	<b>18,481</b>	<b>△ - 46%</b>	<b>10,011</b>

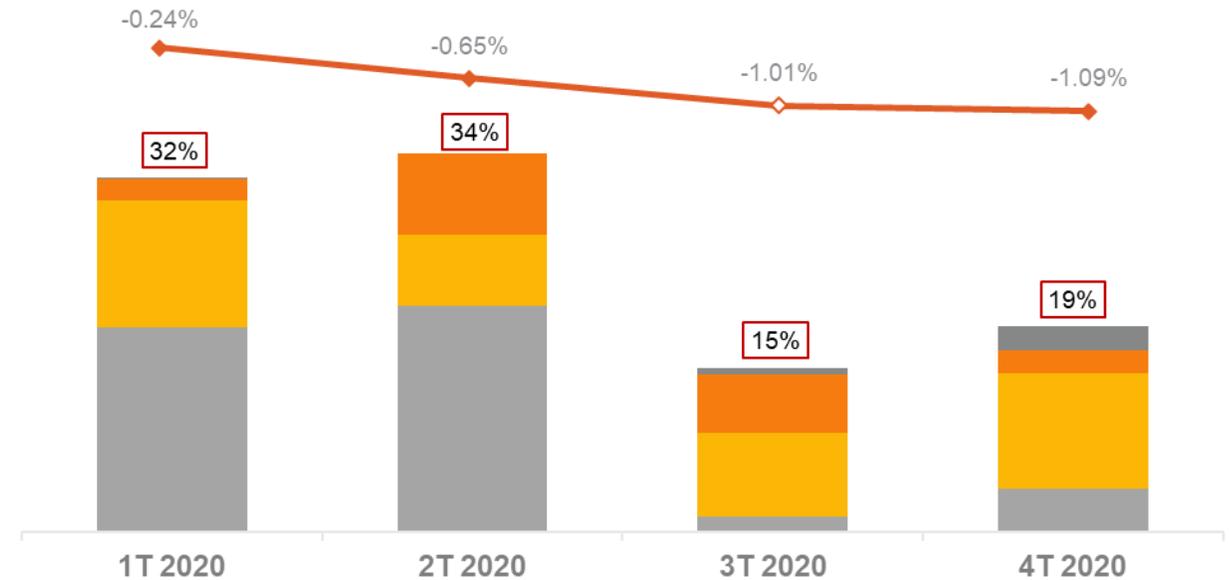
# Actualización de avalúos del portafolio

- Durante el 2020, la actualización de los avalúos de la totalidad del portafolio generó un impacto de **-1.09%**<sup>(1)(2)</sup> frente al valor en libros.
- Se activaron la totalidad de activos contenidos en el portafolio cumpliendo el prospecto de inversión

Avalúos por proveedor (número de avalúos)



Activación de avalúos por trimestre\*



Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados

% sobre valor en libros Impacto acumulado de activaciones

1 Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones

2 Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día cada una se contabilizó

3. El avalúo de Plaza central se cuenta dos veces por la adquisición del 23% faltante

\* Valor en libros a 31 de diciembre: COP 6.36 BN

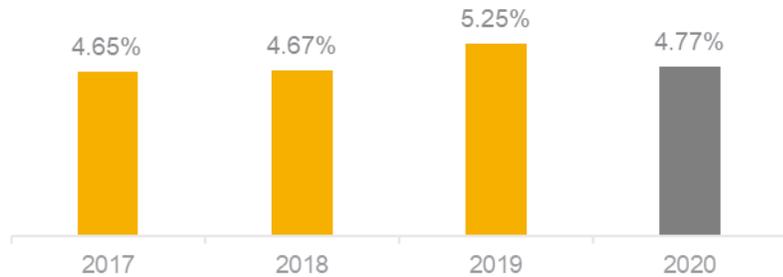
# Rentabilidad

## Rentabilidad y *Flujo de caja distribuible* por título

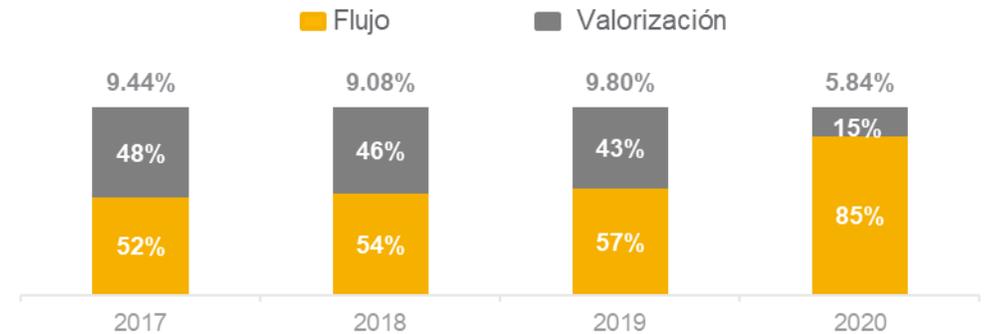
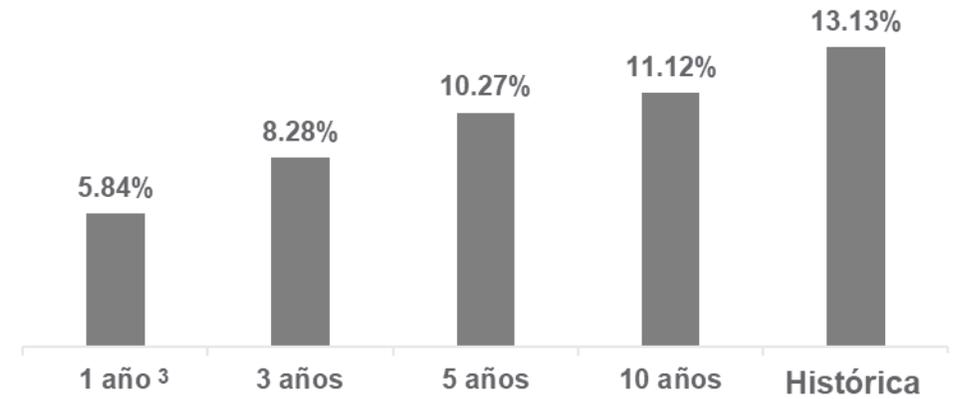
» La rentabilidad a cierre de 2020 fue de **5.84%** y tuvo un crecimiento del valor del título de **0.87%**



» Por su parte, el resultado del *Flujo de Caja Distribuible* pagado de 2020 es de **4.77%**.



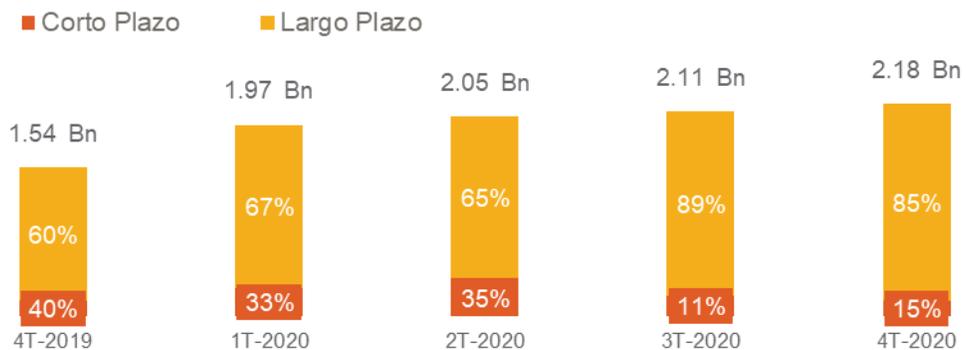
## Rentabilidades históricas



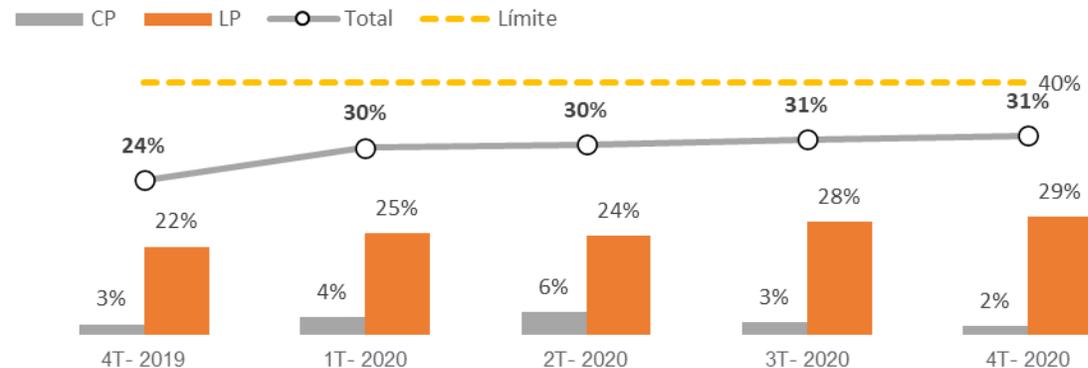
1. El cálculo incluye 5 trimestres así: 2S2019 – \$144.510MM, 1S2020 - \$64.942MM, 3Q2020 - \$12.594MM, para un total de \$222.046MM)  
 2. Flujo de Caja Distribuible  
 3. Rentabilidad doce meses

# Endeudamiento

## Nivel de endeudamiento

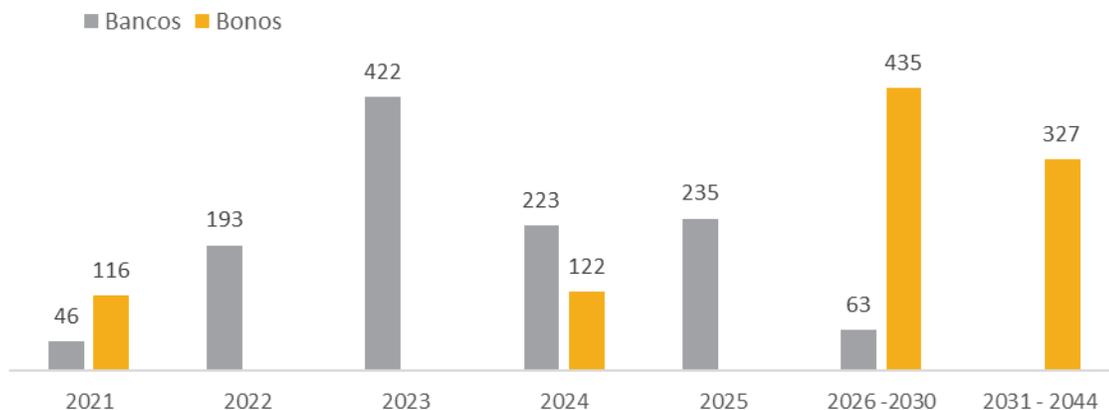


## Límite de endeudamiento<sup>1</sup> sobre Activos

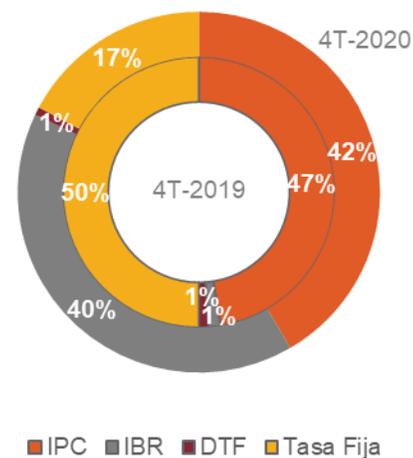


## Perfil de vencimientos de la deuda

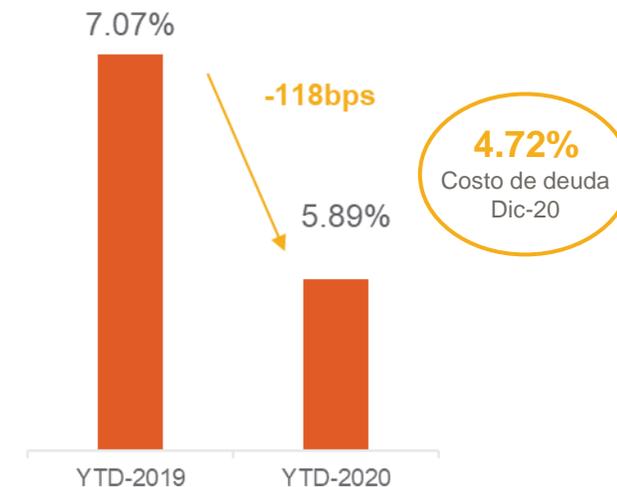
Cifras en COP miles de millones



## Indexación de la deuda



## Costo de la deuda<sup>2</sup>



1. Endeudamiento neto  
2. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a diciembre

05

# AGENDA DE TRABAJO 2021

Nutresa - Florencia

# AGENDA DE TRABAJO 2021

**01**

ASAMBLEA ORDINARIA

**02**

MIGRACIÓN A MERCADO DE RENTA VARIABLE

**03**

EMISIÓN EN EL MERCADO DE VALORES

**04**

AGENDA DE SOSTENIBILIDAD



06  
SESIÓN DE  
PREGUNTAS



---

# GRACIAS

---

(+57) 744 8999

Calle 80 # 11-42 Piso 10

Bogotá – Colombia

[peiam.com](http://peiam.com) / [pei.com.co](http://pei.com.co)

