

Agosto
2018

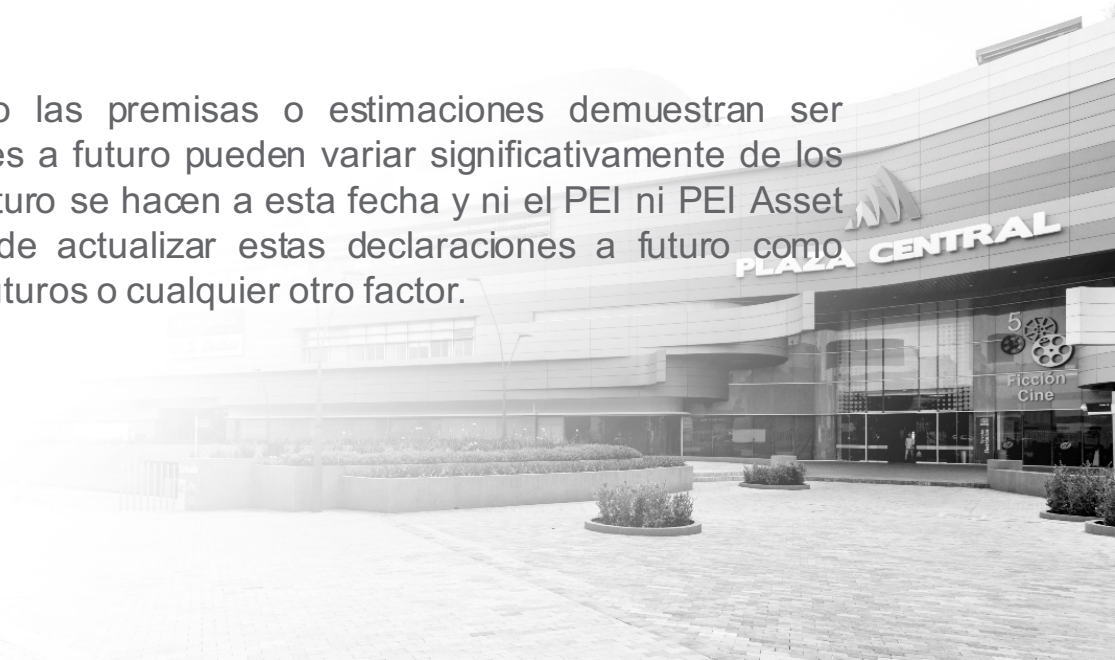
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2018



CEO AVIANCA - BOGOTÁ

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 eventos y las declaraciones a futuro pueden variar significativamente de los aquí mencionados. Las declaraciones a futuro se hacen a esta fecha y ni el PEI ni PEI Asset Management asumen obligación alguna de actualizar estas declaraciones a futuro como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.



RG

RESUMEN DE GESTIÓN

AMI

ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CF

CIFRAS FINANCIERAS

P

PREGUNTAS



Para el primer semestre de 2018 el **Dividend Yield alcanzó un 2.03%, 15pb superior** al mismo periodo del año anterior, lo que representó un Flujo de Caja Distribuible de COP 199,612 por Título.



Se perfeccionó el cierre de **2 adquisiciones en la categoría de activos comerciales** que constan de un incremento en la participación del CC Nuestro Montería, y un inmueble contiguo al CC Atlantis Plaza que suman cerca de **4 mil metros cuadrados** al portafolio



Se finalizó el periodo con **COP 4.7 Billones** de activos bajo manejo y un **GLA que alcanzó 869 mil metros cuadrados**



La **vacancia económica** para el periodo cerró en **3.5%**, por debajo de los niveles de mercado que alcanzaron niveles superiores al **10%** para todas las categorías

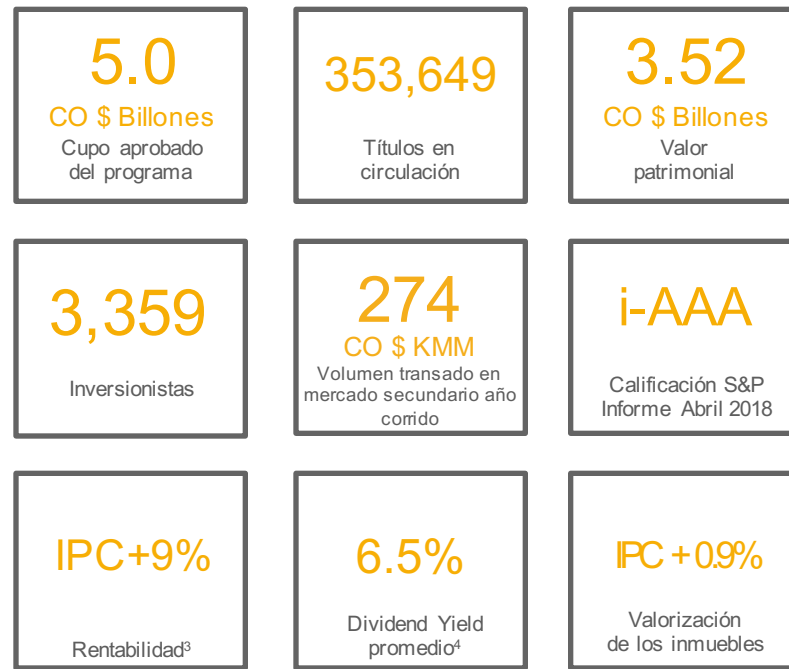


Durante el mes de abril **BRC S&P ratificó** la calificación de **i-AAA** para los títulos participativos y **AA+** para los títulos de deuda

PORTAFOLIO INMOBILIARIO



TITULOS PARTICIPATIVOS - TEIS



¹ Gross Leasable Area

² Incluye el 100% los contratos de arrendamiento de los activos donde el PEI no es propietario del 100% del inmueble

³ La rentabilidad medida como la tasa interna de retorno efectiva anual de los flujos de caja generados comprendidos desde el 2007, IPC últimos 12 meses 3.20%

⁴ Se obtiene al dividir el FCD entre el valor promedio del título del periodo.

CENTRO COMERCIAL NUESTRO - MONTERÍA



CLASE: Comercial



UBICACIÓN: Montería, Glorieta de los Toros



ESQUEMA: Proyecto



VALOR: COP 17k MM



ÁREA: 3.6k m²



PARTICIPACIÓN: 19.29%



FECHA DE COMPRA: 01/03/2018



PUNTOS A DESTACAR:

- Adquisición del 19.29% adicional en la participación del centro comercial, para alcanzar una participación total de 70.29% sobre 138 locales comerciales.
- 91% comercializado a la fecha

INMUEBLE ATLANTIS 81 – 14 - BOGOTÁ



CLASE: Comercial



UBICACIÓN: Bogotá, Calle 81 x
Cra. 14



ESQUEMA: Proyecto



VALOR: COP 7.25k MM



ÁREA: 393 m²



PARTICIPACIÓN: 100%



FECHA DE COMPRA: 31/01/2018



PUNTOS A DESTACAR:

- Adquisición para proyectar una futura expansión del CC Atlantis Plaza

CEDI LG PALMIRA



CLASE: Bodega



UBICACIÓN: Palmira, Valle del Cauca



ESQUEMA: BTS



VALOR: COP 39k MM



ÁREA: 19.500 m²



PARTICIPACIÓN: 100%



FECHA DE COMPRA: 12/07/2018



PUNTOS A DESTACAR:

- Retención de uno de los arrendatarios mas antiguos del Pei, en una nueva sede hecha a su medida.

RG RESUMEN DE GESTIÓN

AMI ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

GPI GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

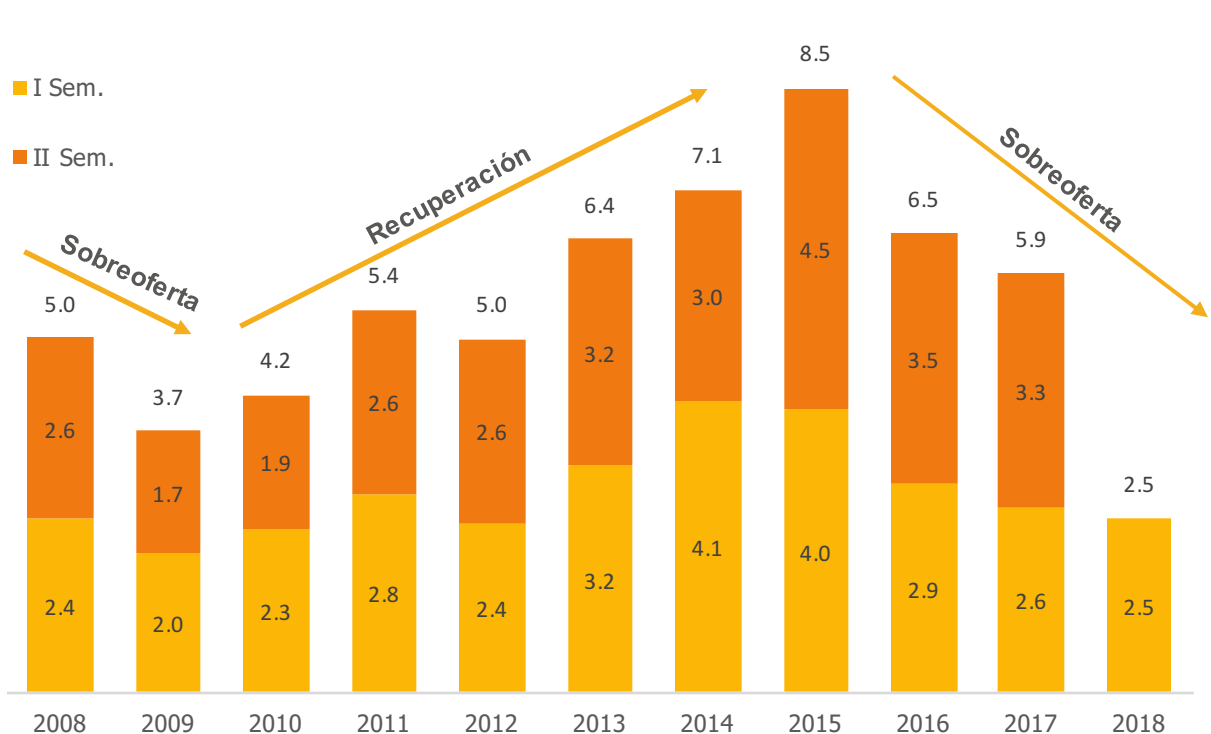
CF CIFRAS FINANCIERAS

P PREGUNTAS



Durante el IS18 se han aprobado más de 10.6MM m² en licencias de construcción, de las cuales 23% corresponden a licencias no habitacionales

Licencias de construcción (MM m²)



-6%

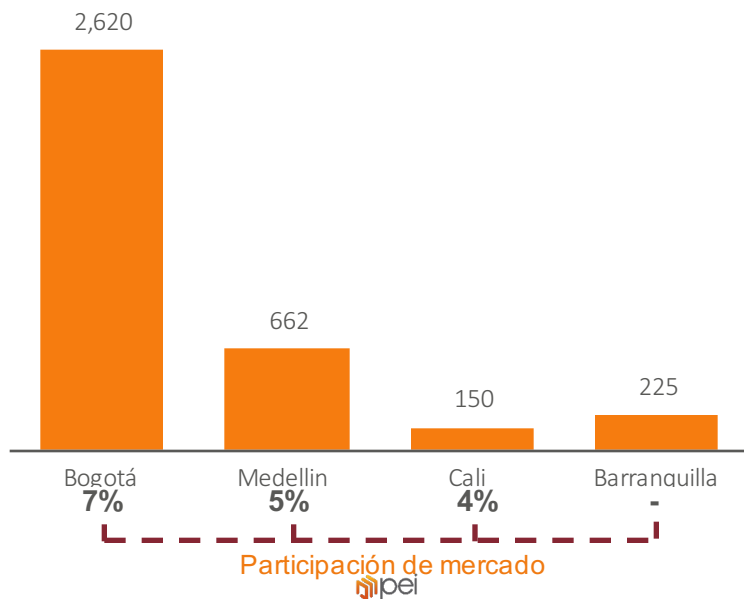
Variación
Licencias¹
2018-2017

CONTINÚA LA TENDENCIA NEGATIVA EN LAS LICENCIAS DE LAS CATEGORÍAS DE ACTIVOS CORPORATIVOS Y BODEGAS DEBIDO A LOS ALTOS INVENTARIOS Y A LA BAJA ABSORCIÓN

El mercado de oficinas en las 4 principales ciudades de Colombia cerró con un inventario de 3.7MM m²

+11%

Variación
Inventario*
2018-2017



INVENTARIO DE OFICINAS últimos 12 meses

Bogotá (+10%)
+243 mil m²

12%
Vacancia

Medellín (+15%)
+84 mil m²

8%
Vacancia

Cali (+2%)
+3 mil m²

9%
Vacancia

B/quilla (+23%)
+42 mil m²

26%
Vacancia

NUEVO INVENTARIO 2018



Central Point - Enero
Bogotá (81 mil m²)



Plaza Claro - Marzo
Bogotá (80 mil m²)



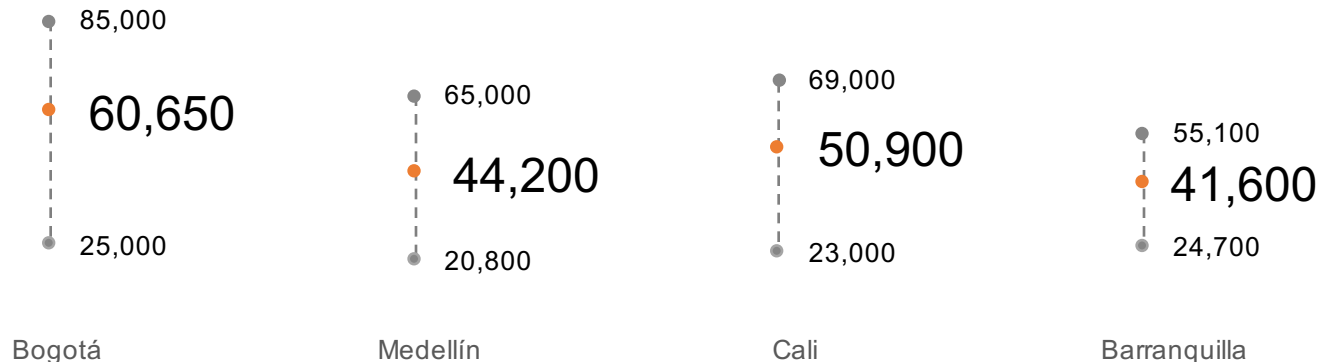
Milla de Oro - Diciembre
Medellín (30 mil m²)

Los precios en Medellín disminuyen por el aumento de la vacancia de edificios clase B, por su parte en Cali aumentan por la entrada de edificios modernos

• Máximo

• Promedio

• Mínimo



Variación canon promedio* 2018-2017

-1%

-15%

+11%

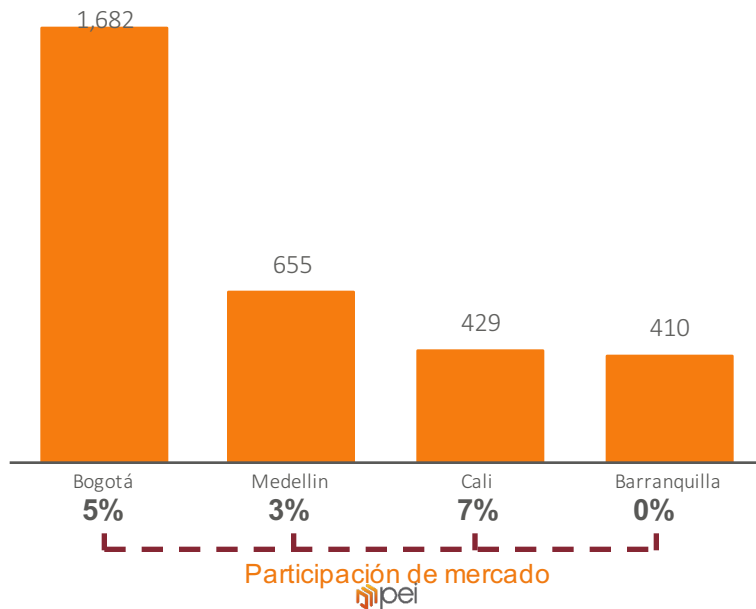
-1%



En Centros Comerciales las 4 principales ciudades de Colombia cerraron con un inventario de 3.2MM m²

+6%

Variación
Inventario*
2018-2017



INVENTARIO DE CENTROS COMERCIALES

últimos 12 meses

Bogotá (+10%)

+147 mil m²

12%

Vacancia

Medellín (+0%)

+0 m²

11%

Vacancia

Cali (+0%)

+0 m²

12%

Vacancia

B/quilla (+7%)

+27 mil m²

9%

Vacancia

NUEVO INVENTARIO 2018



Ventura Terreros - Enero
Bogotá (49mil m²)

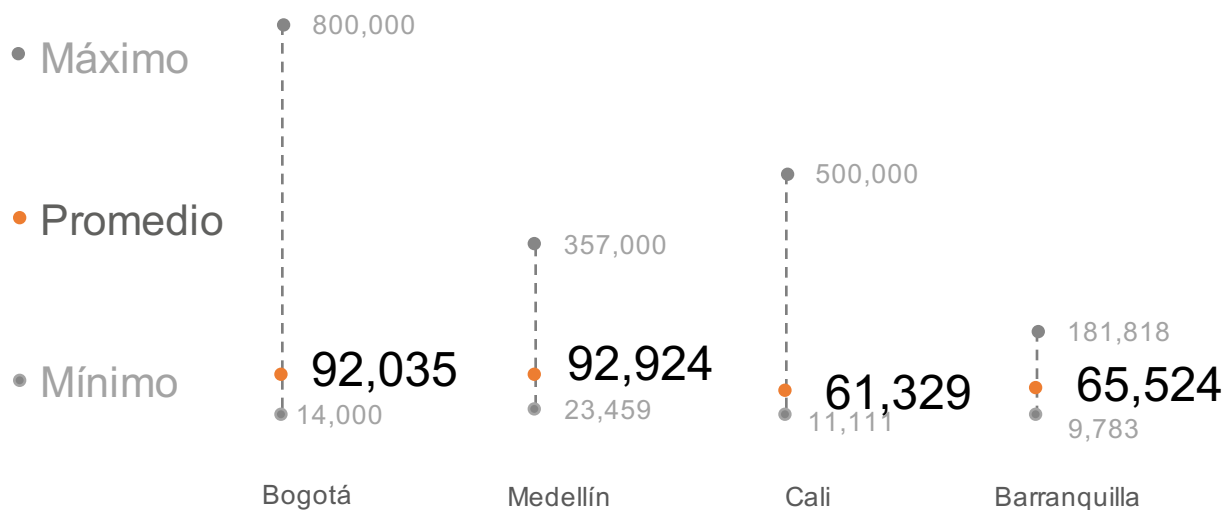


Plaza Claro - Junio
Bogotá (35mil m²)



Hacienda Casablanca - Enero
Madrid, Cund (12mil m²)

Los precios continúan en aumento en Bogotá por el ingreso de inmuebles con mejores especificaciones, mientras que Medellín y Barranquilla se revierte la tendencia bajista por la disminución de la vacancia



| Variación canon promedio ¹ 2018-2017 | Bogotá | Medellín | Cali | Barranquilla |
|---|-------------|------------|------------|--------------|
| | +10% | -2% | +7% | +0% |

Ventas minoristas²

+2.2%

Colombia 2018 – 2017

Ventas en CC³

+1.5%

Bogotá 2017 - 2016

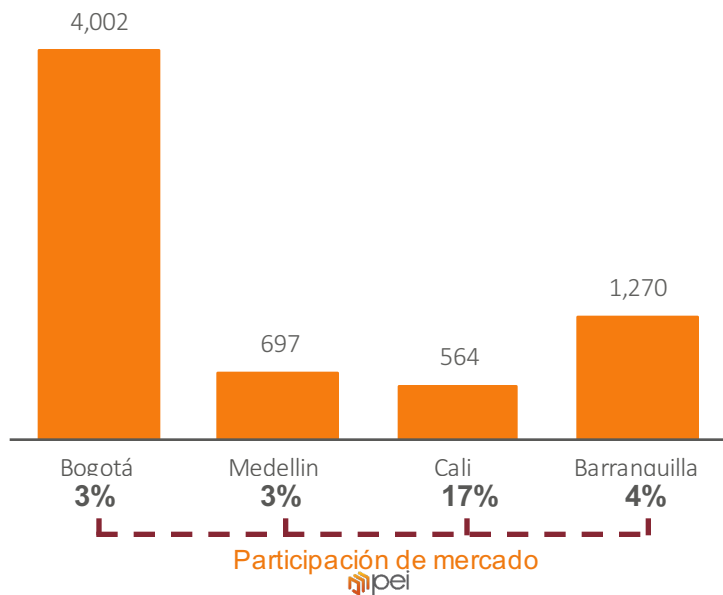


*Variación últimos 12 meses a junio 2018
 1 Fuente: La galería inmobiliaria y cálculos Pei
 2 Fuente: DANE
 3 Fuente: Raddar

A cierre del IS18, las 4 principales ciudades de Colombia terminaron con un inventario de 6.5MM m² en bodegas

+3%

Variación
Inventario*
2018-2017



INVENTARIO DE BODEGAS

últimos 12 meses

Bogotá (+5%)

+187 mil m²

18%

Vacancia

Medellín (+4%)

+30 mil m²

10%

Vacancia

Cali (-1%)

-8 mil m²

11%

Vacancia

B/quilla (+4%)

+50 mil m²

8%

Vacancia

NUEVO INVENTARIO 2018



ZF Exxenta - Febrero
Bogotá (74k m²)



ZILOG- Junio
B/quilla (15k m²)



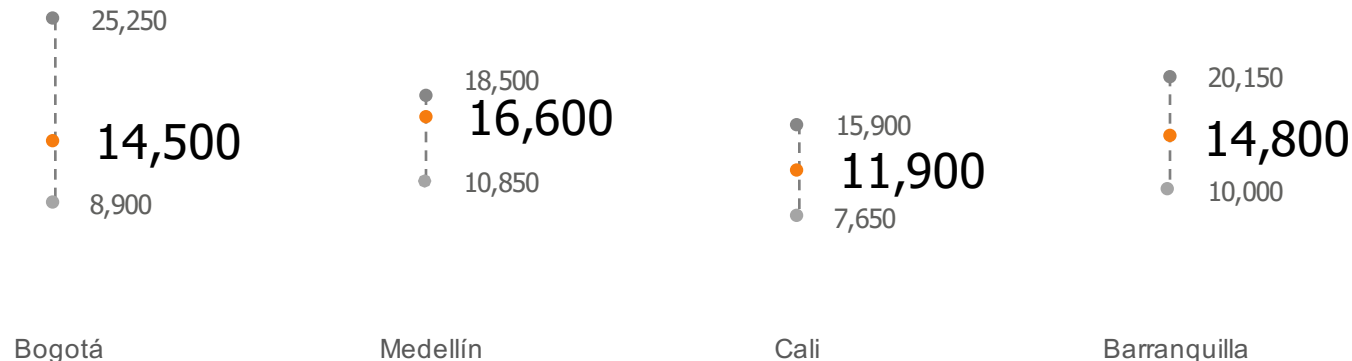
Colin Park - Enero
B/quilla (13k m²)

Los BTS¹ han ejercido presión sobre los precios de las bodegas vacantes. Sin embargo, en Medellín los precios aumentan por un redesarrollo de parques con vocación logística

• Máximo

• Promedio

• Mínimo



Variación canon promedio* 2018-2017

-11%

+10%

-6%

-3%

¹ Build to suit: Desarrollos a la medida
*Variación últimos 12 meses a marzo 2018
Fuente: Colliers



RG RESUMEN DE GESTIÓN

AMI ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

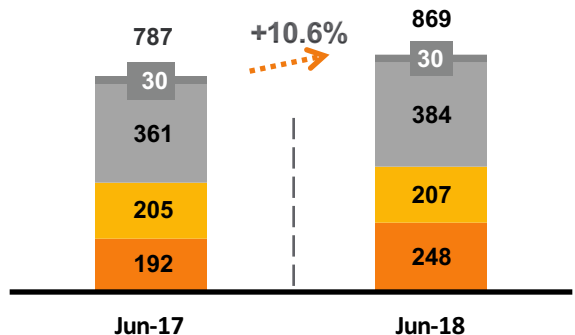
GPI GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CF CIFRAS FINANCIERAS

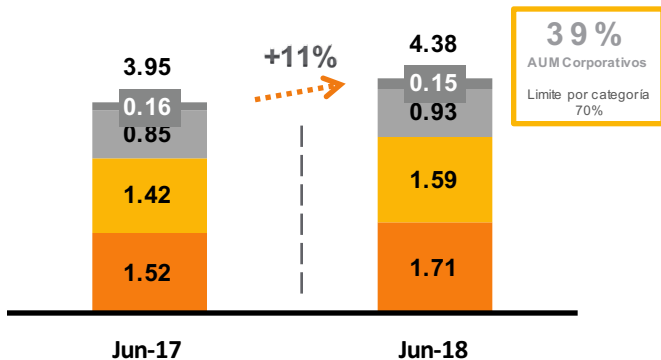
P PREGUNTAS



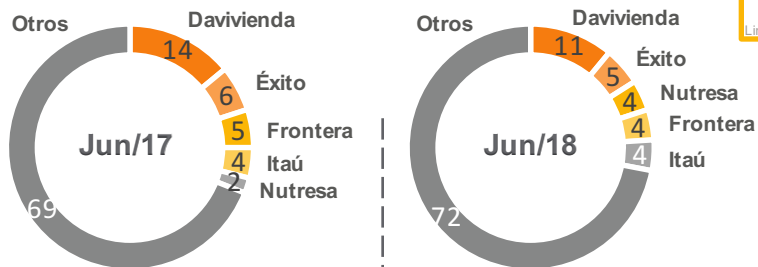
GLA ■ Corporativo ■ Comercial ■ Bodega ■ Especializado



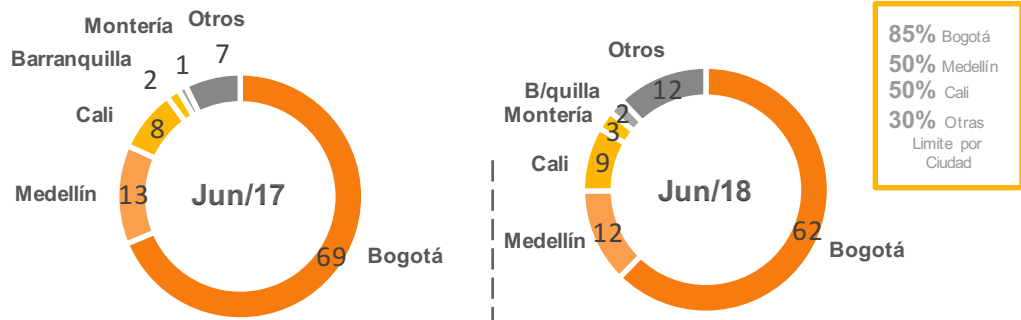
AUM¹ inmobiliario por categoría (COPbn)



Ingresos por arrendatario (%)

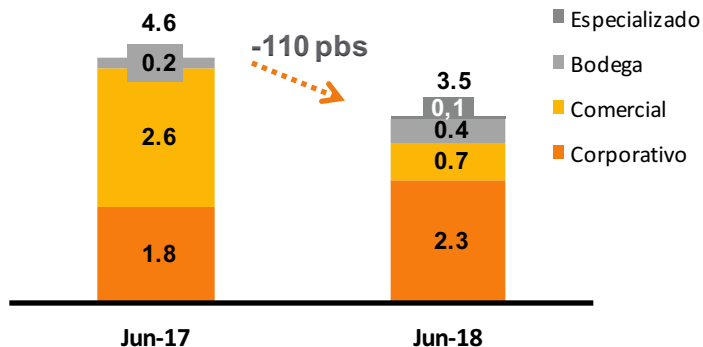


AUM inmobiliario por ciudad (%)

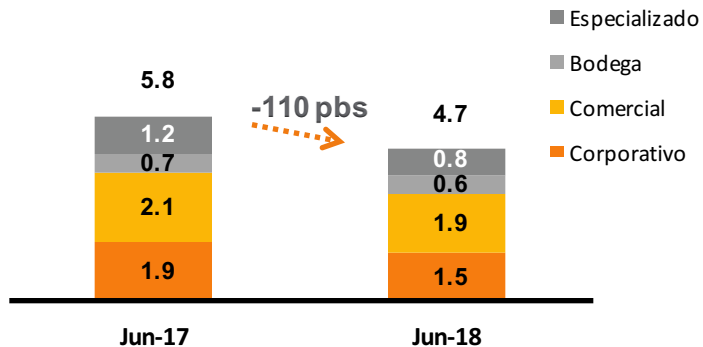


¹AUM: Activos bajo manejo

Vacancia Económica (%)



Vacancia Física (%)



Durante el primer semestre del 2018 se ocuparon:

+2,400 m² en One Plaza

+2,500 m² en CITTIIUM

+1,500 m² en Centros Comerciales

A cierre de Jun-18

COP1,070MM

Ingresos vacantes por
arrendamiento al mes

41,044m²

GLA Vacante

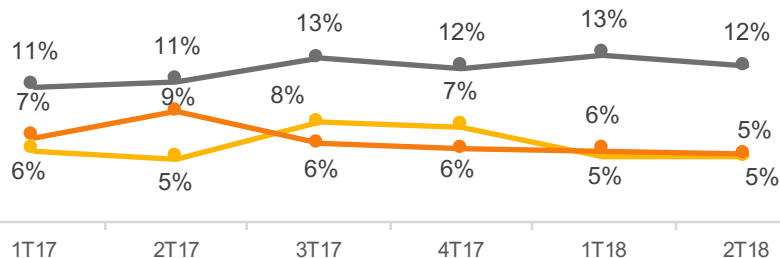
Corporativos¹

12,981m²

Área Vacante

COP698MM

Ingresos mensuales Vacantes



En One Plaza se amplió el área arrendable de Black & Decker en 1,492m² y se arrendó 746m² a Globant



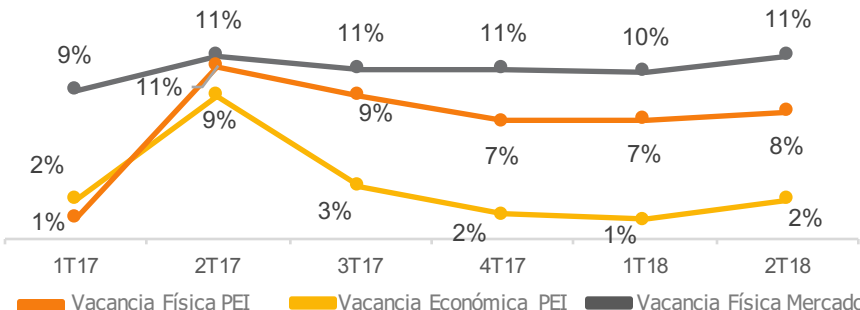
16,280m²

Área Vacante

Comerciales²

COP227MM

Ingresos mensuales Vacantes



La vacancia económica de los activos comerciales se encuentra por debajo de la Física ya que Plaza Central tiene cobertura de flujo preferente

Nuevos arrendatarios



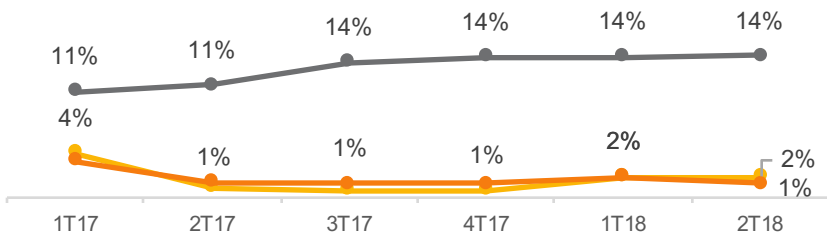
¹Información tomada de Reporte Oficinas 2T18 de Colliers International

²Información tomada de Centros Comerciales en Operación 2T18 de La Galería Inmobiliaria

Bodegas¹

4,976m²
Area Vacante

COP134MM
Ingresos mensuales Vacantes



La vacancia de las Bodegas en el PEI se mantiene inferior al mercado y la ocupación mejora por un nuevo arrendatario en CITTIIUM

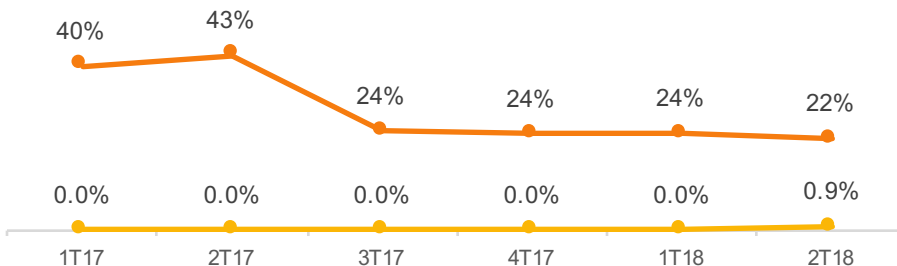
Nuevo arrendatario



Especializados

6,807m²
Area Vacante

COP11MM
Ingresos mensuales Vacantes



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

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

¹Información tomada de Reporte Industrial 2T18 de Colliers International

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

AMI

ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CF

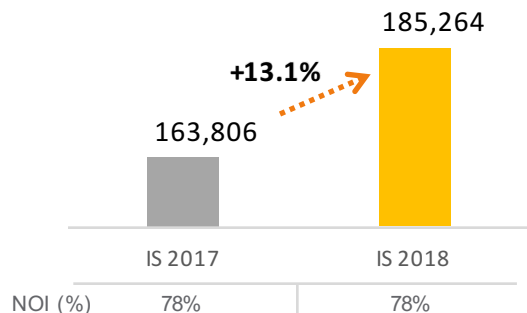
CIFRAS FINANCIERAS

P

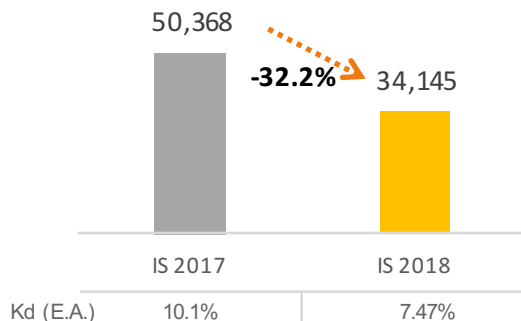
PREGUNTAS



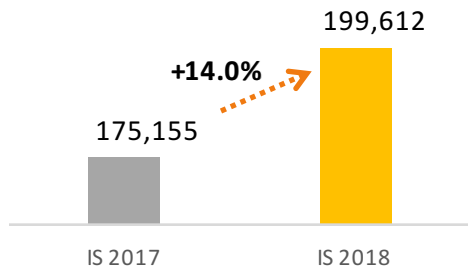
Ingresos del portafolio



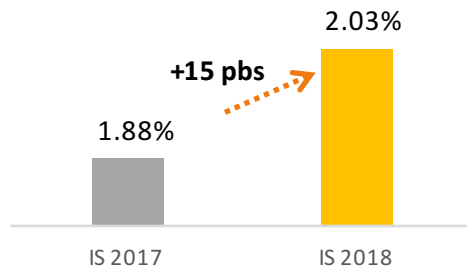
Gasto Financiero



FCD por Título



Dividend Yield



INGRESOS

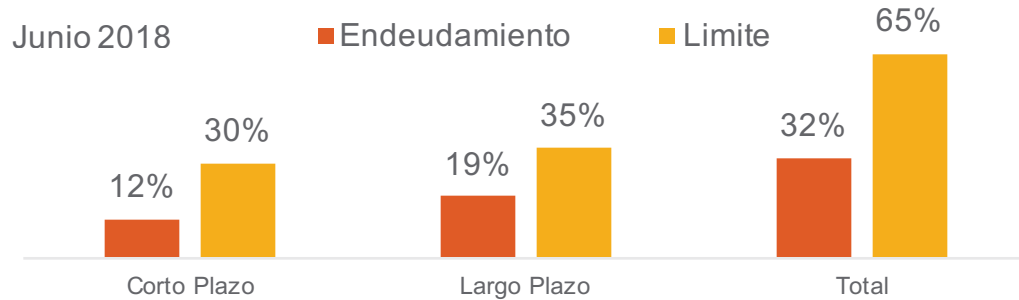
CRECIMIENTO 13%
FRENTE AL MISMO
SEMESTRE DEL AÑO
ANTERIOR

FCD

INCREMENTO DEL 14%
FRENTE EL MISMO
PERIODO DEL AÑO
ANTERIOR

YIELD

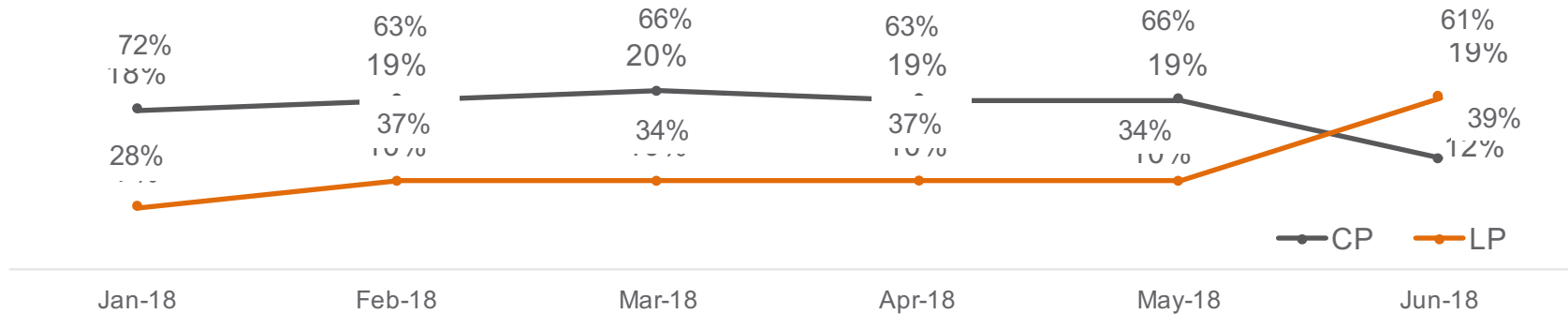
INCREMENTO 15 pbs EN
EL DIVIDEND YIELD
COMPARADO CON EL IS17



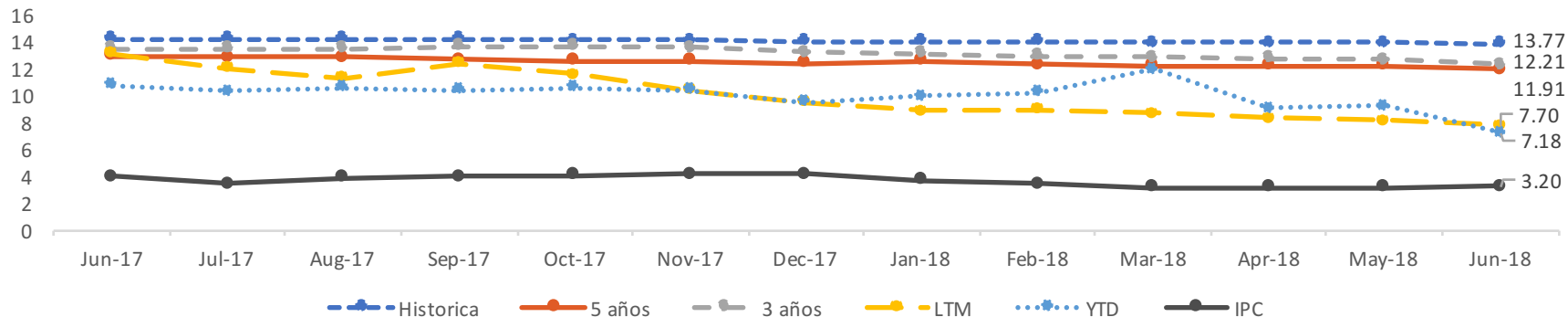
VS



Composición de la deuda según el plazo



Teniendo en cuenta el modelo de negocio del Pei, es importante resaltar que la rentabilidad para los periodos de 3, 5 y 10 años se han mantenido estables entre el 12% y el 14% de acuerdo a la vocación de largo plazo del vehículo.



La rentabilidad a corte de junio se ubicó en 7.18% E.A. del cual el 80% se deriva del flujo y el 20% restante por valorización



- De acuerdo al prospecto de información, se debe realizar un avalúo comercial para los inmuebles una vez cada año.
- Metodología de flujo de caja libre descontado.

Firmas Avaluadoras



Variables que influyen en el cálculo del avalúo de un inmueble

1.

**Administradora
inmobiliaria**



- Condiciones Comerciales contratos
- Presupuesto del activo
- Impuesto Predial

2.


Avaluador



- Visita técnica
- Supuestos de mercado de renovación
- Análisis del Inmueble
- Inflación
- Exit CapRate
- Tasa de Descuento

 Emisión de bonos ordinarios

 Asamblea Extraordinaria de tenedores de Títulos

 Emisión del Tramo XI de Títulos participativos

Para el primer semestre de 2018 el **Dividend Yield alcanzó un 2.03%, 15pb superior** al mismo periodo del año anterior, lo que representó un Flujo de Caja Distribuible de COP 199,612 por Título.



Se perfeccionó el cierre de **2 adquisiciones en la categoría de activos comerciales** que constan de un incremento en la participación del CC Nuestro Montería, y un inmueble contiguo al CC Atlantis Plaza que suman cerca de **4 mil metros cuadrados** al portafolio



Se finalizó el periodo con **COP 4.7 Billones** de activos bajo manejo y un **GLA que alcanzó 869 mil metros cuadrados**



La **vacancia económica** para el periodo cerró en **3.5%**, por debajo de los niveles de mercado que alcanzaron niveles superiores al **10%** para todas las categorías



Durante el mes de abril **BRC S&P ratificó** la calificación de **i-AAA** para los títulos participativos y **AA+** para los títulos de deuda

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

AMI

ACTUALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

CF

CIFRAS FINANCIERAS

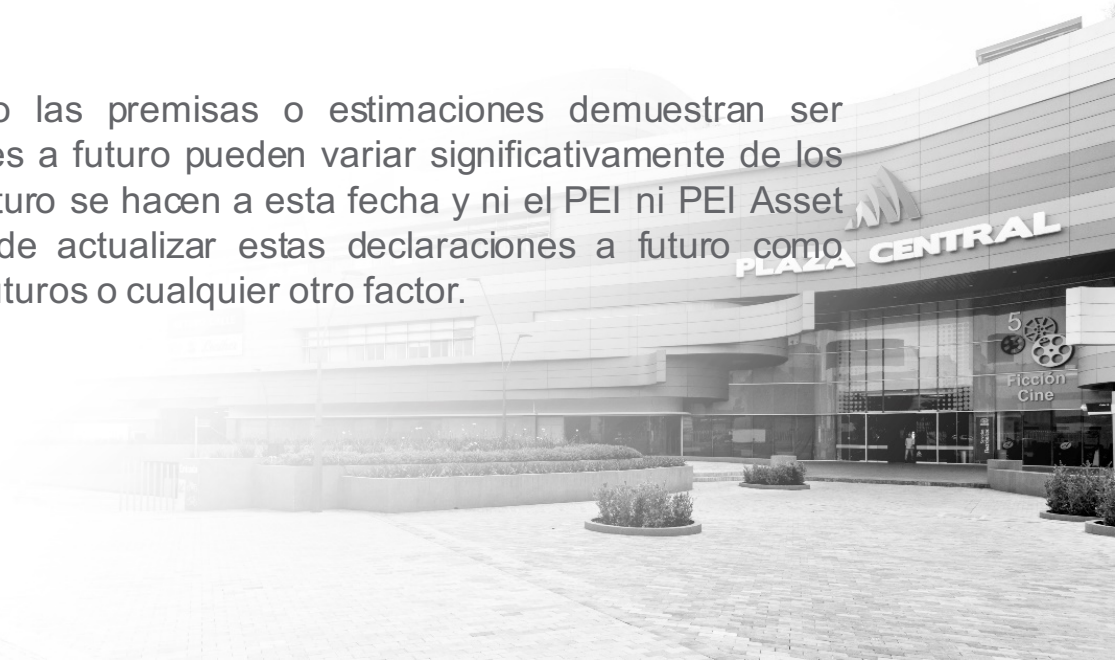
P

PREGUNTAS



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 eventos y las declaraciones a futuro pueden variar significativamente de los aquí mencionados. Las declaraciones a futuro se hacen a esta fecha y ni el PEI ni PEI Asset Management asumen obligación alguna de actualizar estas declaraciones a futuro como resultado de nueva información, eventos futuros o cualquier otro factor.



GRACIAS

En caso de alguna inquietud contactar a:

JIMENA MAYA

Gerente Relación con Inversionistas Pei.

Tel. (+ 571) 744 8999 Ext. 4202

jmaya@pei.com.co

Calle 80#11-42 Piso 10. Bogotá, Colombia

www.pei.com.co