

TELECONFERENCIA DE RESULTADOS 2019



EL VEHÍCULO DE
INVERSIÓN INMOBILIARIA
LÍDER EN COLOMBIA

Febrero 2019

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

IM

INFORME DE MERCADO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

P

HITOS AÑO 2019



PORTAFOLIO



COP 5.43 Bn

\$ AUM



967 mil m²

GLA²



1,978

Contratos

GESTIÓN INMOBILIARIA

+ 27,500m²

Arrendados durante 2018



COP 164 kMM 9.08%

Flujo de Caja Distribuible **Rentabilidad**



3,475

Inversionistas totales



+ 51,887m²

Contratos renovados en 2018



COP 1.7 Bn 7.05% EA

Deuda al cierre costo deuda



COP 792 kMM

Liquidez en mercado secundario



ELEMENTO

100% estabilizados



COP 500 kMM

1° emisión de Bonos Ordinarios

3 / 10 / 25 años



COP 3.2 kMM

ADTV³

Portafolio Centros Comerciales Único



Cali



Barranquilla



Villavicencio



Neiva

CLASE:
Comercial



UBICACIÓN:
Varias



ESQUEMA:
SWT



VALOR:
COP 684 kMM



ÁREA:
75,407 m²



PARTICIPACIÓN:
80%



CONTRATOS:
Varios plazos



OCUPACION:
98%



Torre Alianza Bogotá



CLASE:
Corporativo



UBICACIÓN:
Bogotá, Calle 82



ESQUEMA:
S&LB



VALOR:
COP 86 kMM



ÁREA:
7,360 m²



PARTICIPACIÓN:
100%



CONTRATO:
10 años



RG

RESUMEN DE GESTIÓN

IM

INFORME DE MERCADO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

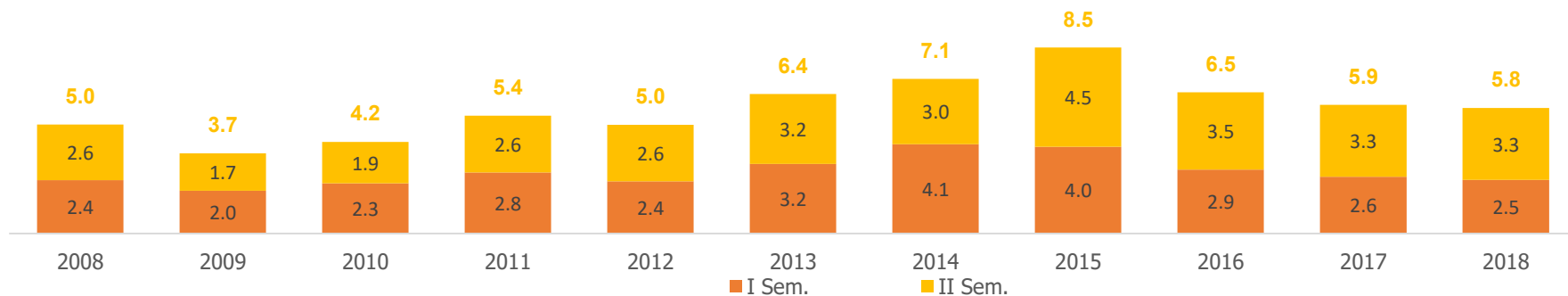
GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

PC

HITOS AÑO 2019



Licencias Habitacionales Aprobadas por Semestre



Fuente: Estadísticas de licencias de construcción (ELIC), DANE – Cálculos: Pei Asset Management.

22.4 MM m²

Total licenciado
2018 (incluye
habitacional)

▼ - 4.6% vs 2017

5.8 MM m²

Licencias no habitacionales

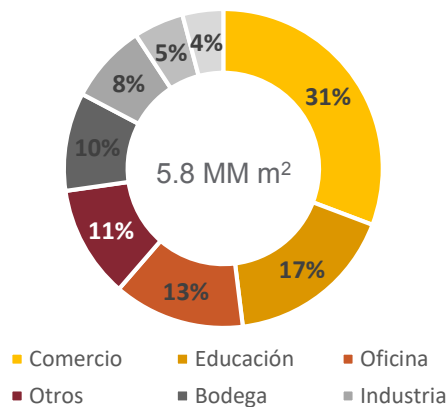
▼ - 5.8% vs 2017

▼ - 635,551 m² vs 2017
Bodegas, Hoteles y Comercio

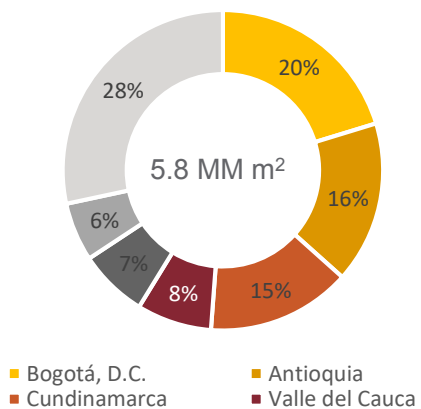
▲ + 354,192 m² vs
2017
oficinas e industria

Licencias No Habitacionales Aprobadas

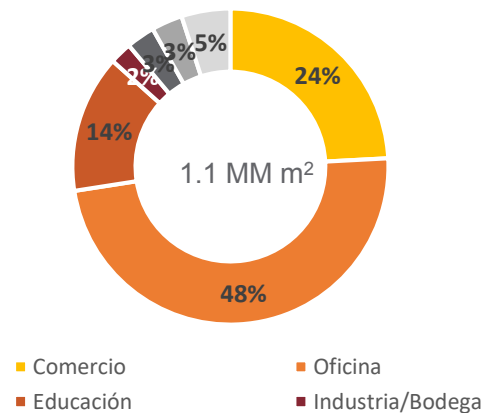
Por Sector Económico



Por Región



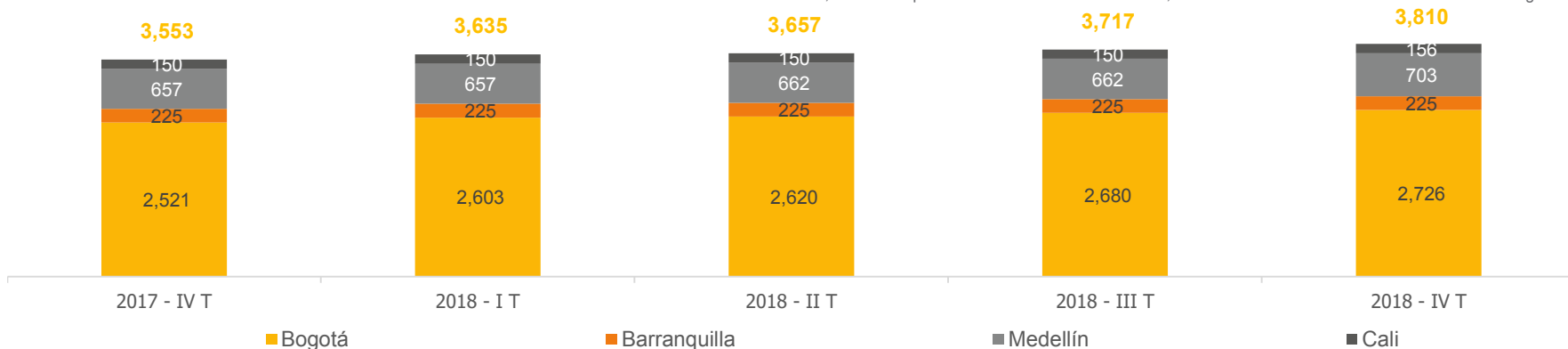
Bogotá D.C.



Fuente: Estadísticas de licencias de construcción (ELIC), DANE – Cálculos: Pei Asset Management.

Inventario de oficinas en las 4 principales ciudades de Colombia (k m²)

1, Fuente: Reporte de mercado Oficinas 2018 Q4, Colliers International – Cálculos: Pei Asset Management.



3.8 MM m²

Total Inventario

▲ +7.2%

2.7 MM m²

Bogotá D.C.

▲ +8.1%

225 mil m²

Barranquilla

-

730 mil m²

Medellín

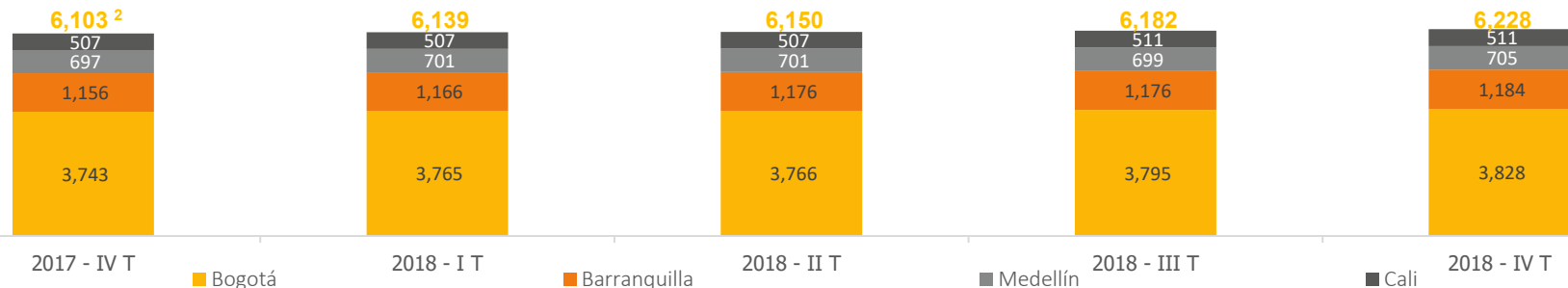
▲ +7%

156 mil m²

Cali

▲ +4%

Inventario de bodegas en las 4 principales ciudades de Colombia (k m²)



Fuente: Reporte de mercado Industrial 2018 Q4, Colliers International – Cálculos: Pei Asset Management.

6.2 MM m²

Total Inventario

▲ +2.0%

3.8 MM m²

Bogotá D.C.

▲ +2.3%

1.2 MM m²

Barranquilla

▲ +2.4%

705 mil m²

Medellín

▲ +7%

511 mil m²

Cali

▲ +0.7%

1. Tomado de: "Reporte de mercado Industrial 2018 Q4" emitido por Colliers International, Febrero 2019

2. El inventario presentado por Colliers en 2017 Q4 fue ajustado ya que presentó una disminución de 304K m² explicados por una revisión de áreas actualmente construidas

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

IM

INFORME DE MERCADO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

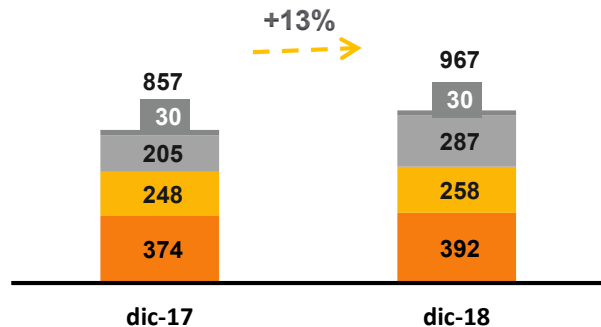
GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

PC

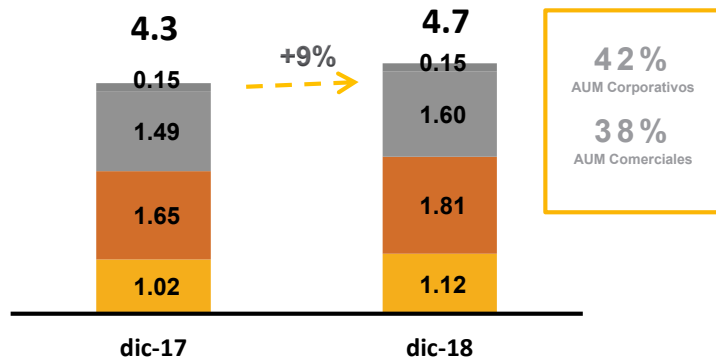
HITOS AÑO 2019



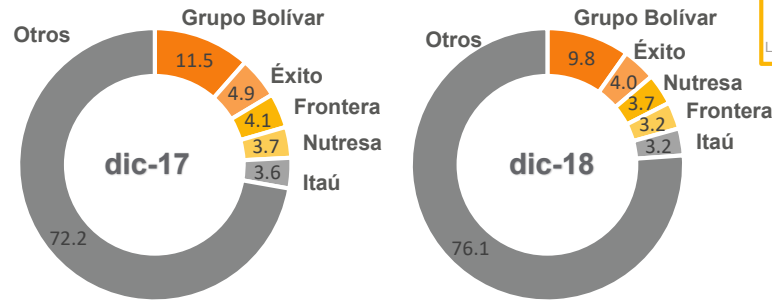
GLA ■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado



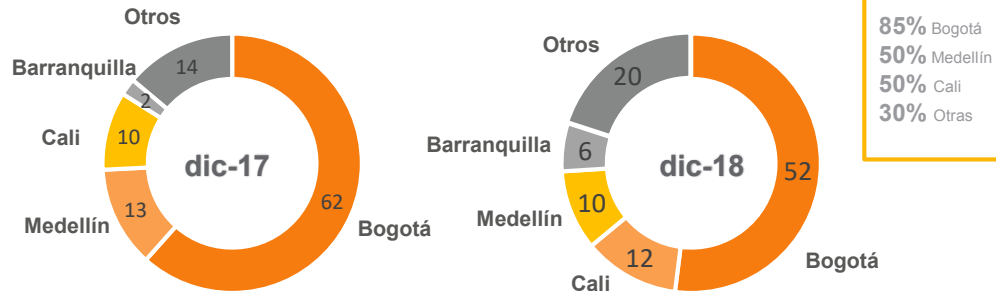
AUM¹ inmobiliario por categoría (COP Bn)



Ingresos por arrendatario (%)



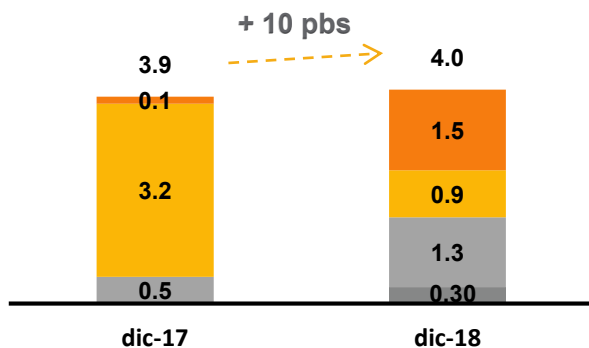
AUM inmobiliario por ciudad (%)



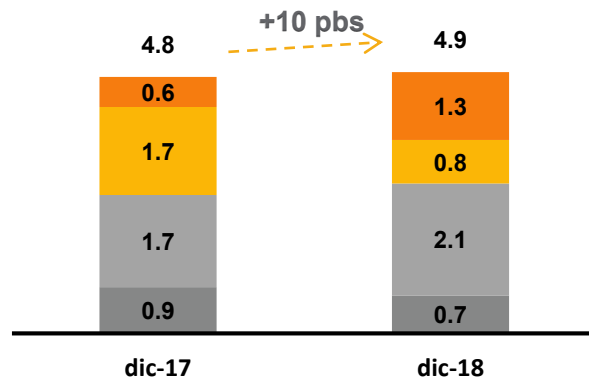
¹AUM: Activos bajo manejo

Vacancia Económica (%)

■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado



Vacancia Física (%)



Durante el 2018 se arrendaron **27,500m²** distribuidos principalmente en los siguientes arrendatarios:



1,927m²



1,300m²



2,721m²



3,940m²

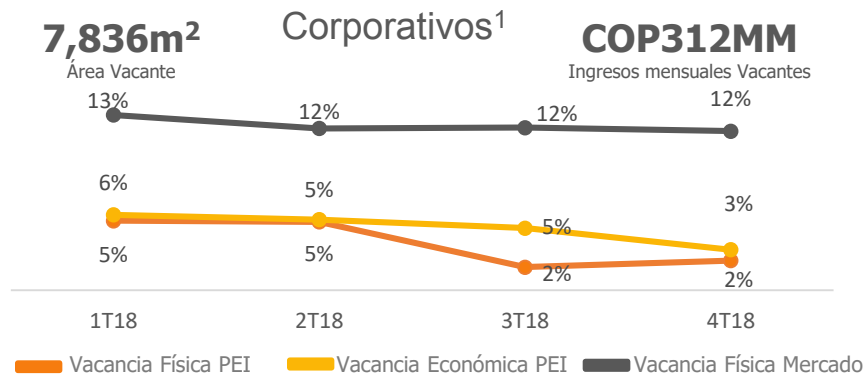


3,730m²



1,571m²

Vacancia PEI vs Mercado



Durante el cuarto trimestre del 2018 ingresaron al portafolio del Pei los siguientes activos:

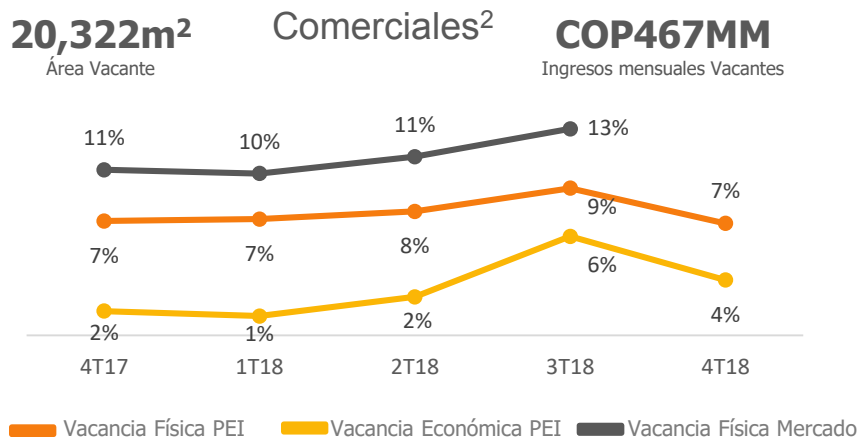


7,360 m²



1,064 m²

Se dieron por finalizados los periodos de gracia de Torre Itaú y Genius Sport



La vacancia económica de los activos comerciales se encuentra por debajo de la Física ya que Plaza Central, Nuestro Montería e Ideo Cali tienen cobertura de flujo preferente

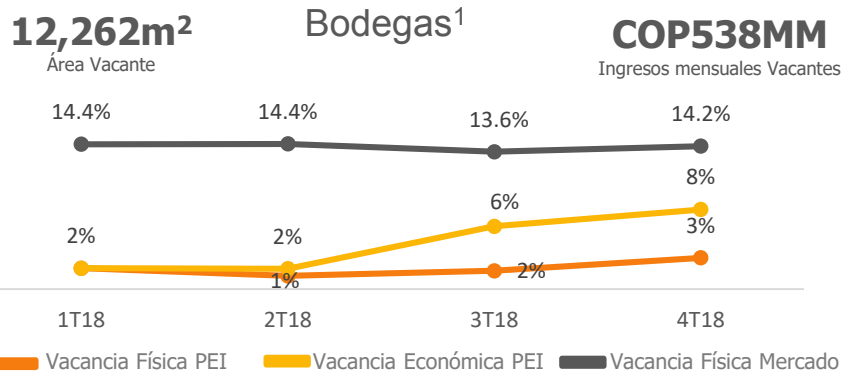
Adicionalmente se ingresó el portafolio de Centros Comerciales Único



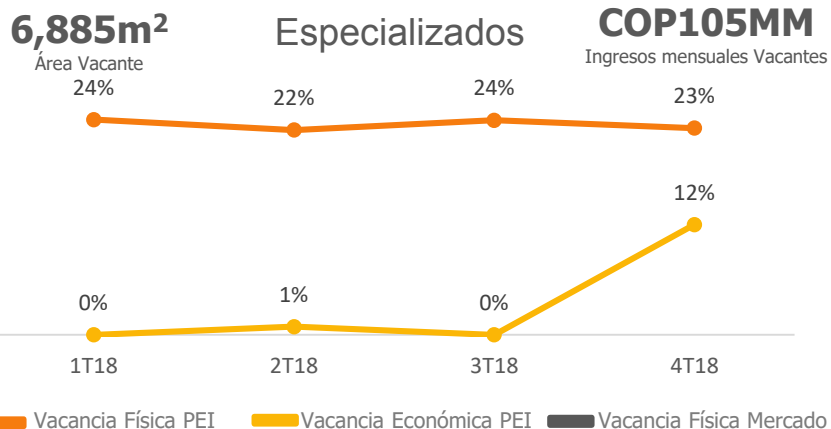
75,407 m²

1. Información tomada de Reporte de Mercado 3Q18 de Colliers International
 2. Informe tomado de Informe Centros Comerciales Operación País 07/18 de Galería Inmobiliaria

3. 1,687m² vacantes y se cuenta con renta garantizada sobre el área vacante



La vacancia de las Bodegas en el PEI se mantiene inferior al mercado. La variación entre la vacancia física y económica obedece a la restitución de la bodega de Redetrans en Medellín. Adicionalmente se finalizó el periodo de gracia con Lactopack y se hizo la entrega de la expansión de la bodega de Hada



La vacancia económica de los activos especializados se encuentra por debajo de la física ya que City U cuenta con cobertura de flujo preferente, el aumento de la vacancia en el cuarto trimestre se debe a el periodo de vacaciones de las universidades

3.1%

De los ingresos facturados en el 2017

3.6%

De los ingresos facturados en el 2018

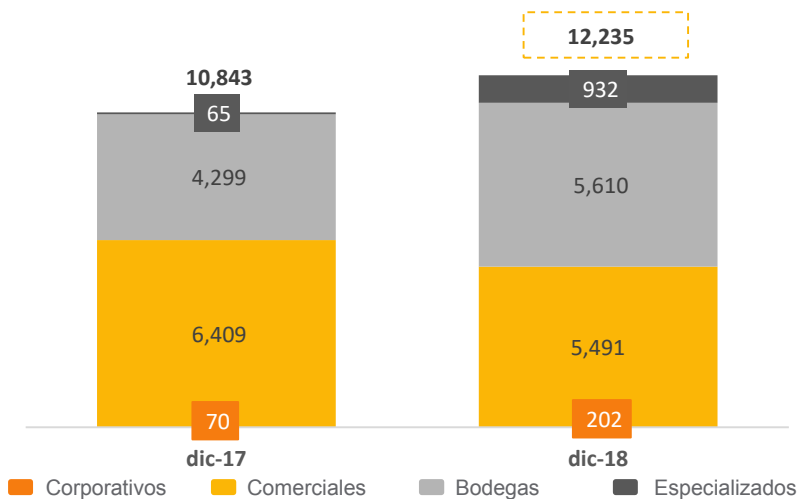
A cierre de dic-18

6 días

Rotación cartera neta ¹
(incluye provisiones)

10 días

Rotación de cartera bruta



Los ingresos variables del portafolio de centros comerciales Único por valor de COP 5,667MM fueron facturados el 31 de diciembre y se recaudaron los primeros 10 días del mes de enero 2019. Este valor se ve reflejado en el saldo de cartera de los Estados Financieros al corte de diciembre 2018 COP 17,902MM.

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

RG

RESUMEN DE GESTIÓN

IM

INFORME DE MERCADO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

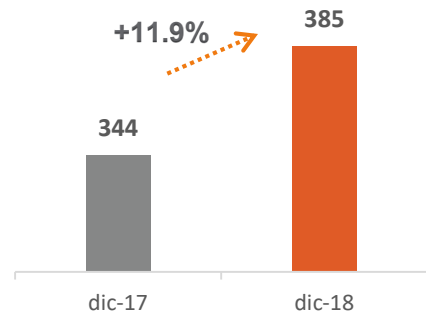
GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

P

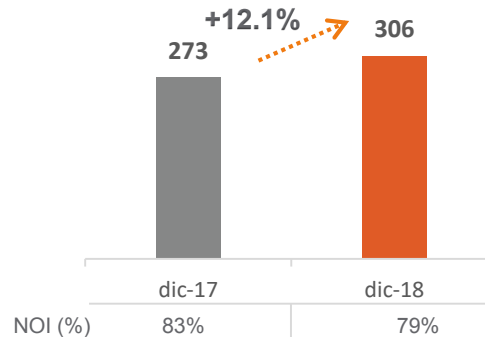
HITOS AÑO 2019



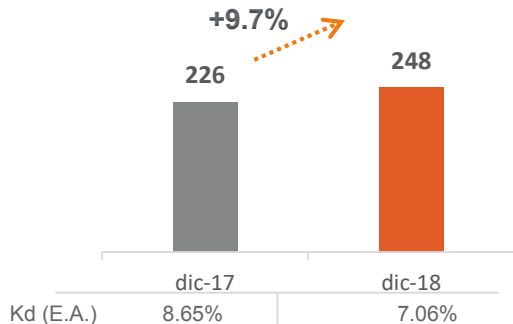
Ingresos



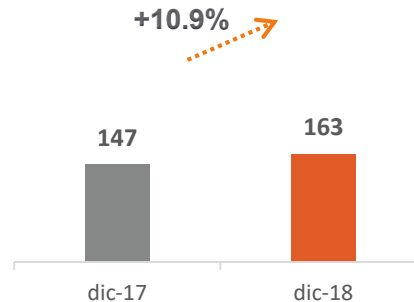
NOI



EBITDA



FCD



INGRESOS

CRECIMIENTO 12%
FRENTE AL MISMO
PERIODO DEL AÑO
ANTERIOR

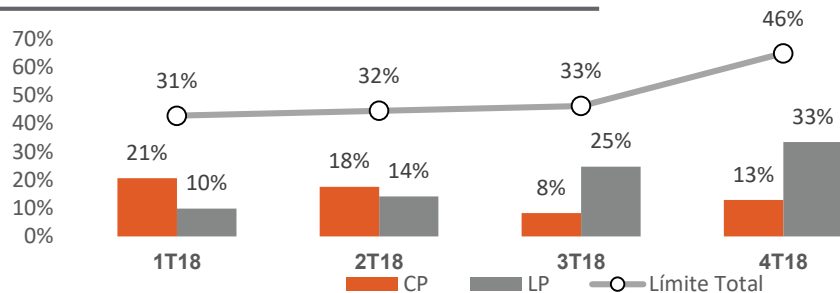
GASTO FIN

DISMINUCIÓN DEL 44% EN
GASTO FINANCIERO
FRENTE AL MISMO
PERIODO DEL AÑO
ANTERIOR.

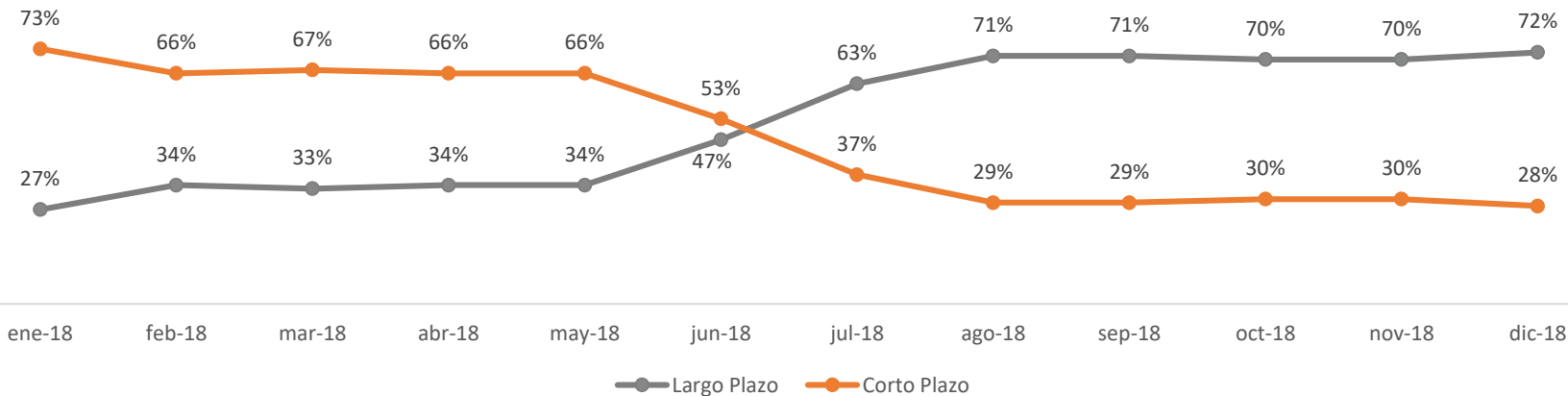
FCD

CRECIMIENTO 11%
FRENTE AL MISMO
PERIODO DEL AÑO
ANTERIOR

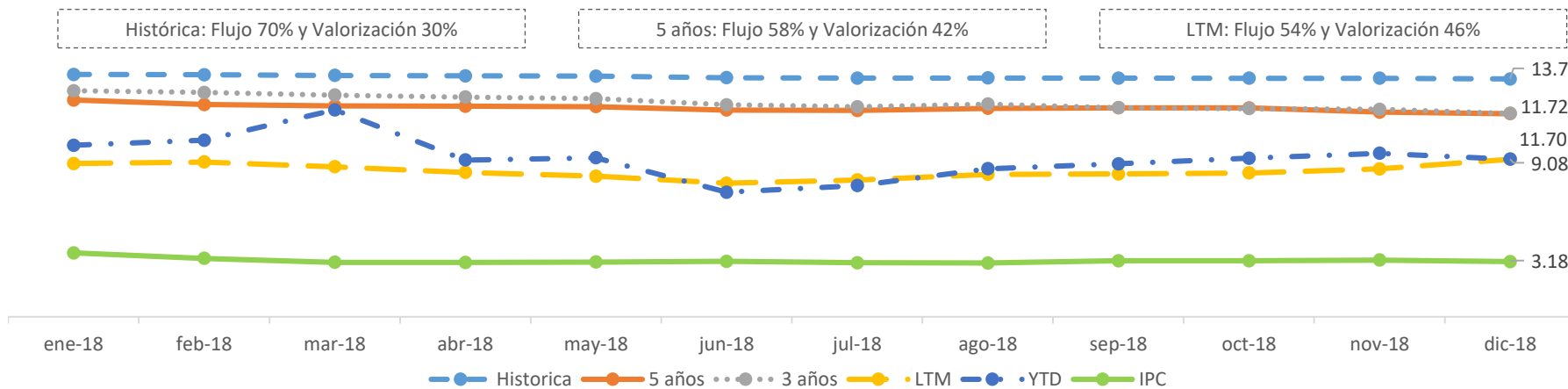
Límite de Endeudamiento sobre patrimonio



Composición de la deuda financiera neta por plazo



RENTABILIDAD DEL TITULO SEGÚN EL TIEMPO DE PLAZO DE INVERSIÓN



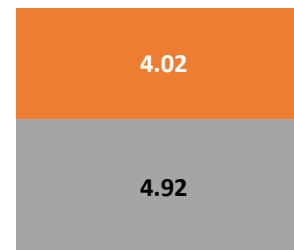
3 – 5 AÑOS

EN HORIZONTES DE MEDIANO PLANO SE GENERA UNA ESTABILIZACIÓN DE LA RENTABILIDAD

HASTA 1 AÑO

LA RENTABILIDAD DE PERIODOS CORTOS INCORPORA MAYOR VOLATILIDAD

9.08



RG

RESUMEN DE GESTIÓN

IM

INFORME DE MERCADO

GPI

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO INMOBILIARIO

GPF

GESTIÓN DEL PORTAFOLIO FINANCIERO

P

PERSPECTIVAS AÑO 2019





Asamblea Ordinaria de Inversionistas 2019



Proceso de traslado de TEIs al mercado de Renta Variable



Entorno de mercado – estabilización de activos

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 año 2018 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.