



TELECONFERENCIA DE RESULTADOS

TERCER TRIMESTRE

2020

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



AGENDA

- 01 GESTIÓN TERCER TRIMESTRE 2020
- 02 GESTIÓN COMERCIAL
- 03 GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO
- 04 GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO
- 05 AGENDA DE TRABAJO CUARTO TRIMESTRE



ÚNICO- CALI





01

GESTIÓN TERCER TRIMESTRE 2020

CAPITAL TOWERS · BOGOTÁ



SITUACIÓN DEL PORTAFOLIO



ACUERDOS COMERCIALES²

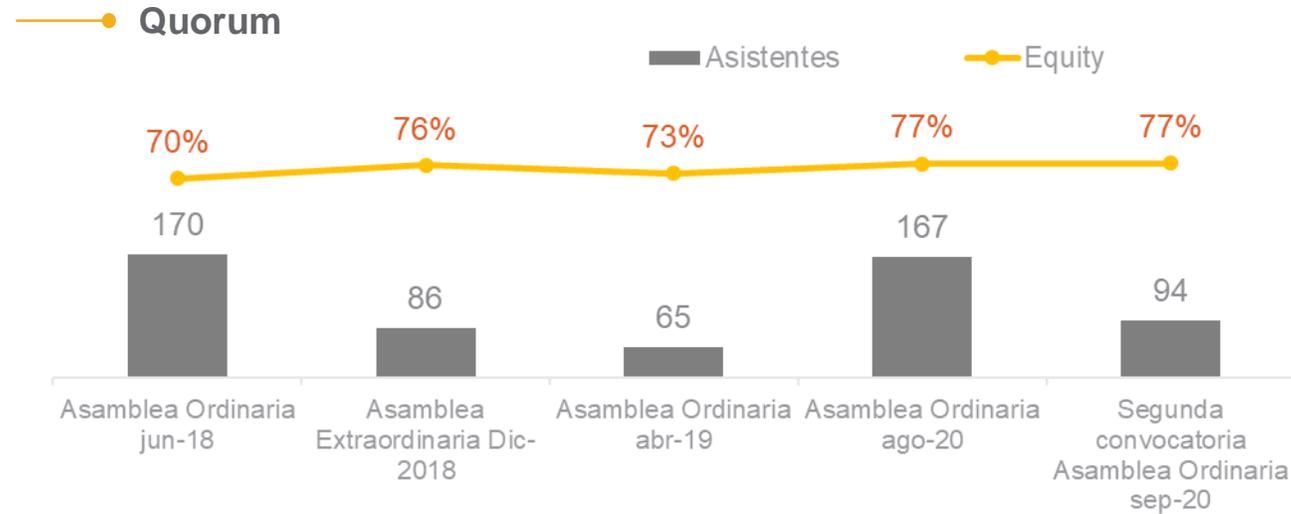


GESTIÓN FINANCIERA



1. Últimos doce meses 2. Hace referencia al número de acuerdos negociados 3 Volumen diario promedio transado

* Cifras al 30 de septiembre



Nombramiento nuevo Representante Legal de Inversionistas



ANDRÉS RAÚL GUZMÁN
PRESIDENTE

Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero en mesas de dinero y banca de inversión. Es miembro de juntas directivas del sector financiero y sector real.



Aprobado con 70.52% del equity

Reglamento asamblea

REUNIONES ORDINARIAS 3 meses siguientes al vencimiento del año anterior

QUORUM	Deliberatorio 51% TEIS en circulación	Decisorio ordinario mitad + 1 TEIS presentes	Decisorio Especial 80% TEIS en circulación
--------	---	--	--

VOTACIONES Cada inv podrá emitir tantos votos como TEIS e circulación posea y no es posible fraccionarlos

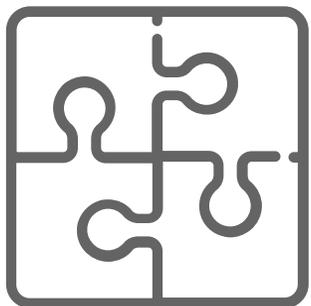
INTERACCIONES En cada punto del orden del día se podrán realizar intervenciones y esta debe hacer referencia al tema específico



02

GESTIÓN COMERCIAL

• **DIVERSIFICACIÓN**



- » Geográfica
- » Por tipo de activo
- » Por arrendatario
- » Por sector económico

• **ESQUEMAS DE COBERTURA DEL RIESGO COMERCIAL**



- » Renta garantizada
- » Flujo preferente
- » Pólizas de seguros
- » Depósitos en garantía
- » Fuentes de pago

• **LIQUIDEZ**



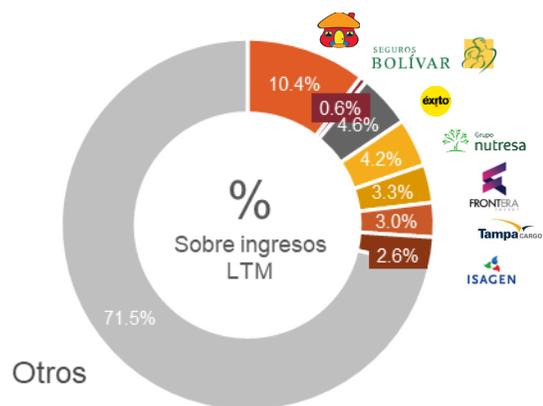
- » FC disponible a la vista
- » Inversiones de bajo riesgo
- » Distribución trimestral de rendimientos

• **APALANCAMIENTO**

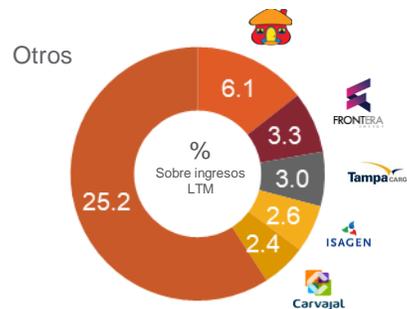


- » Acceso a líneas de crédito con entidades financieras
- » Acceso al mercado de capitales
- » Conservador y de largo plazo

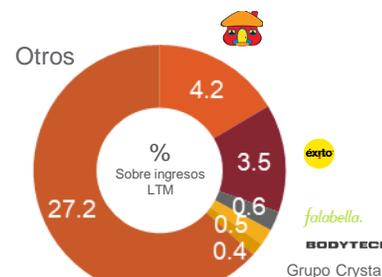
Diversificación por arrendatario (% Pei)



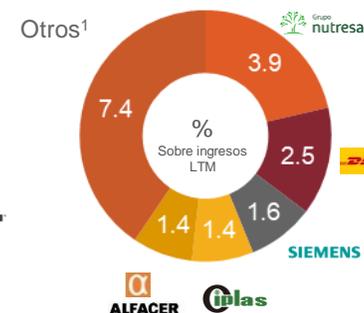
Corporativos



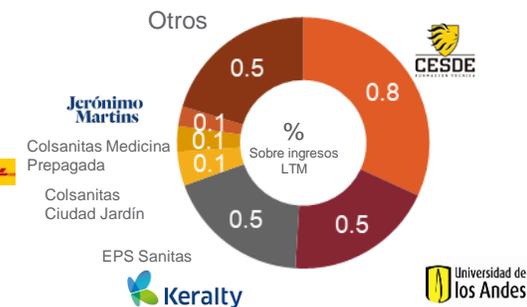
Comerciales



Logísticos e industriales

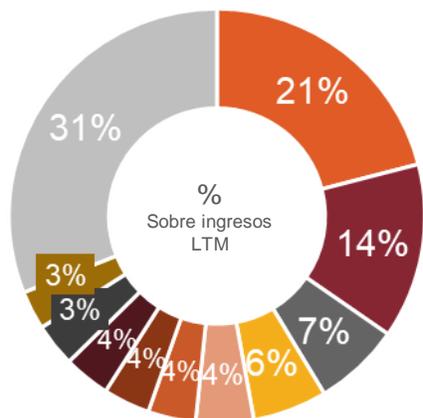


Especializados



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

Diversificación por sector económico



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

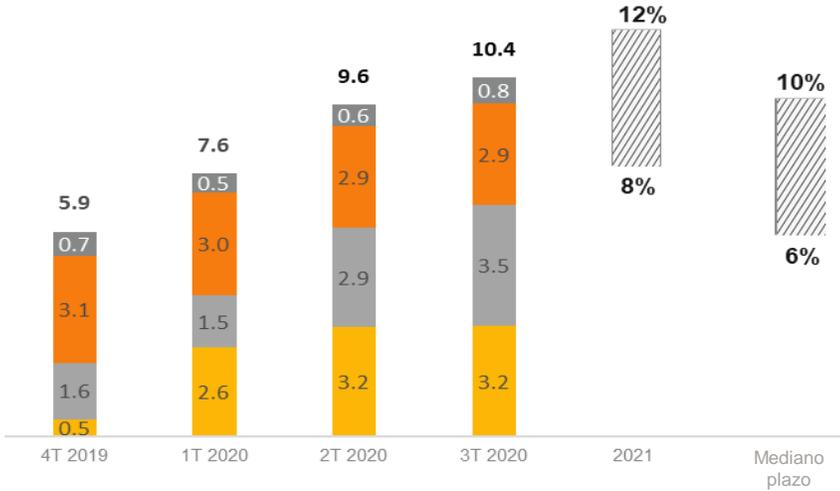
¹LTM (Last Twelve Months)

Diversificación por tipo de activo



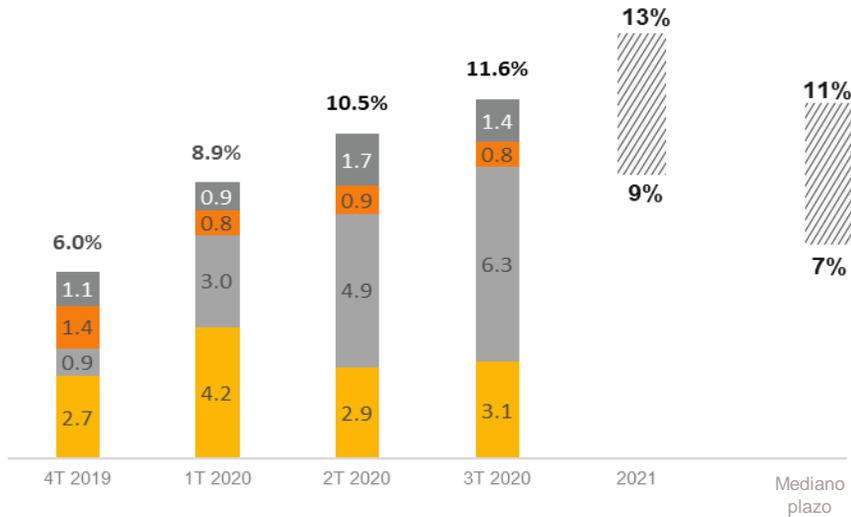
Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados

Vacancia Física (%)



8.9%
Promedio YTD 2020

Vacancia Económica (%)



10.3%
Promedio YTD 2020

Prospectos Comerciales



137
Prospectos Comerciales



85,995 m²
Área en Negociación



19
Inmuebles

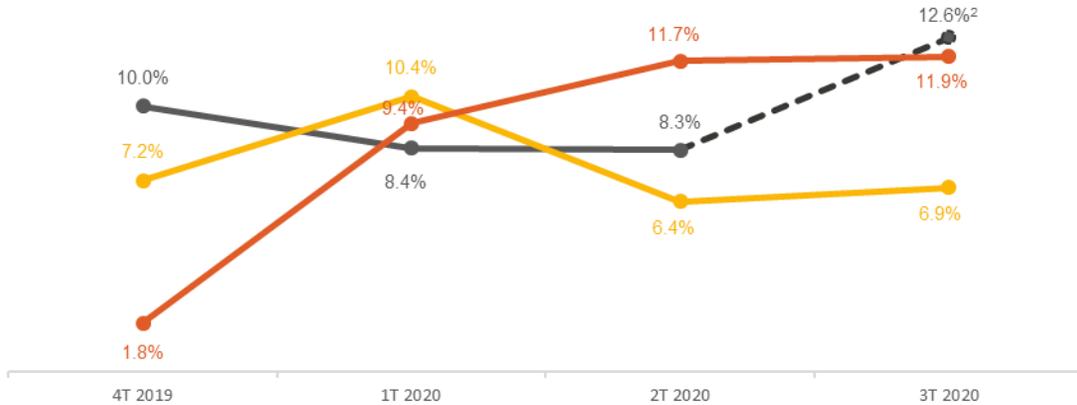


33
Negociaciones Avanzadas

* Información al cierre de cada trimestre

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

Corporativos¹



» En el último trimestre la vacancia física y económica **augmentó** levemente por la finalización del contrato con el arrendatario ubicado en el local del edificio QBE.

33,312 m²
Área Vacante

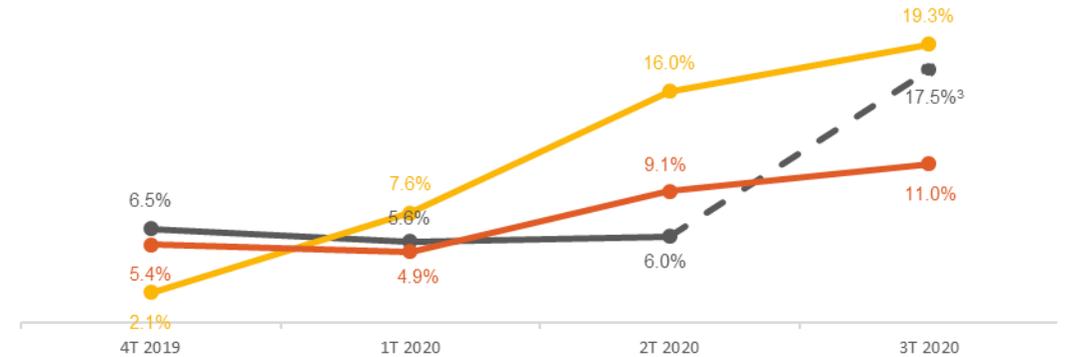


46
Prospectos



32,594 m²
Área en comercialización

Comerciales²



» Las vacancia **augmentó** por la terminación de contratos con los sectores más afectadas por la coyuntura como lo son gimnasios, restaurantes y salones de belleza.

36,481 m²
Área Vacante



82
Prospectos



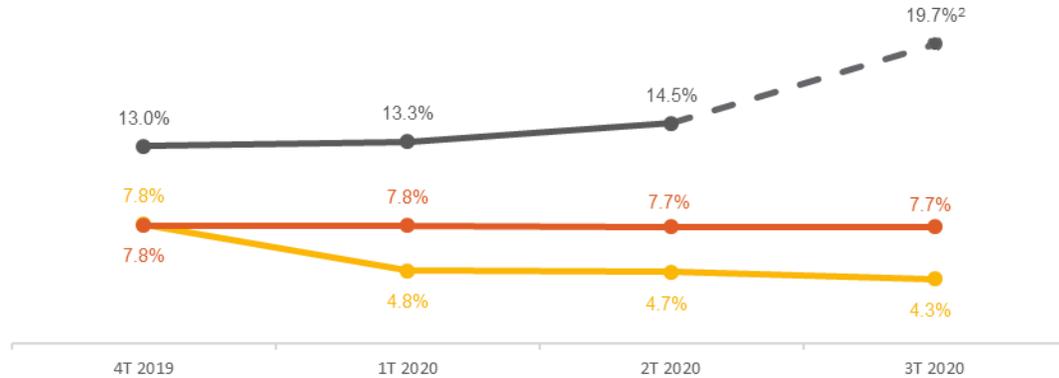
23,323 m²
Área en comercialización

1. Información tomada del Reporte de Mercado de Colliers International
 2. Indicador de referencia tomado del Marketview Bogotá CBRE. Analizado: 3 MM de m²
 3. Indicador de referencia tomado del reporte nacional de cifras preliminares Acecolombia. Analizados: 19 mil locales

comerciales.
 * Información al cierre de cada trimestre

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

Logísticos e Industriales¹



» En el tercer trimestre del 2020 se percibieron los ingresos por las áreas temporales arrendadas en Cittium, **disminuyendo** la vacancia económica de la categoría.

30,480 m²
Área Vacante

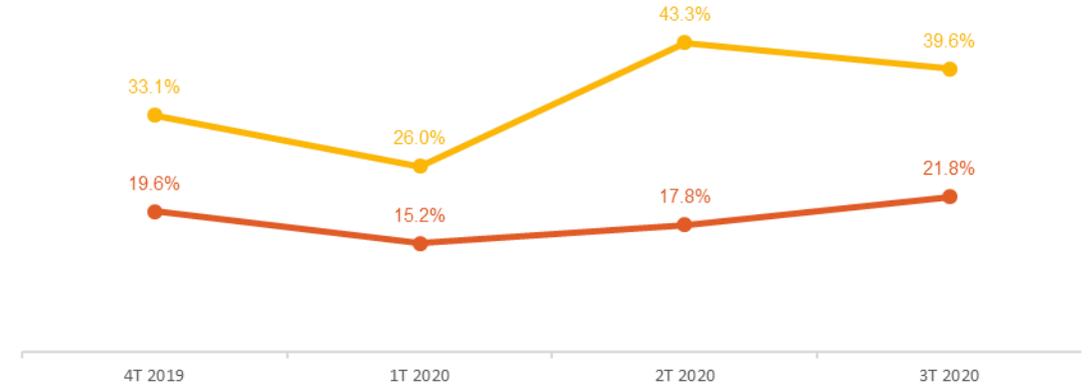


3
Prospectos



29,511 m²
Área en comercialización

Especializados



» La vacancia económica de la categoría **disminuyó** por la reanudación de la facturación de uno de los arrendatarios en las viviendas universitarias. La vacancia física **aumentó** por una menor ocupación de las viviendas universitarias.

7,930m²
Área Vacante



8
Prospectos



567 m²
Área en comercialización

1. Información tomada del Reporte de Mercado de Colliers International.
 2. Indicador de referencia tomado del Marketview Bogotá CBRE. Analizado: 2 MM de m²

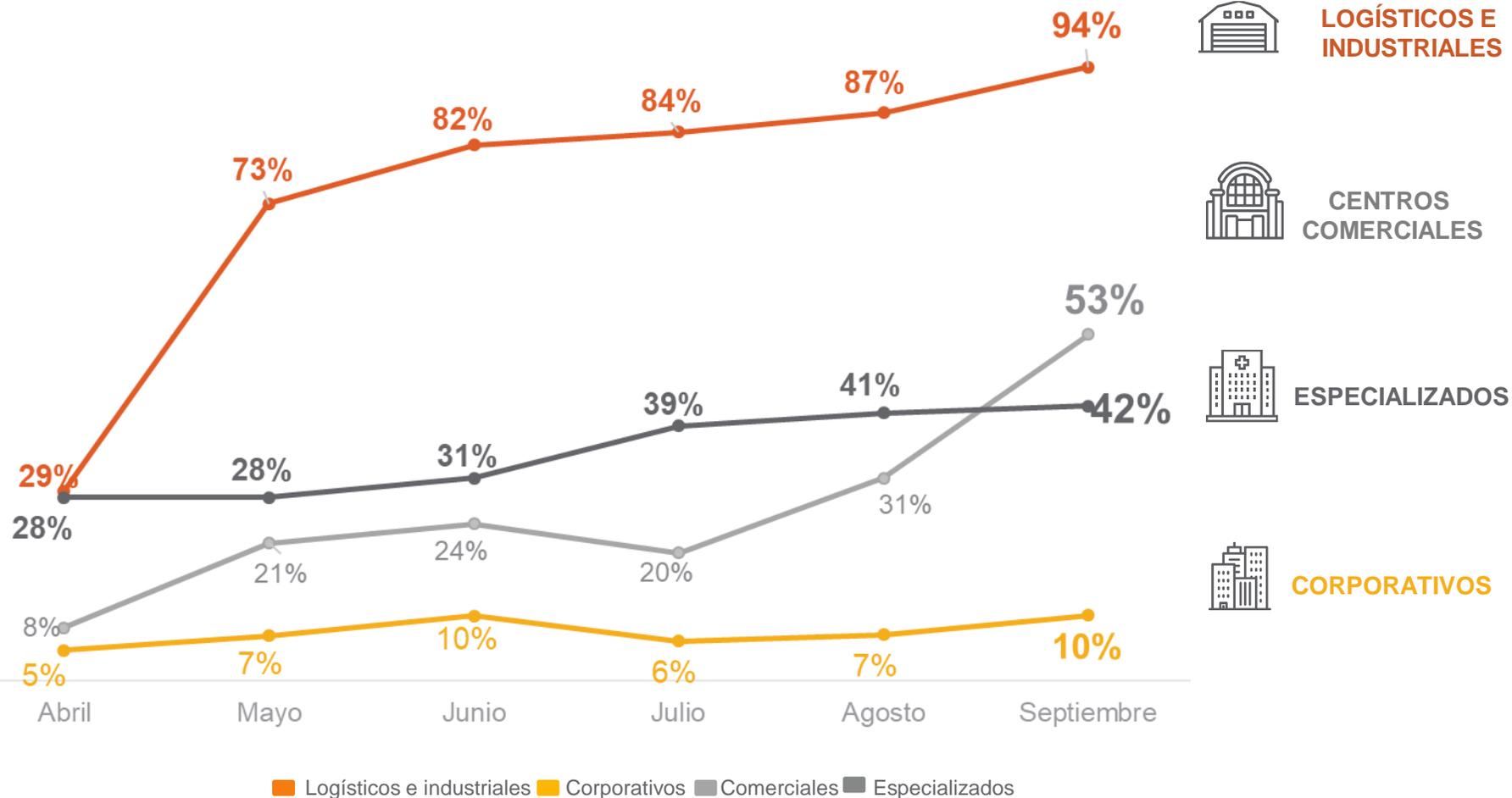
* Información al cierre de cada trimestre



03

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

ONE PLAZA · MEDELLÍN



LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES

CENTROS COMERCIALES

ESPECIALIZADOS

CORPORATIVOS

La apertura económica se ha visto reflejada en la dinámica de tráfico de los activos.

La categoría logística e industrial está cercana a los niveles de operación que se registraban **antes de la coyuntura**.

Los activos comerciales han **incrementado su tráfico** tras la finalización de cuarentenas sectorizadas.

Los activos corporativos y especializados han tenido una reactivación más **pausada** debido a su naturaleza.

En el 2020 se han destinado
COP 44 mil MM
 para CAPEX¹ y RyM²

COMERCIALES	LOGISTICOS E INDUSTRIALES	CORPORATIVOS	ESPECIALIZADOS
COP 15 mil MM	COP 21 mil MM	COP 7 mil MM	COP 543 MM
CAPEX ¹ + RyM ² 2020			

Principales proyectos



LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES
ZONA FRANCA DEL PACIFICO
 Bodegas G (Lote 5-6-7 / MZ H)

COP 12 mil MM
 Inversión Capex
 Ampliación bodega + mezzanine + terraza de servicios



CORPORATIVOS
TORRE CCI Bogotá

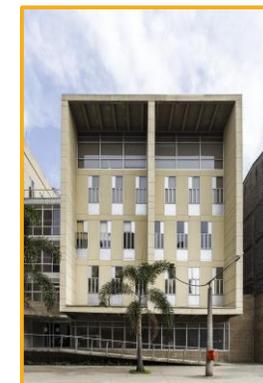
COP 3 mil MM
 Inversión
 Mejoras en normas de seguridad para detección y extinción de incendios

CENTROS COMERCIALES

COP 11 mil MM Adecuación locales
COP 469 MM Obras civiles³
COP 287 MM Sistemas especiales⁴

ESPECIALIZADOS
CESDE Medellín

COP 158 MM
 Inversión Capex
 Modernización redes hidráulicas



1. Hace referencia a la inversión en mejoras de los activos
 2. Hace referencia a las reparaciones y mantenimiento de los activos
 3. Hace referencia a cubiertas, impermeabilizaciones, muros y pisos
 4. Hace referencia a aires acondicionados, detección y extinción y RCI

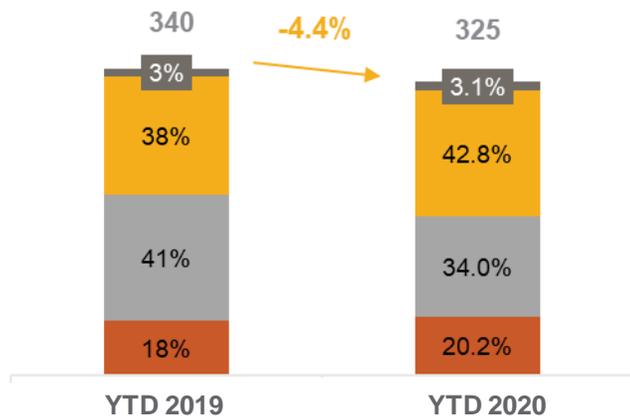


04

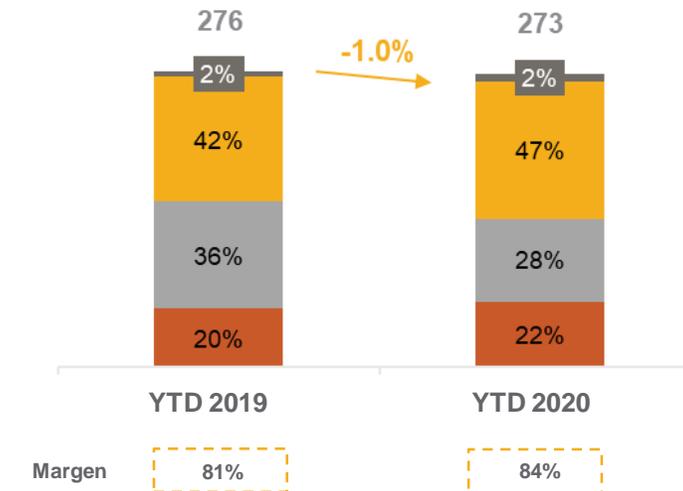
GESTIÓN FINANCIERA DEL PORTAFOLIO

■ Logísticos e industriales
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializados

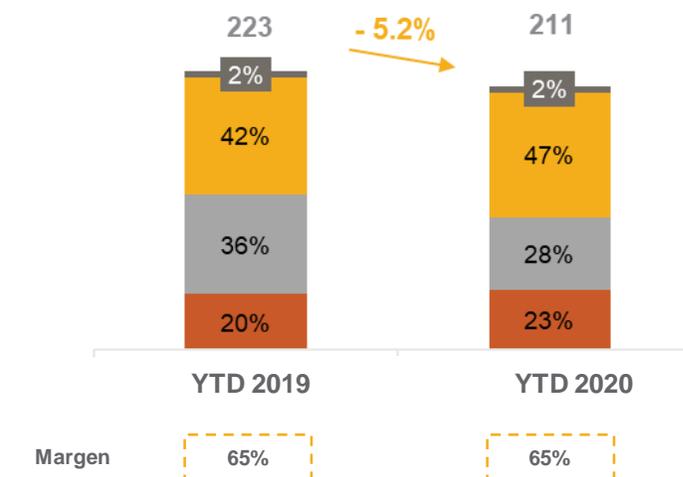
● Ingresos¹ (Cifras en miles MM)



● NOI (Cifras en miles MM)



● EBITDA (Cifras en miles MM)



● INGRESOS

» La disminución en ingresos fue generada principalmente por los alivios otorgados a los arrendatarios por motivo de la coyuntura actual de covid-19.

● NOI

» El NOI presenta una disminución de 1% generada por los menores ingresos percibidos durante el año. La disminución es menor a la observada en ingresos como consecuencia de los ahorros generados en gastos operacionales de alrededor de 4.57%.

» El incremento en ahorros operativos, junto la normalización del predial, permitió mejorar el margen NOI a pesar de la disminución de ingresos.

● EBITDA

» El EBITDA muestra una disminución del 5.2% explicada por los alivios otorgados en lo corrido del año.

» Gracias a los ahorros mencionados anteriormente, fue posible mantener el margen EBITDA a pesar de la disminución de ingresos y de mantener la estructura de gastos de administración del vehículo.

1. Los ingresos no incluyen ingresos reembolsables.

Cifras en MM

● Días de rotación de cartera neta¹ y recaudo

	1T-2020	2T-2020	3T-2020
Días de rotación de cartera neta	7 días	32 días	23 días

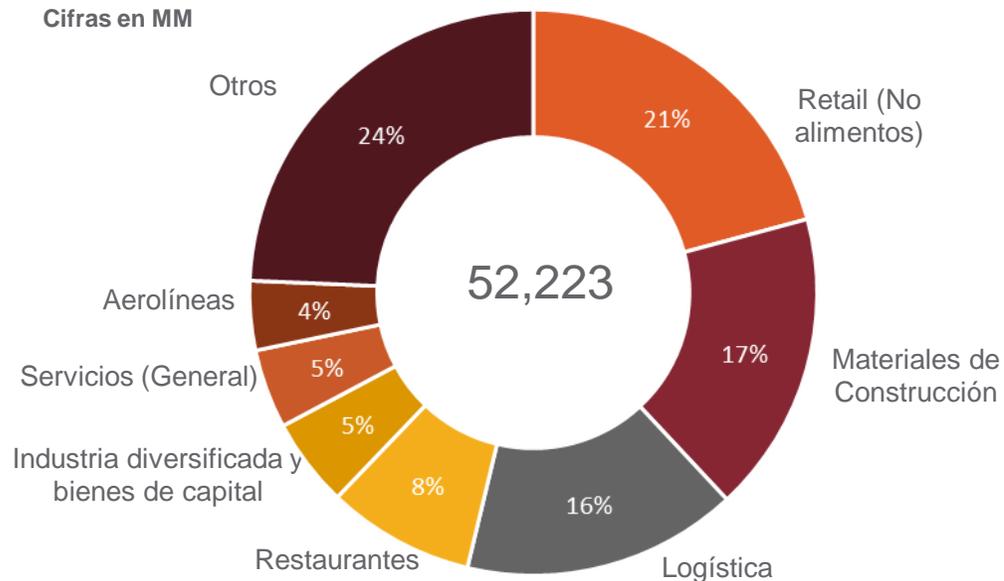


7.38%²

De los ingresos operacionales de los últimos 12 meses

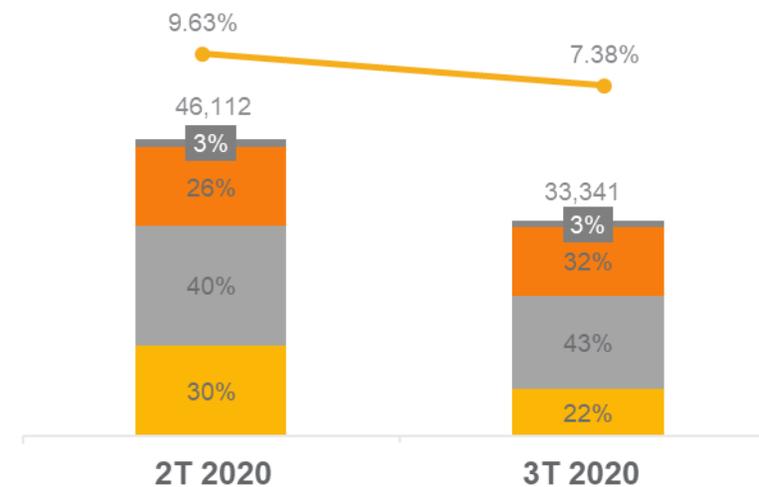
● Cartera bruta por sector económico

Cifras en MM



● Cartera neta por categorías

Logísticos e industriales Corporativos Comerciales Especializados



Cartera neta vencida	16,825	△ -12%	14,860
Cartera neta corriente	29,287	△ -37%	18,481

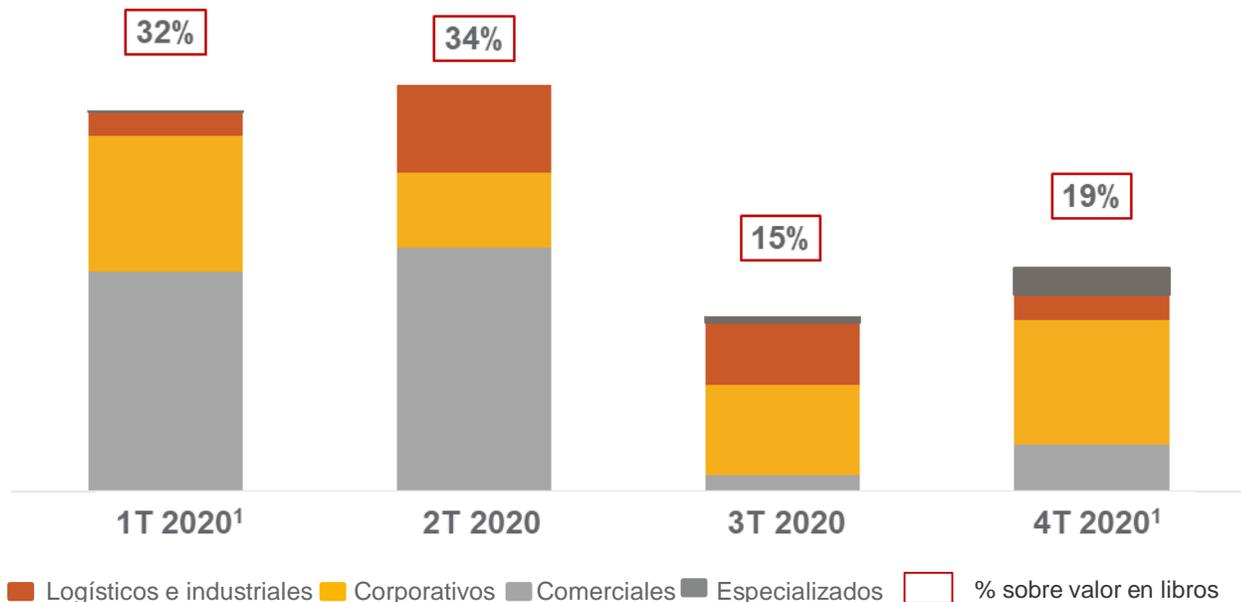
¹ Cartera neta: Corresponde a la cartera actual menos las provisiones realizadas contablemente.

² Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses

³ La cartera bruta al cierre del 3T 2020 es de COP 52,223 MM, COP 18,872MM asociados al deterioro aplicado a la cartera de acuerdo con la NIIF 9

⁴ Cartera Neta no incluye cartera administrativa.

Activación de avalúos por trimestre*



Principales avalúos realizados

CORPORATIVOS



COMERCIALES



LOGÍSTICOS E INDUSTRIALES



ESPECIALIZADOS



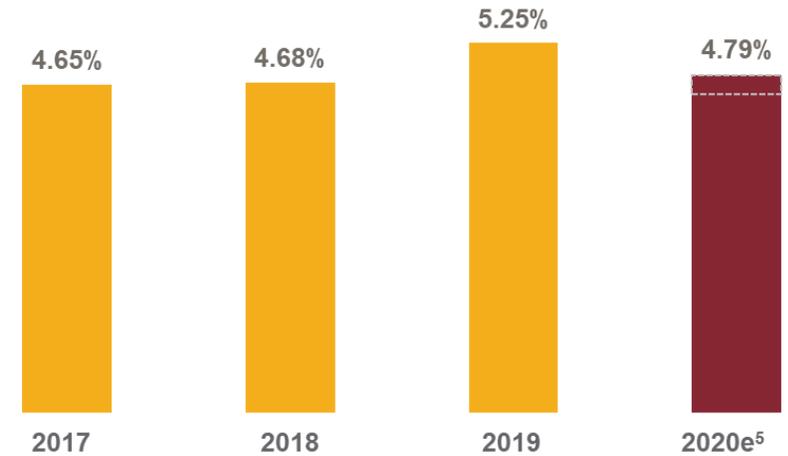
- Durante el tercer trimestre del 2020 se activaron el 15% de las propiedades de inversión representando un impacto de -2.3 %³ frente al valor en libros.
- En lo corrido del año se han realizado los avalúos del 81% de las propiedades de inversión equivalentes a COP 5.1Bn de activos con un impacto de -1.04%² frente al valor en libros YTD⁴

1. La diferencia versus el trimestre anterior se debe a la activación inicial de Atrio.
 2. Incluye las activaciones correspondientes a adquisiciones
 3. Está medido como la suma de los impactos de las activaciones individuales el día cada una se contabilizó
 * Valor en libros a 30 de septiembre: COP 6.23 BN

Rentabilidades históricas

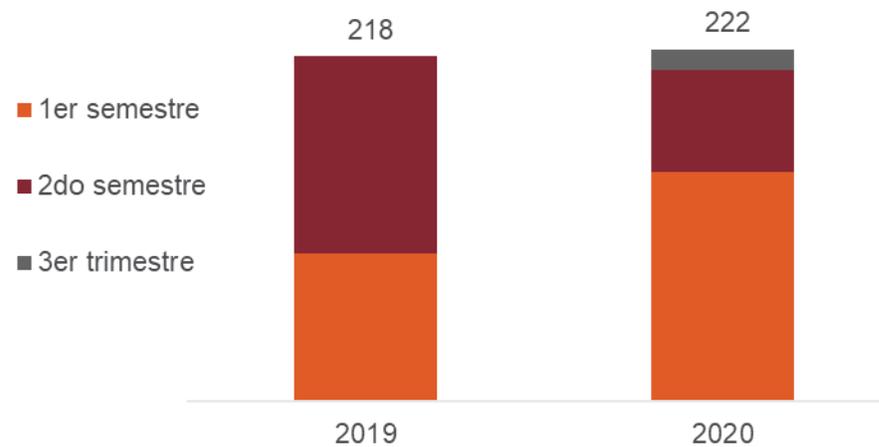


Dividend Yield pagado ²



Flujo de Caja Distribuible pagado ³

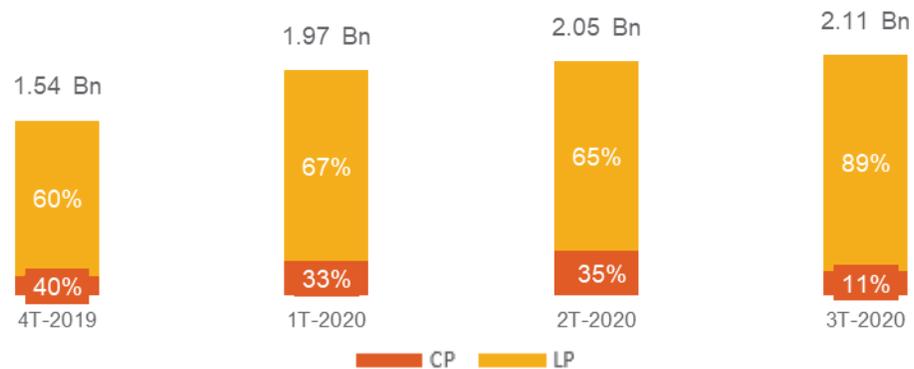
COP Miles de MM



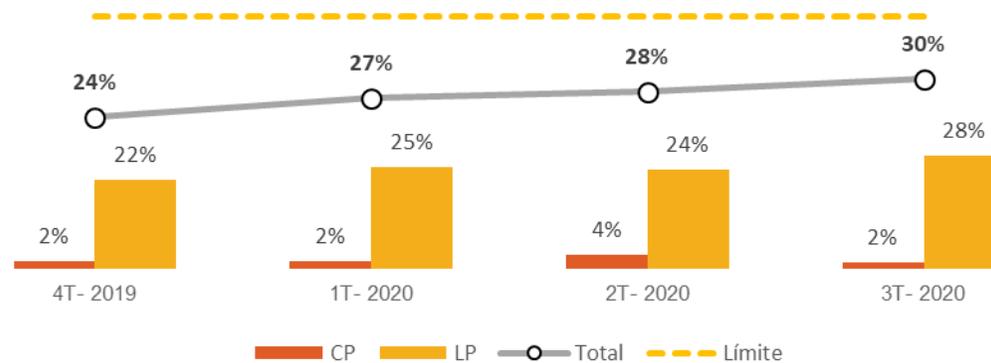
El próximo **17** de noviembre se llevará a cabo el pago del Flujo de Caja Distribuible del 3T-2020 por un valor de **COP 12,594MM** equivalentes a **COP 29,193 por Título**

1. Rentabilidad últimos 12 meses
2. Dividend yield: Flujo de Caja Distribuido por Título/ Valor promedio del Título
3. Corresponde al Flujo de Caja distribuible pagado por título desde febrero de 2019 hasta agosto de 2020 y el FCD a pagar en noviembre de 2020.
4. El Flujo de Caja Distribuible pagado del 2S 2020 corresponde al periodo causado 30 de junio de 2020 y todavía no incorpora el efecto del cambio al pagos trimestrales del Flujo de Caja Distribuible
5. El Dividend Yield 2020e incluye el pago que se realizará en la distribución de noviembre de 2020 por 12,594MM y se calcula sobre el valor del titulo de cierre de 2019 y el estimado de cierre de 2020.

Nivel de endeudamiento

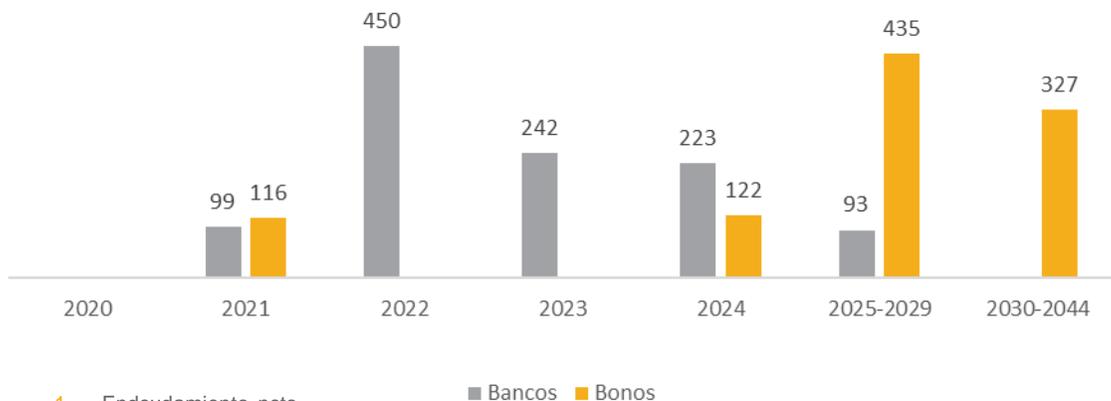


Límite de endeudamiento¹ sobre Activos

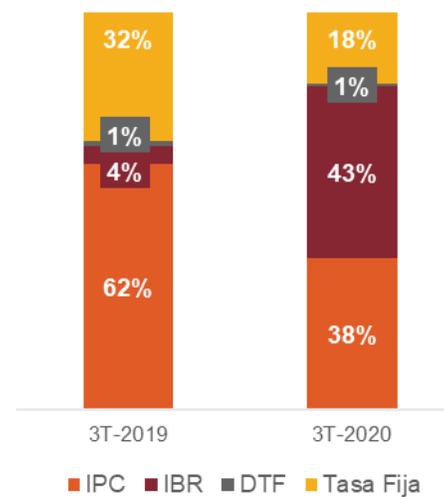


Perfil de vencimientos de la deuda²

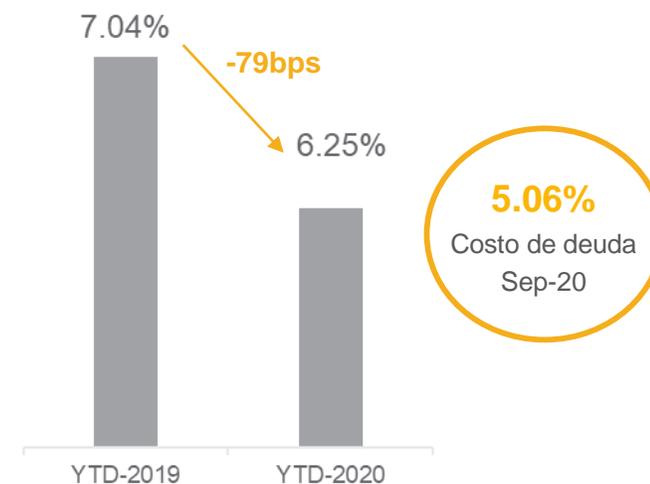
Cifras en COP miles de millones



Indexación de la deuda



Costo de la deuda³



1. Endeudamiento neto
 2. Cifras en miles de millones
 3. Promedio ponderado por monto de deuda mensual de enero a septiembre

Programa de Emisión y Colocación de Títulos de Contenido Crediticio

Cupo aprobado

COP 1.5Bn

Actualización 2020

Bonos Verdes y Papeles Comerciales

Los recursos obtenidos con la tercera emisión de Bonos tiene como objetivo **sustituir y reperfilarse la deuda** actual del vehículo.





05

AGENDA DE TRABAJO CUARTO TRIMESTRE

CAPITAL TOWERS · BOGOTÁ

 Primer pago del Flujo de Caja Distribuible el proximo 17 de noviembre

 Tercera emisión y colocación de Bonos Ordinarios PEI

 Preparación proceso de migración al mercado de renta variable



06

SESIÓN DE PREGUNTAS

ALIANZA · BOGOTÁ

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



TELECONFERENCIA DE RESULTADOS TERCER TRIMESTRE

2020



Centro Médico EPS Sanita