



TELECONFERENCIA DE RESULTADOS



1er TRIMESTRE 2020



HITOS PRIMER TRIMESTRE DE 2020

COP 144,510 MM FCD pagado en febrero 2020 <<<
COP 334,963 por Título pagado en febrero 2020 <<<



- >>> 33% Atrio Torre Norte- Bogotá
- >>> 23% Centro Comercial Plaza Central- Bogotá
- >>> Sanitas Ciudad Jardín- Cali
- >>> 50% Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta

i- AAA
CALIFICACIÓN TÍTULOS PARTICIPATIVOS
ABRIL DE 2020

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

AA+
CALIFICACIÓN DEUDA A LARGO PLAZO
ABRIL DE 2020

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

BRC1+
CALIFICACIÓN DEUDA A CORTO PLAZO
ABRIL DE 2020

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

G- aaa
CALIFICACIÓN GESTIÓN DEL PORTAFOLIO
ABRIL DE 2020

BRC
Standard & Poor's
S&P Global



- » Primer administrador inmobiliario en ser signatario PRI en Latinoamérica



COP 6.6 Bn

AUM¹

1,024,867

m² GLA²

2,233

Contratos

1,646

Arrendatarios

4,412

Inversionistas



GESTIÓN INMOBILIARIA



94%

Contratos retenidos en el 1T – 2020



37,221 m²

Retenidos en el 1T – 2020



4,535 m²

Arrendados en el 1T - 2020



GESTIÓN FINANCIERA



COP 145 kMM

Flujo de Caja Distribuible
Primer Trimestre 2020

COP 334,963

Por Título



COP 1.97 Bn

Deuda al cierre

6.91% EA³

Costo deuda



27%

Loan to value



LIQUIDEZ DE LOS TEIS⁴



COP 300,441 MM

Volumen Transado 1T-2020



COP 4,846 MM

ADTV⁵



431,422

TEIS en circulación

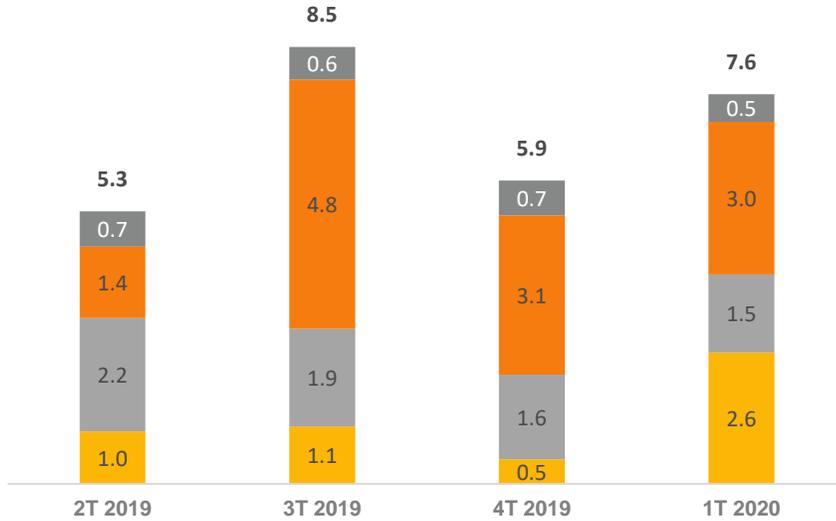
1. AUM= Assets under management= Activos bajo manejo
 2. GLA= Gross leasable area= Área arrendable.
 3. Costo Promedio ponderado 1T 2020
 4. TEIS: Títulos Participativos Estrategias Inmobiliarias
 5. ADTV: Average daily trading volumen

Gestionando el portafolio inmobiliario



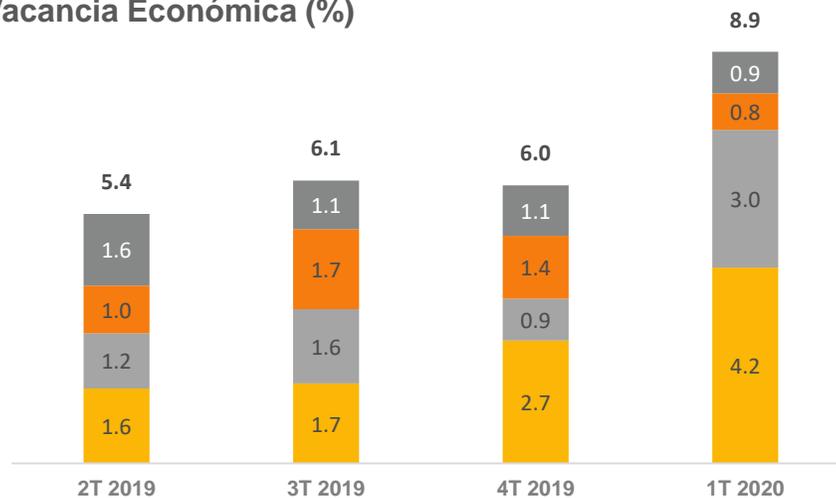
Vacancia Física (%)

■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado



7.8%
 Promedio 1T 2020

Vacancia Económica (%)



8.6%
 Promedio 1T 2020

Prospectos Comerciales



100
Prospectos Comerciales



62,560 m²
Área en Negociación



14
Inmuebles

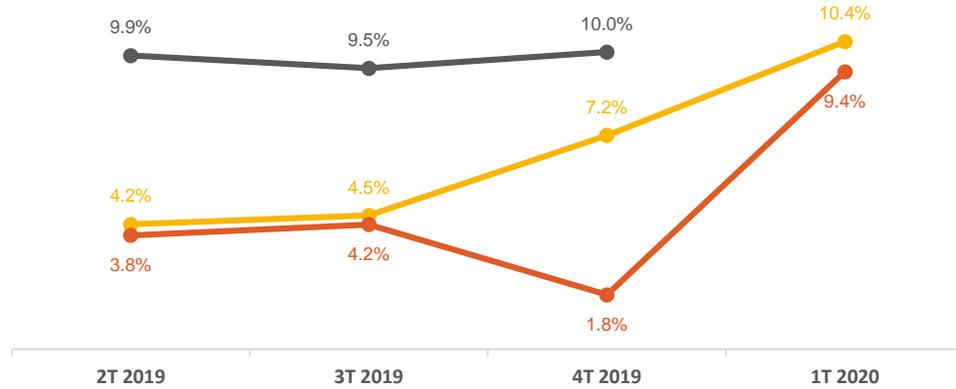


25
Negociaciones Avanzadas

* Información al cierre de cada trimestre

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

Corporativos¹



» En el último trimestre la vacancia económica **aumentó** debido al periodo de gracia del Corporativo 27 y por el ingreso al portafolio de la Torre Norte de Atrio; este inmueble cuenta con cobertura de renta garantizada en el 2020.

26,284 m²
Área Vacante

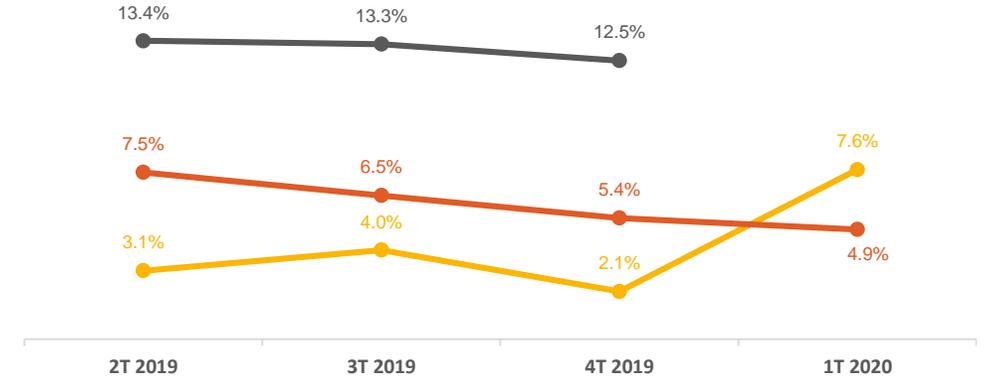


38
Prospectos



25,433 m²
Área en comercialización avanzada

Comerciales²



» La vacancia económica **aumentó** dada la finalización de la cobertura en ese mismo inmueble; por otro lado, la vacancia física disminuyó debido a la ocupación de espacios vacantes en el activo.

15,533 m²
Área Vacante



52
Prospectos

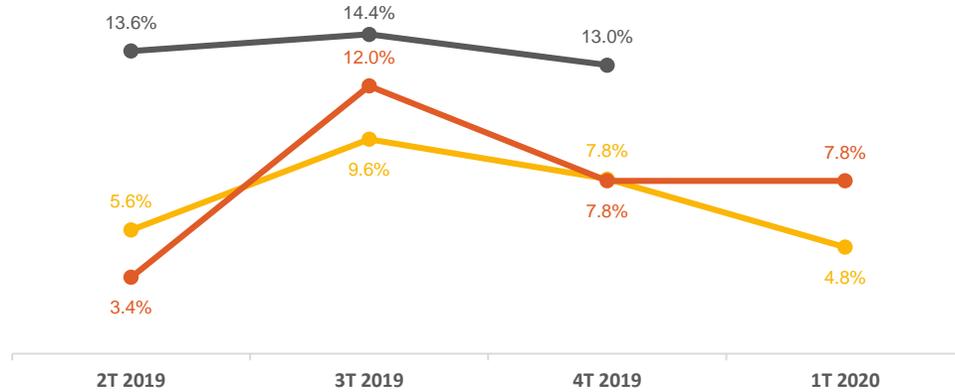


14,518 m²
Área en comercialización avanzada

1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International
 2. Información tomado del informe Centros Comerciales en Operación Galería Inmobiliaria
 * Información al cierre de cada trimestre

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

Bodegas¹



» Durante el primer trimestre del 2020, **disminuyó** la vacancia económica, dado la finalización de descuentos temporales en la categoría logística.

30,480 m²
Área Vacante

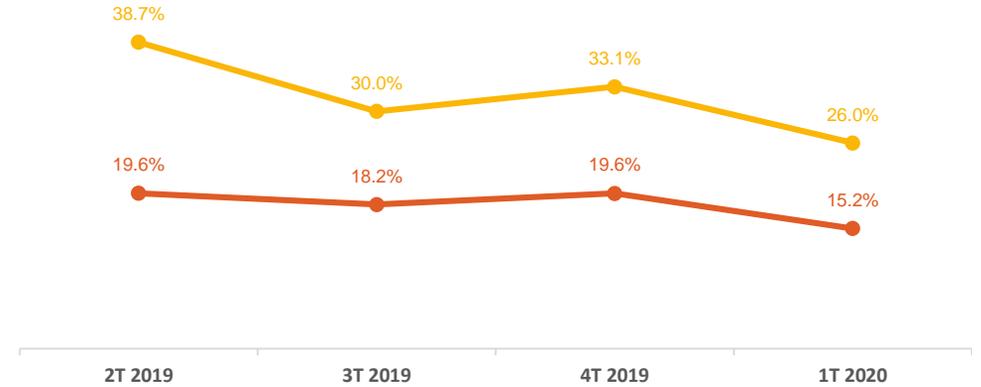


3
Prospectos



21,103 m²
Área en comercialización avanzada

Especializados



» La vacancia física y económica de la categoría **disminuyeron** gracias a una mayor ocupación en las residencias universitarias de City U. Así mismo, por el ingreso del BTS² Sanitas Ciudad Jardín al portafolio.

5,537m²
Área Vacante



7
Prospectos

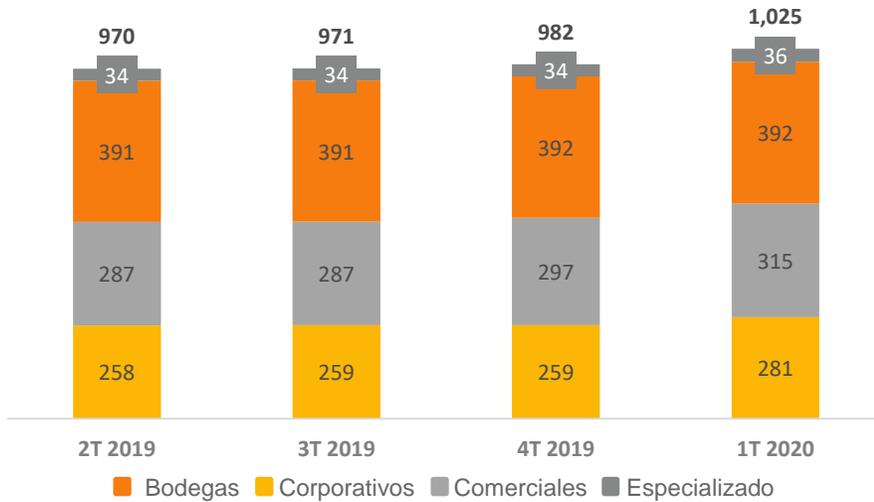


506 m²
Área en comercialización avanzada

1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International
2. BTS= Built To Suit: Hecho a la medida

* Información al cierre de cada trimestre

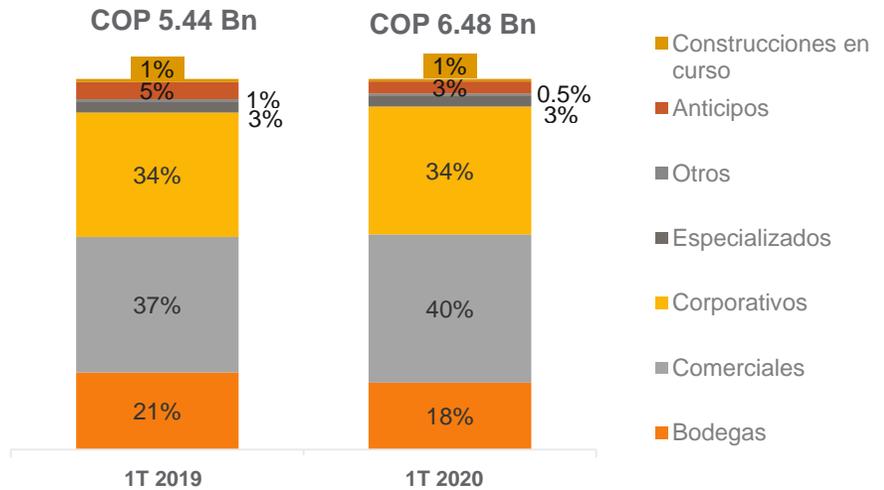
GLA¹



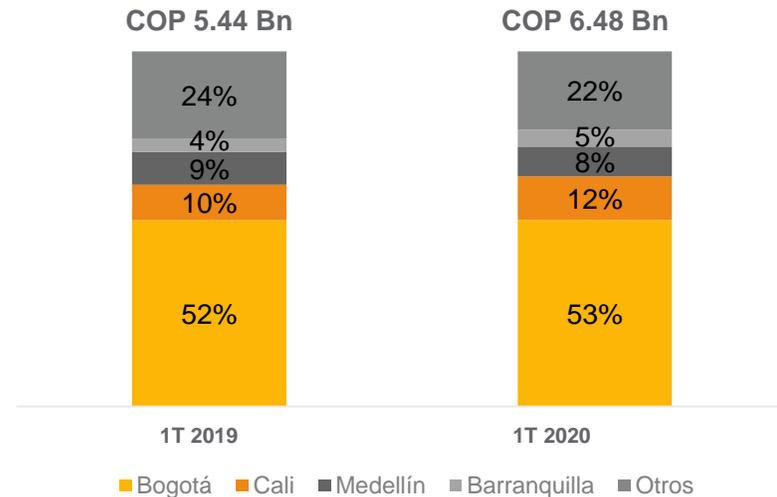
Diversificación por arrendatario (%)



Diversificación por categoría (Propiedades de inversión) (%)



Diversificación geográfica (Propiedades de inversión) (%)



1. GLA= Área arrendable
2. AUMs= Activos bajo manejo

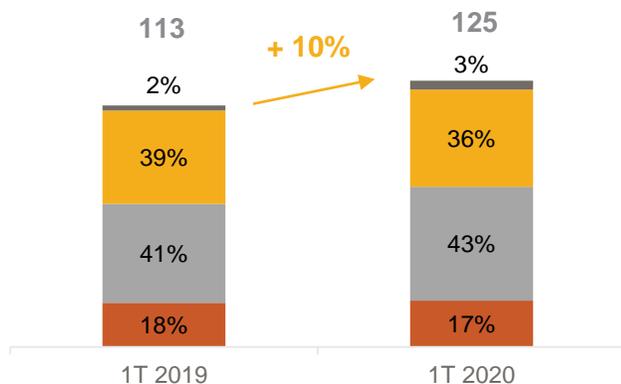
* Información al cierre de cada trimestre

Gestión financiera del portafolio

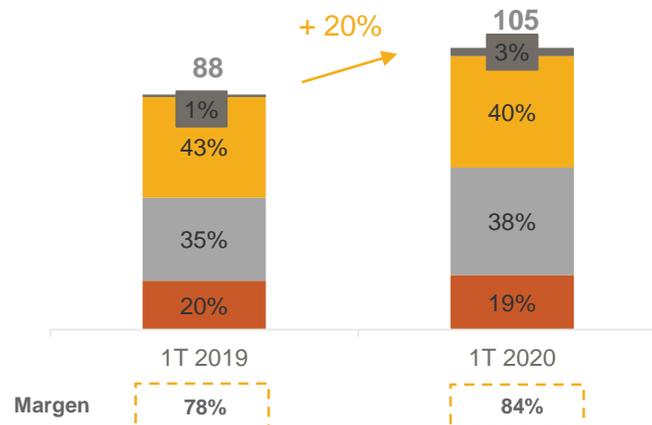
CITY U- BOGOTÁ

■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado

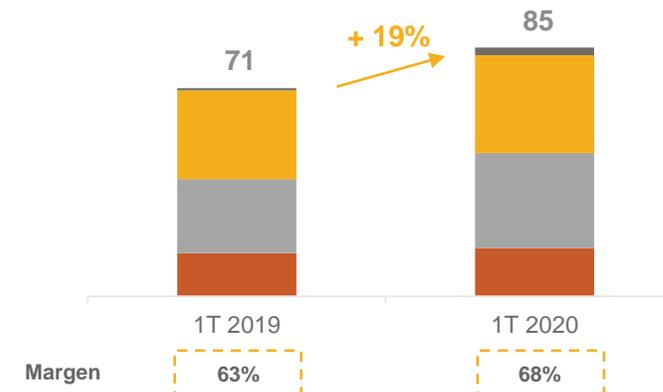
● Ingresos¹ (Cifras en miles MM)



● NOI (Cifras en miles MM)



● EBITDA (Cifras en miles MM)



● Ingresos

Los ingresos al cierre del primer trimestre de 2020 presentan un incremento del 10% frente al mismo periodo del año anterior. El incremento fue generado principalmente por las adquisiciones realizadas durante 2019 y a la adquisición del 23% de Plaza Central y Atrio realizadas durante el primer trimestre del 2020.

● NOI

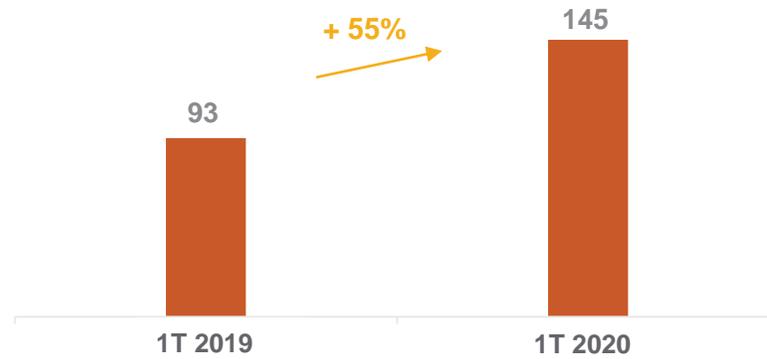
El NOI presenta un crecimiento del 20% para el primer trimestre del año. Este incremento se genera como consecuencia del cambio en el periodo de amortización del impuesto predial, el cuál pasó de 6 a 12 meses en 2020. Al normalizar el efecto del predial, el NOI presenta un incremento del 12%, lo que demuestra un mejor desempeño del vehículo frente al mismo periodo del año anterior.

● EBITDA

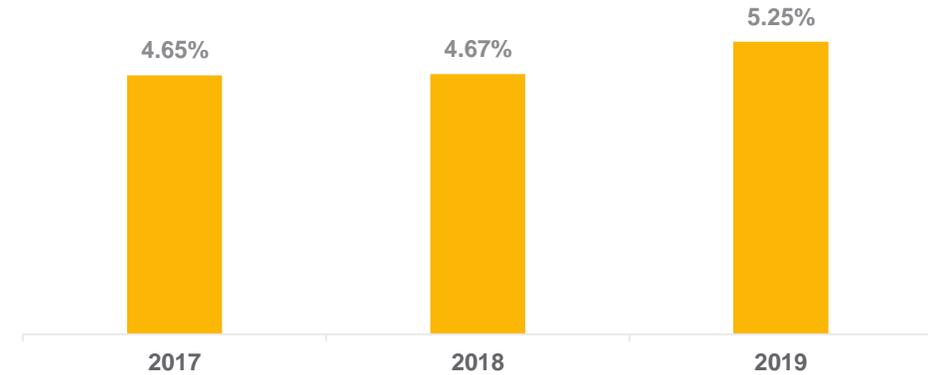
El EBITDA presenta un incremento superior al de los ingresos al crecer un 19% frente al mismo periodo del año anterior. De la misma manera que el NOI, este incremento se explica por el cambio en el periodo de amortización del predial que pasó de 6 a 12 meses en 2020 lo que redujo este gasto para la primera mitad del año. Al normalizar este efecto, el EBITDA presenta un crecimiento del 10%, en línea con el crecimiento de los ingresos.

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

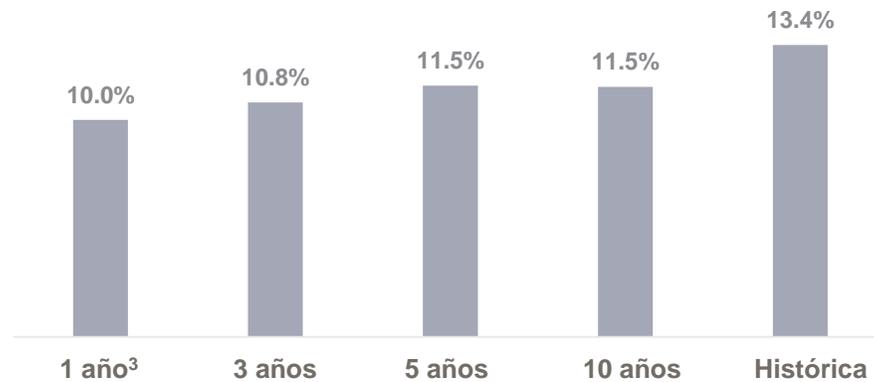
Flujo de Caja Distribuido pagado ¹



Dividend Yield pagado ²



Rentabilidades Históricas



Valorización de los activos

3.74%
Valorización LTM⁴

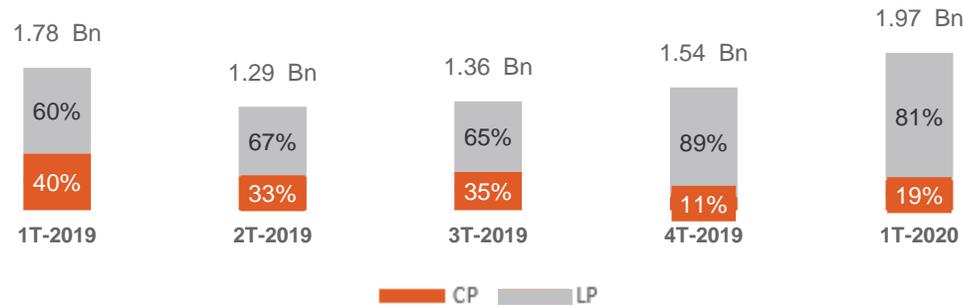
1. Corresponde al Flujo de Caja distribuido pagado por título de febrero de 2020 y en agosto de 2019.

2. Dividend yield: Flujo de Caja Distribuido por Título/ Valor promedio del Título

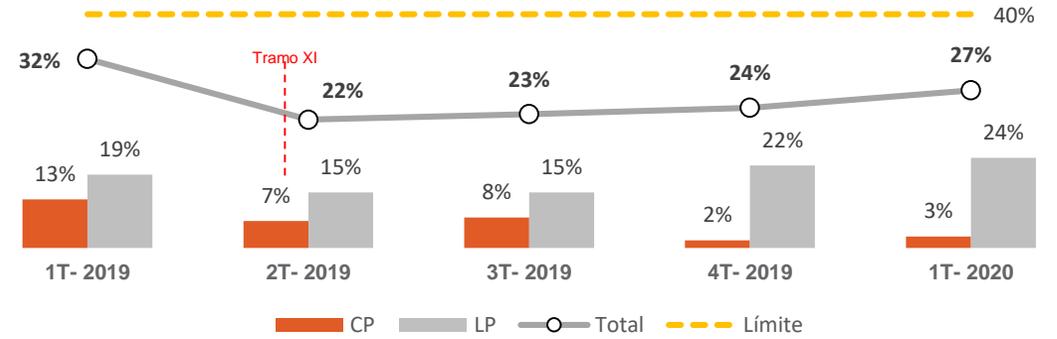
3. Rentabilidad últimos 12 meses

4. Últimos doce meses

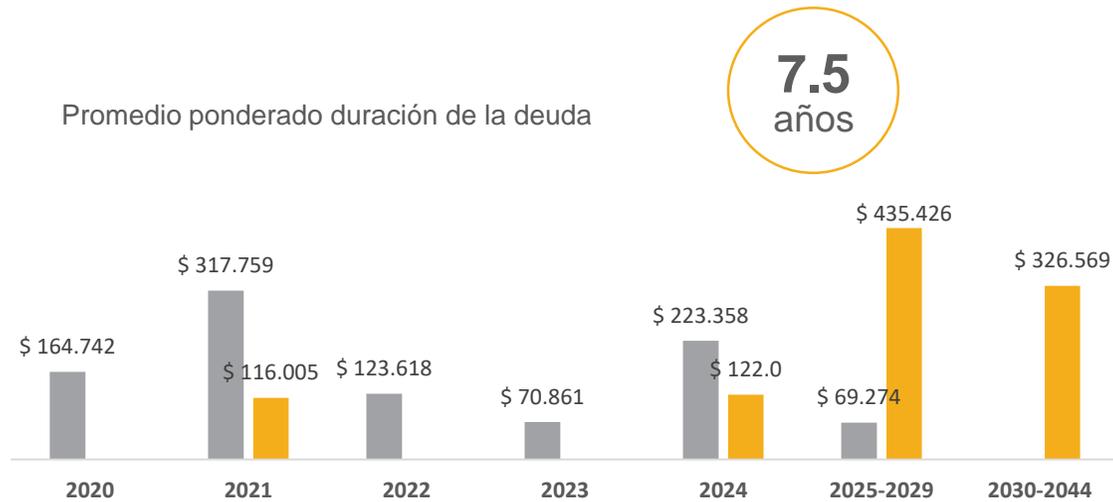
Nivel de endeudamiento



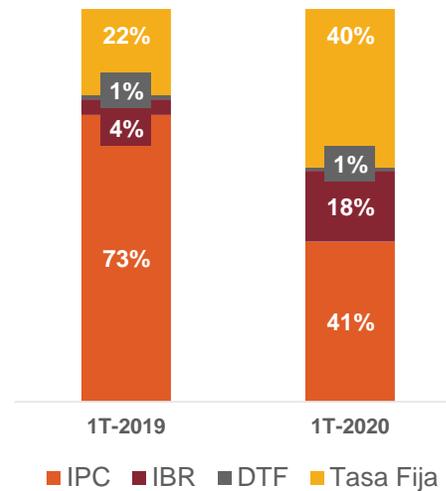
Límite de endeudamiento sobre Activos



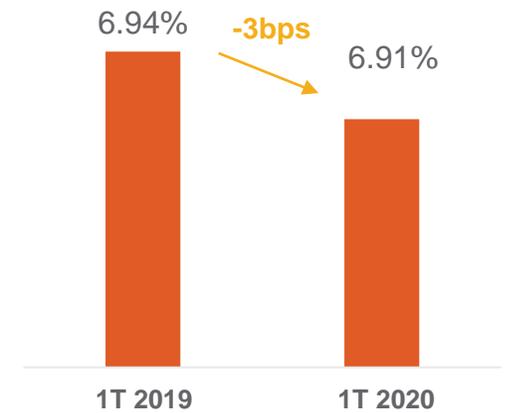
Perfil de vencimientos de la deuda⁴



Indexación de la deuda



Costo ponderado de la deuda³



1. Endeudamiento neto.
2. Promedio calculado con los ingresos anualizados
3. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a marzo
4. Cifras en miles de millones

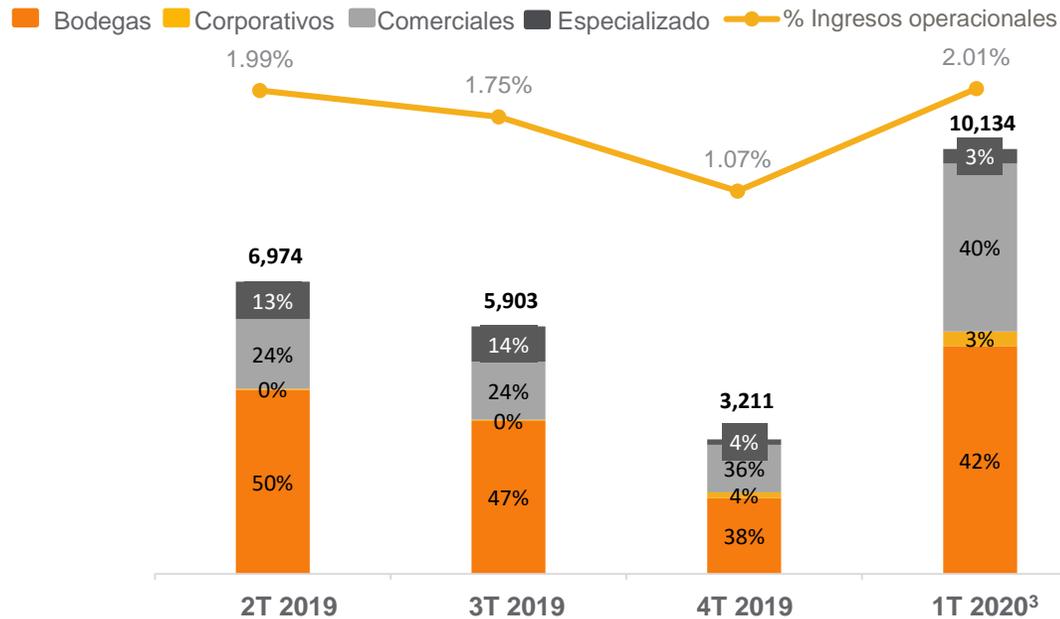
Días de rotación de cartera neta ¹



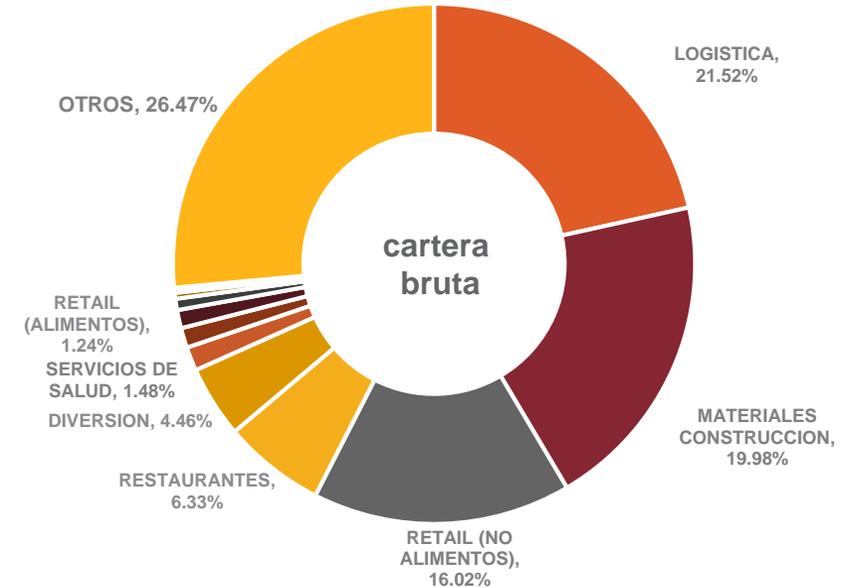
2.01%²

De los ingresos operacionales de los últimos 12 meses

Cartera Neta por categorías



Cartera por sector económico



¹ Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.

² Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses

³ La cartera bruta al cierre del 1T 2020 es de COP 22,347 MM, COP 12,213MM asociados al deterioro aplicado a la cartera de acuerdo con la NIIF 9



COYUNTURA COVID 19



**FORTALEZAS
DEL VEHÍCULO**



**PORTAFOLIO DE ACTIVOS Y
GESTION DEL ADMINISTRADOR**



**INDICADORES
IMPACTADOS**

1

**DIVERSIFICACIÓN DEL
PORTAFOLIO**

2

LIQUIDEZ

3

**APALACAMIENTO
CONSERVADOR**

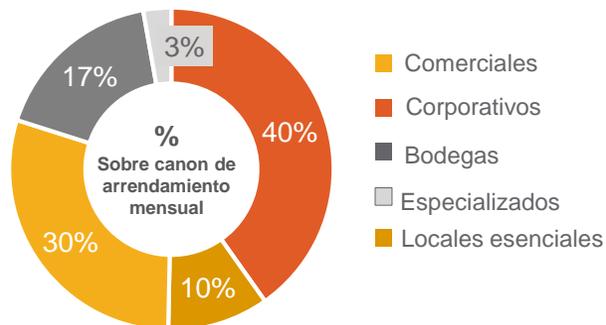
4

**ESQUEMAS DE COBERTURA
EN ACTIVOS EN PROCESO
DE ESTABILIZACIÓN**

1. DIVERSIFICACIÓN

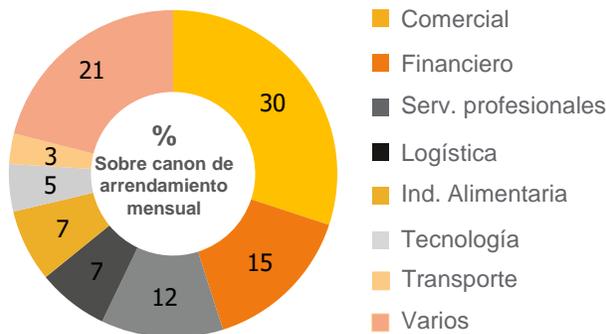
Por tipo de activo

145 Activos generadores de renta **+4** Categorías inmobiliarias



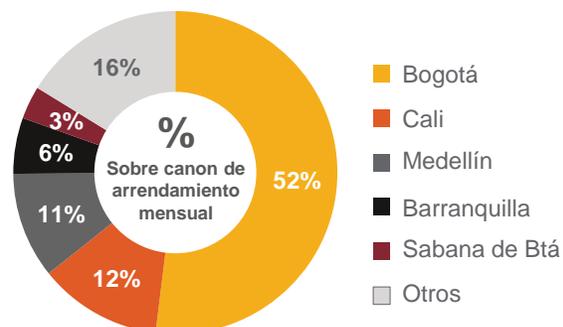
Por sectores económicos

1,646 Arrendatarios **+20** Sectores económicos



Geográfica

+30 Ciudades y municipios

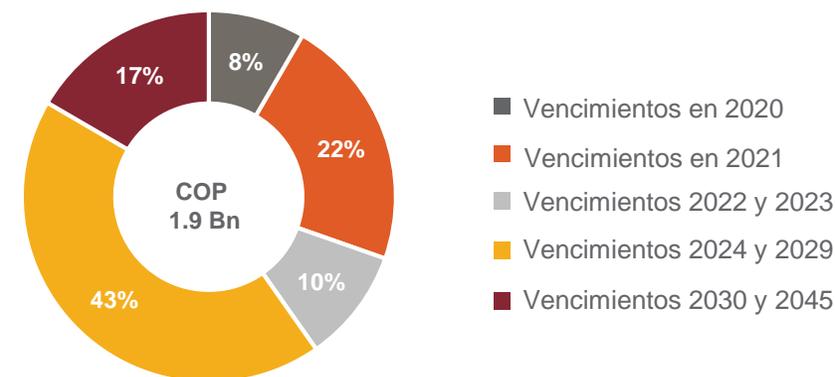


2. LIQUIDEZ

- Recursos disponibles a la vista
- Fortalecimiento de la caja disponible con un crédito de capital de trabajo

3. APALANCAMIENTO CONSERVADOR Y DE LARGO PLAZO

- Entre 25% y 30% sobre activos
- 2/3 partes de la deuda son bonos
- El 8% tiene vencimientos en el 2020 y ya fueron prorrogados



4. ESQUEMAS DE COBERTURA PARA ACTIVOS EN ESTABILIZACIÓN

- Flujo preferente
- Renta garantizada

CATEGORÍA

ACTIVOS EN OPERACIÓN

GESTIÓN FINANCIERA PRUDENTE



CALL CENTERS



GRANDES SUPERFICIES
Y SUPER MERCADOS



DROGUERÍAS Y
FARMACIAS



DOMICILIOS DE
RESTAURANTES



CEDIS



SECTOR SALUD



RESIDENCIAS
UNIVERSITARIAS



Preservar la caja

Optimización de los gastos de operación



Gastos en los activos

Se están implementando estrategias de eficiencia en los gastos de los activos postergando para el 2021 inversiones que representaban alrededor del 30% del presupuesto



Gestión de pasivos

Novación de los créditos de corto plazo para no tener vencimiento de obligaciones en el año en curso



Inversión en nuevos activos

Cumplimiento de los compromisos de inversión adquiridos previamente
Evaluación selectiva de oportunidades

✓ No ha habido una afectación masiva de los contratos de arrendamiento

✓ No suspensión de las obligaciones de los contratos de arrendamiento

✓ Revisión de la situación particular de cada arrendatario

1

DISMINUCIÓN DEL COBRO DE 45 DÍAS DE CANON DE ARRENDAMIENTO

2

DIFERIMIENTO DEL SALDO DEJADO DE PAGAR EN LOS SIGUIENTES 12 MESES

3

TRANSFERENCIA DE LOS AHORROS DE LA OPERACIÓN EN LAS COPROPIEDADES



■ Días totales a pagar ■ Reducción de los días a pagar en -50% ■ Saldo de días a pagar diferido en el tiempo

Transferir la totalidad de los ahorros en la operación de los centros comerciales a la facturación por administración de los meses de abril y mayo. El descuento en dicha factura equivalente a un **40%** en promedio.

Renegociación de contratos y efectos en los ingresos

	CORPORATIVOS	COMERCIALES	BODEGAS	ESPECIALIZADOS	TOTAL PEI
CONTRATOS	19	116	21	13	169
% INGRESOS ANUALES DEL PEI 2020	1.8%	2.8%	1.6%	0.2%	6.4%

Industrias en seguimiento por el impacto de la coyuntura

- ENTRETENIMIENTO INFANTIL Y CINES
- GIMNASIOS
- AERONÁUTICA
- HIDROCARBUROS

INGRESOS

- Menores ingresos de arrendamiento debido a los alivios de menor canon durante el 2T20
- Menores niveles de ventas base para la liquidación de los contratos variables
- Disminución de ingresos por parqueaderos en centros comerciales y explotación de zonas comunes

CARTERA

- Menores tasas de recaudo durante el 2T20, impactos diferenciados por categoría de activos
- Aumento de cartera por diferimiento de los saldos dejados de pagar durante el 2T20
- Monitoreo y gestión de los acuerdos de pago en cumplimiento de la política de cartera del Pei

GASTOS DE OPERACIÓN

- Se reprogramaron las intervenciones en los activos traducido entre un 25% y 30% de menores gastos de operación en el presupuesto del año 2020

GASTOS FINANCIEROS

- Re perfilamiento de las obligaciones financieras con vencimiento del 2020. Solo el 3% de los pasivos con vencimiento en lo que resta del año.
- Adquisición de créditos en IBR por las condiciones de coyuntura de la tasa

INVERSIÓN EN CAPITAL DE TRABAJO

- Toma de un crédito de capital de trabajo a 24 meses bullet para reforzar los recursos disponibles en caja y atender las necesidades del vehículo durante la coyuntura del "t"0

AVALUOS

- Actualización de los flujos de los contratos en línea con los acuerdos comerciales
- Actualización de los supuestos de valoración como tasas de descuento, IPC y tasas de capitalización por parte de los evaluadores

VACANCIA

- Hacia adelante se prevé un incremento de los niveles de vacancia en el mercado
- Mayores tiempos de absorción y recolocación de los espacios disponibles
- El Administrador Inmobiliario del Pei ha adelantado escenarios de sensibilidad de vacancia hasta niveles del 20%

Pasos a seguir

El Pei se ha venido preparando para la apertura de los diferentes sectores económicos de acuerdo con lo establecido por el Gobierno Nacional y fortalecerá los protocolos de salubridad en cada uno de sus activos. Por esta razón se están tomando las siguientes medidas en cada una de las categorías.

Activos comerciales



Distanciamiento en zonas de parqueo y descargue

Garantizar una distancia prudente entre los vehículos



Conteo y restricción número de personas en el centro comercial

Garantizar no sobrepasar el numero límite de personas



Instalación Vending Machines

Elementos de protección personal



Plazoleta de comidas

Instalación de sistema de turnos digitales



Brigada de limpieza en zonas comunes

Intensificar los protocolos

Activos logísticos



Esterilización o desinfección de carros y mercancías

Metodologías y productos aprobados



Demarcación y desinfección del piso en zonas de espera

Marcación para guardar la distancia reglamentaria

Activos corporativos



Distancia a mínimo 2 mts entre personas

Aplica para ocupantes, visitantes, personal administrativo



Control de temperatura y síntomas evidentes

En caso de presentar cualquier síntoma no se permitirá la entrada al activo

Activos en desarrollo



Recepción de materiales

Definir áreas de recibo, no debe entregarse mano a mano, el transporte debe realizarse en vehículos desinfectados



Herramienta menor

De uso individual preferiblemente. Herramienta de uso común deben ser desinfectadas antes y después de la utilización por cada individuo



Establecer horarios de entrada, salida y casinos

Coordinación de grupos para evitar aglomeraciones

-  **Acompañamiento permanente a los arrendatarios y monitoreo de la evolución de sus negocios**
-  **Plan de reapertura de los activos, intervenciones, protocolos, esquemas de funcionamiento**
-  **Asamblea de Inversionistas Pei 2020**
-  **Culminar la aprobación del Programa de Papeles Comerciales por parte de la SFC**
-  **Agenda de Sostenibilidad y Principios de Inversión Responsable**

USTED FORMA PARTE DE PEI

Desde **Pei Asset Management** queremos
continuar acercándonos a los inversionistas del Pei.

Lo invitamos a **actualizar sus datos** para que sea partícipe de los
espacios e información que genera permanentemente el vehículo.

Ingrese a: <https://pei.com.co/portal-inversionistas/actualice-sus-datos/>



MAS CERCA DE PEI



PREGUNTAS

A partir de este momento comenzará la sesión de preguntas.

- Si tiene alguna pregunta y se conecta vía telefónica, por favor presione asterisco 1 en su teléfono. Si desea retirarse de la lista de espera, por favor digite la tecla número.
- Si tiene alguna pregunta y se conecta vía web, por favor deje su inquietud en la sección de preguntas



GRACIAS

Por el Bienestar de Todos

#yomequedoencasa



Jimena Maya

Gerente de Relación con Inversionistas

Pei Asset Management

inversionistas@pei.com.co

WWW.PEI.COM.CO