



TELECONFERENCIA DE RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2019

23 AGOSTO 2019



i- AAA

CALIFICACIÓN TÍTULOS
PARTICIPATIVOS
ABRIL DE 2019

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

G- aaa

CALIFICACIÓN GESTIÓN DEL
PORTAFOLIO
ABRIL DE 2019

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

AA+

CALIFICACIÓN BONOS
ORDINARIOS
ABRIL DE 2019

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

SEDE CORPORATIVA ISAGEN - MEDELLÍN



Hitos Primer Semestre de 2019

- En el mes de Abril BRC Standard & Poor's ratificó la calificación de los Títulos Participativos en **i-AAA**, la calificación de Gestión del Portafolio en **G-aaa** y la calificación de Bonos en **AA+**
- En el mes de junio se llevó a cabo La Emisión del Undécimo Tramo de Títulos Participativos que tuvo una demanda de COP 1.4 Bn con un *bid to cover* de 1.71x. Esta Emisión significó el ingreso a **1,070** nuevos inversionistas al vehículo y nos permitió reducir el nivel de endeudamiento a 22% como proporción de los activos.
- Se incorporó al portafolio el Centro Médico Sanitas Tequendama, el primer activo especializado del sector salud que se encuentra ubicado en Cali, Valle del Cauca y cuenta con un área arrendable de **3,552 m²**



Resumen de gestión

C.C NUESTRO MONTERÍA



Resumen de gestión Pei- Primer Semestre 2019

PORTAFOLIO

COP 5.8 Bn
AUM¹

1,979
Contratos

970 mil
m² GLA²

4,555
Inversionistas

GESTIÓN INMOBILIARIA



8,438 m²
Arrendados durante 2019 1S



26,812 m²
Contratos renovados en 2019 1S



3,552 m²
Centro Médico Sanitas Tequendama
1er activo especializado sector Salud

GESTIÓN FINANCIERA



COP 124 kMM **5.40%**
Flujo de Caja Distribuible **Dividend Yield YTD**
Primer Semestre 2019



COP 1.29 Bn **7.0% EA**
Deuda al cierre **Costo deuda**



COP 816 kMM **1.7x**
Emisión Tramo XI **Bid to cover**

LIQUIDEZ DE LOS TÍTULOS



COP 2.9 kMM
ADTV



431,422
TEIS en circulación



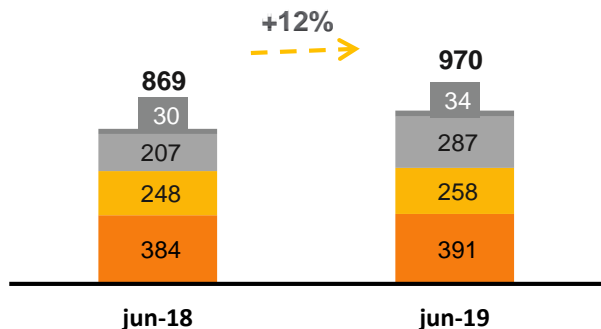
1,070
Inversionistas nuevos Tramo XI

Gestión del portafolio inmobiliario

LG- PALMIRA



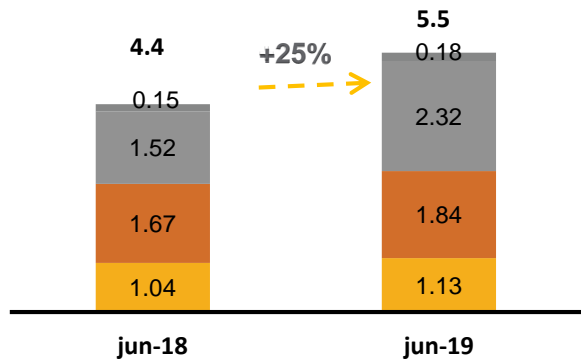
GLA



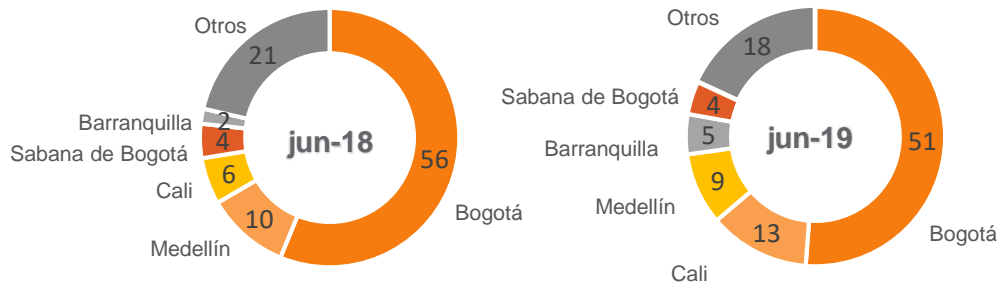
Ingresos por arrendatario¹ (%)



AUM inmobiliario² por categoría (COP Bn)



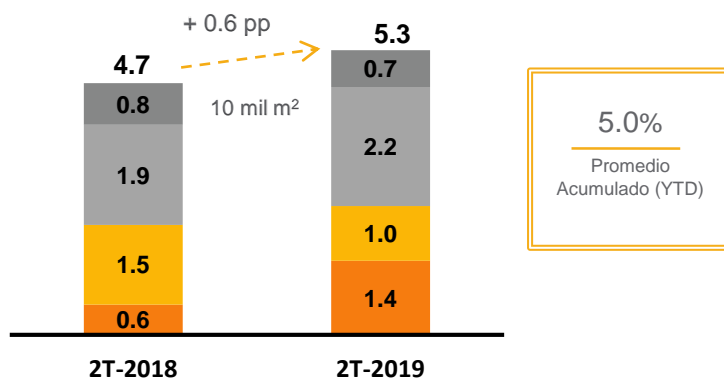
AUM inmobiliario² por ciudad (%)



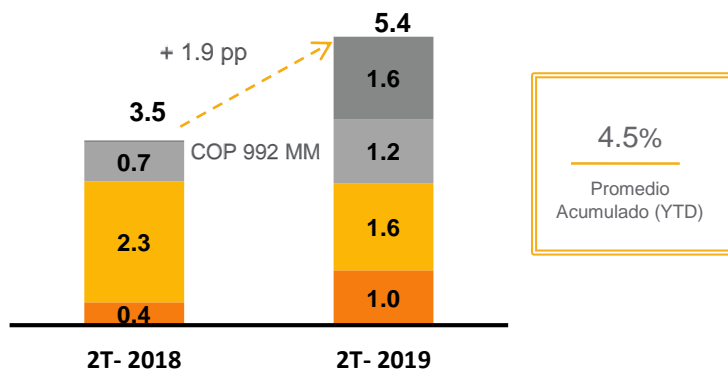
1. Ingresos de junio 2019
 2. AUM inmobiliarios: Activos bajo manejo inmobiliarios ex anticipos y ex construcciones en curso

■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado

Vacancia Física (%)



Vacancia Económica (%)



Proyectos comerciales

Actualmente se está trabajando en vincular a **89** proyectos en 19 inmuebles:



29

Corporativos



47

Comercial



8

Bodegas



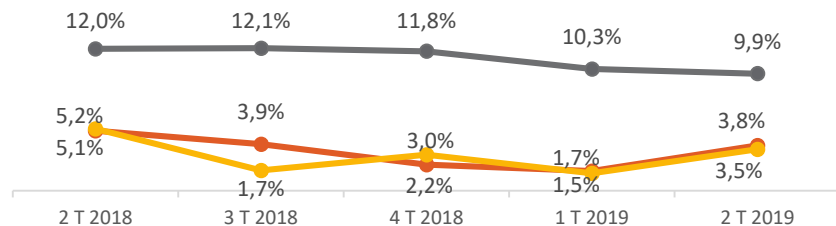
5

Especializados

22 proyectos se encuentran en procesos de hoja de términos o un proceso más avanzado como discusión del posible contrato de arrendamiento, los cuales representan un área arrendable de **19,714 m²**

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

Corporativos¹

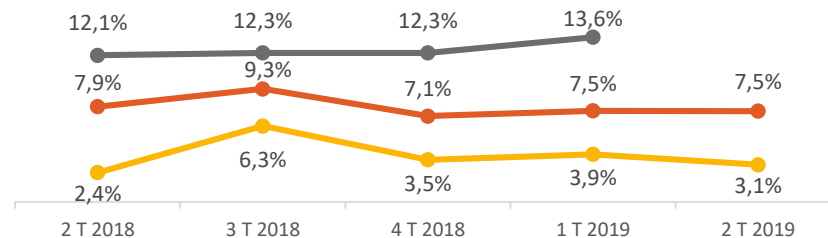


9,913m²
Área Vacante

» Durante el periodo se arrendaron **2,542 m²** en el Edificio Amadeus en el corredor de la autopista norte de la ciudad de Bogotá.

» Itaú hizo entrega del 48% del área ocupada en el edificio Calle 26 de la ciudad de Bogotá

Comerciales²



21,488m²
Área Vacante

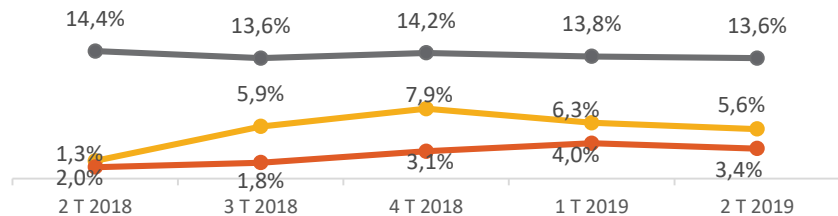
» Se dio la recolocación de **368m²** en Ideo Cali y la reubicación a un local más amplio de Arquitec Group en Ideo Itagú.

» Durante el segundo trimestre finalizó el periodo de gracia de 6 arrendatarios en Atlantis Plaza, dentro de los más relevantes se encuentran: Spoleto, Kids Republic e Ilahui

3. Categoría Comercial Otros: Ideo Itagú (433 m²), Pasaje 1060 (279 m²) y Jardín Plaza (157 m²)

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

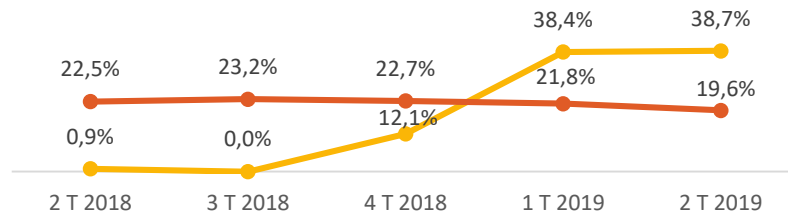
Bodegas¹



13,442m²
Área Vacante

- » Durante el último trimestre se ocupó el 100% de la bodega 1 de **2,181 m²** de Cittium, ubicada sobre el corredor suburbano de la Calle 80
- » Se logró un acuerdo con el arrendatario Redetrans para la restitución de las bodegas de Mosquera, Yumbo y La Estrella a lo largo del 3T-2019.

Especializados



6,662m²
Área Vacante

- » En mayo ingresó al portafolio el Centro Medico Sanitas Tequendama en la ciudad de Cali, Valle del Cauca, con una ocupación del 100% y un GLA de **3,552 m²**
- » El aumento de la vacancia económica durante el IS-2019 se dio por la terminación del periodo de coberturas en City U.



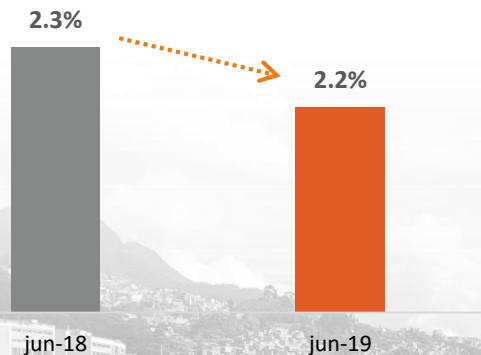
Rotación cartera neta ¹
Junio 2018

Rotación cartera neta ¹
Junio 2019

Rotación cartera neta ¹

La cartera asociada a las nuevas adquisiciones no incrementó el riesgo económico del vehículo.

Cartera Neta / Ingresos Operacionales LTM



Riesgo de cartera

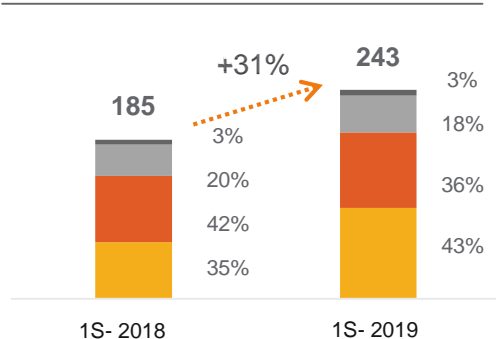
Con las adquisiciones del 2018 el riesgo de la cartera se ha disminuido en relación con los ingresos operaciones.

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

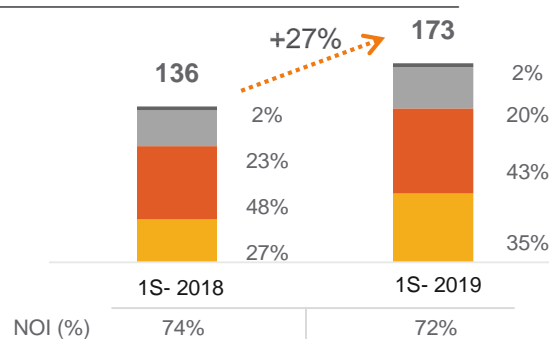


■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado

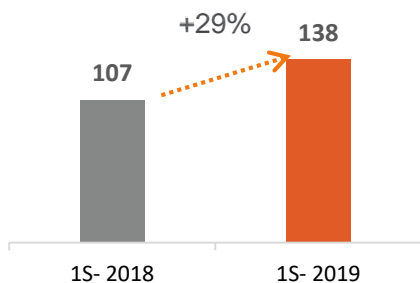
Ingresos



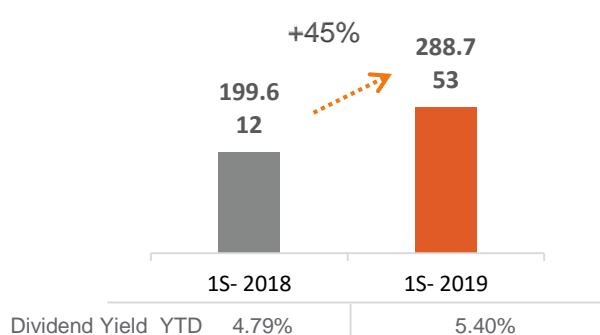
NOI



EBITDA



Rendimiento por título



Ingresos

Crecimiento del 31% frente al mismo periodo del año anterior gracias a:

- Estabilización de activos
- Adquisiciones segundo semestre de 2018

EBITDA

Crecimiento del 29% debido a:

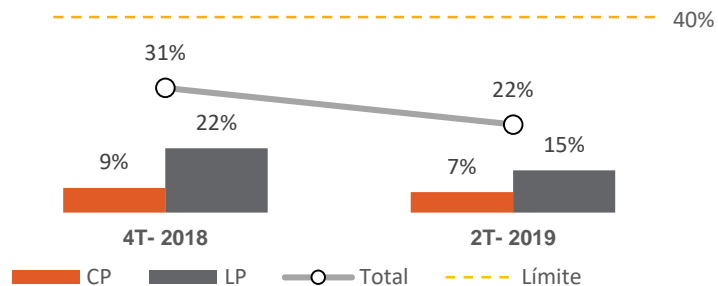
- Adquisiciones principalmente en activos comerciales
- Menor gasto en colocación que el mismo periodo del año pasado

FCD

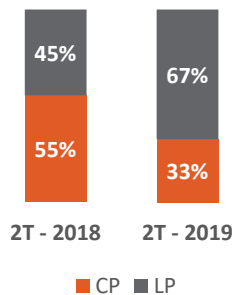
Crecimiento del 45% frente al mismo periodo del año anterior gracias a:

- Estabilización de activos
- Mejores tasas de financiamiento
- Adquisiciones segundo semestre de 2018.
- Titularización Tramo XI

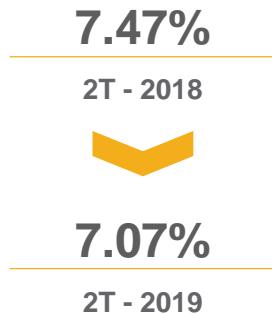
Límite de Endeudamiento sobre AUMs



Participación por plazo



Costo de la Deuda



Vigencia



Promedio ponderado vigencia de endeudamiento

VS



Promedio ponderado vigencia de contratos

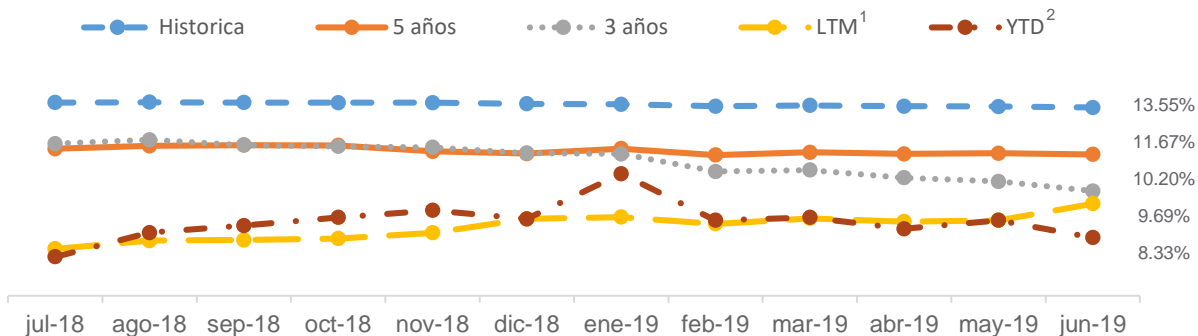
Endeudamiento

- Durante el segundo trimestre del año, el vehículo tuvo una variación en el nivel de endeudamiento por **COP -396,810 MM** explicado principalmente por el prepagado de COP 790,409 MM de capital tras la emisión del Tramo XI

Costo deuda

- Como resultado de la gestión activa de la administración, la emisión de bonos y la titularización, el costo de la deuda tuvo una disminución de **40pbs**, frente al mismo periodo del año anterior

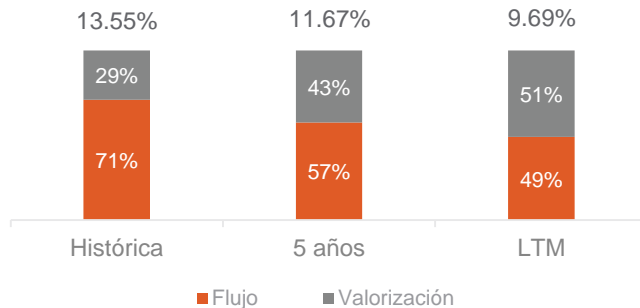
Rentabilidades Históricas PEI



Rentabilidad

- El Pei es un vehículo de rentas de **largo plazo** que permanentemente incorpora nuevos activos, por lo cual es importante analizar la rentabilidad en períodos estabilizados en los cuales se capturan los beneficios de estabilización de la operación de los inmuebles.

Composición Rentabilidad



Composición

- La composición de la rentabilidad **LTM** ha tenido una mayor volatilidad debido a la implementación de diferentes evaluadores dentro del portafolio.
- La medida se implemento desde el 2018.

1.LTM= Last twelve months = últimos doce meses

2. YTD= Year to date= Año corrido



Agenda segundo semestre 2019

 Actualizar el programa de Bonos y Papeles Comerciales

 Adquisiciones por cerrar:



 Resultados de la Misión del Mercado de Capitales y su incorporación al Pei



GRACIAS



Jimena Maya
Gerente de Relación con Inversionistas de Pei Asset Management
inversionistas@pei.com.co

NOTA IMPORTANTE

- Los datos de esta presentación tienen como única finalidad presentar un resumen de los resultados del primer semestre de 2019 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.