



Avianca

Centro de Excelencia Operacional

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

OCTUBRE DE 2019

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

ASÍ CERRÓ EL 2019

6.2
COP Bn

AUM

982
Mil m²

GLA

2,123

Contratos bajo
administración

1,525

Arrendatarios



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

RECOLOCACIÓN Y RETENCIÓN

CONTRATOS
RETENIDOS > 80%

m² RETENIDOS > 100,945

+

m² ARRENDADOS > 43,787

- Recolocación de Itaú Calle 27
- Recolocación bodegas Redetrans

EMISIÓN TEIS TRAMO XI TEIS

MONTO
EMISIÓN > 817
COP mil MM

BID TO COVER

1.7 X

- Mayor emisión de la historia

SEGUNDA EMISIÓN DE BONOS ORDINARIOS

MONTO > \$500
COP mil MM

BID TO COVER

1.6 X

- Primer emisor de bonos ≠ Sector Financiero en emitir una serie a TF 10 años



FORTALECIMIENTO Y ESPECIALIZACIÓN DEL EQUIPO

90
TRABAJADORES

7
GERENCIAS

- Creación de la Gerencia Comercial
- Integración del área de infraestructura en la Gerencia de Gestión de Activos

SOSTENIBILIDAD



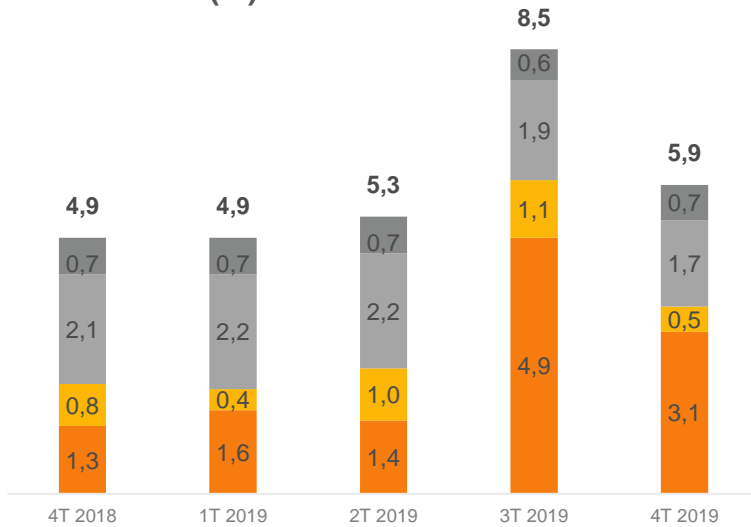
Gestionando el portafolio inmobiliario



LG- PALMIRA

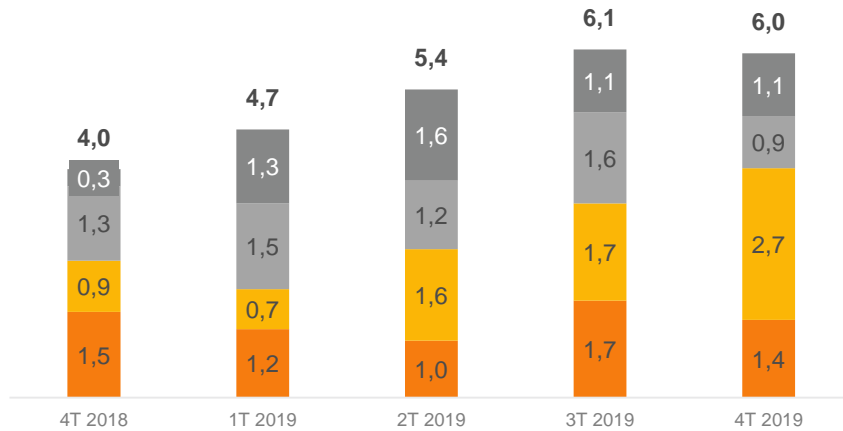
Vacancia Física (%)

■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado



5.8%
 Promedio 2019

Vacancia Económica (%)



5.4%
 Promedio 2019

Prospectos Comerciales



62
Prospectos Comerciales



44,228 m²
Área en Negociación



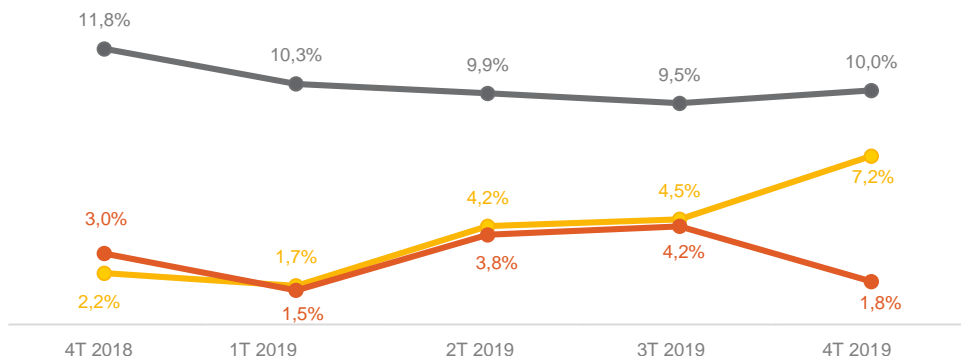
16
Inmuebles



13
Negociaciones Avanzadas

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

Corporativos¹



» En el último trimestre la vacancia física **disminuyó** dado el arriendo de espacios en el edificio 27-7 y Torre Pacific. Como consecuencia, incrementó la vacancia económica debido al período de gracia concedido a DPS en el edificio 27-7.

4,758 m²
Área Vacante

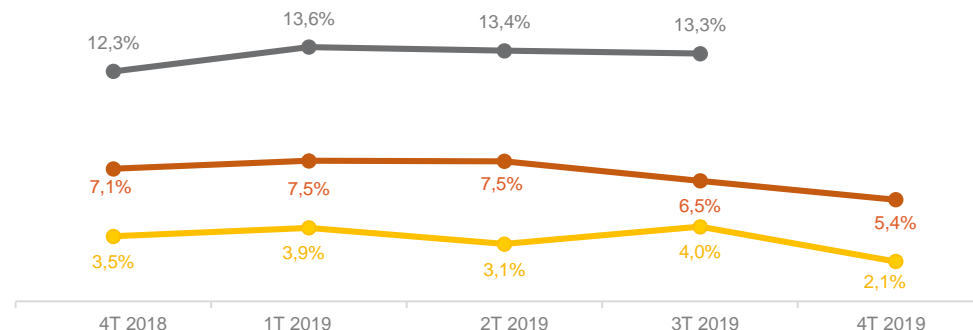


14
Prospectos



3,133 m²
Área en comercialización

Comerciales²



» La vacancia física disminuyó debido al aumento de la ocupación en Plaza Central. También, se redujo la vacancia económica dada la finalización de periodos de gracia en este último y en Atlantis. Adicionalmente, hubo un incremento en **facturación variable** como consecuencia de la temporada.

16,187 m²
Área Vacante



39
Prospectos

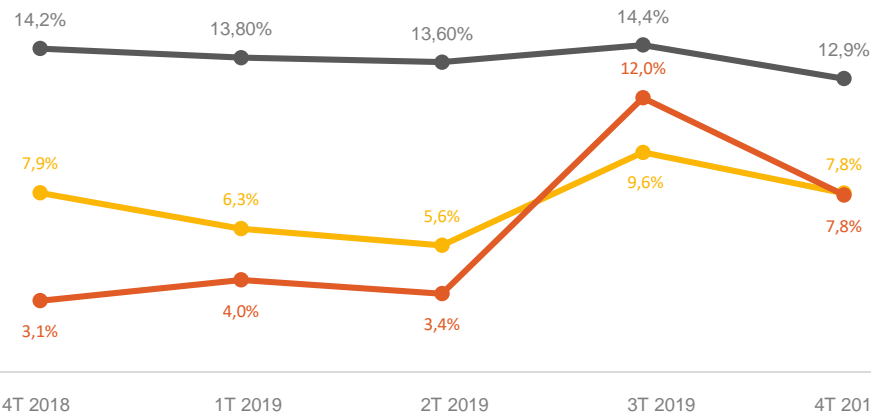


10,894 m²
Área en comercialización

1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International
 2. Información tomado del informe Centros Comerciales en Operación Galería Inmobiliaria

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

Bodegas¹



Durante el cuarto trimestre de 2019, **disminuyó** la vacancia física y económica, dado el arriendo de las Bodegas La Estrella y El Poblado. Así como el arriendo de un área en Cittium, logrando un nivel de ocupación del 98% en el parque logístico.

30,480 m²
Área Vacante

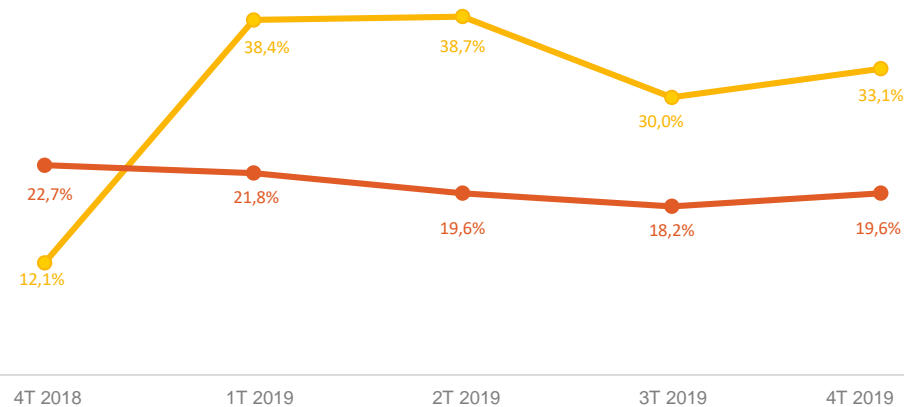


4
Prospectos



29,911 m²
Área en proceso de negociación

Especializados



La vacancia física y económica de la categoría se incrementa debido a la temporada de **vacaciones universitarias**.

6,649m²
Área Vacante

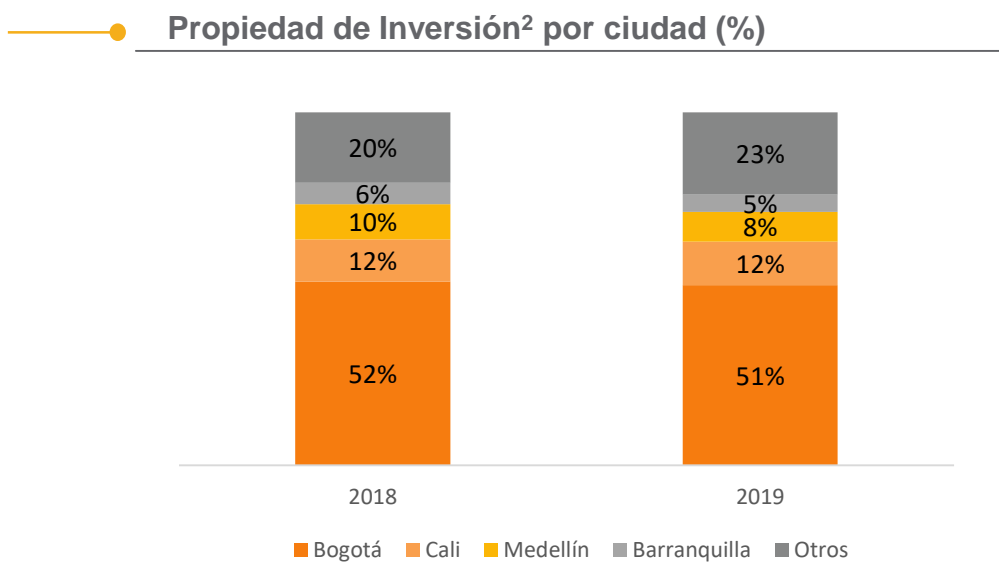
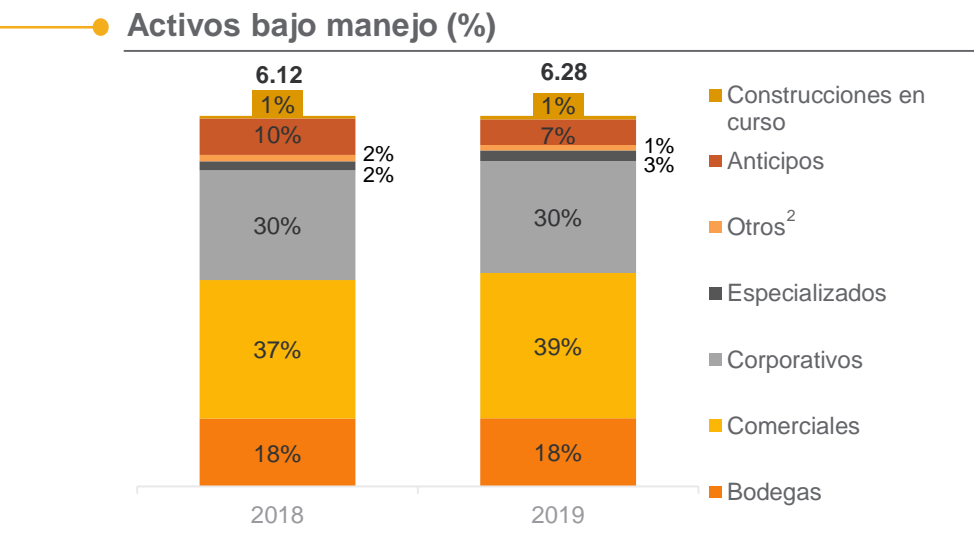
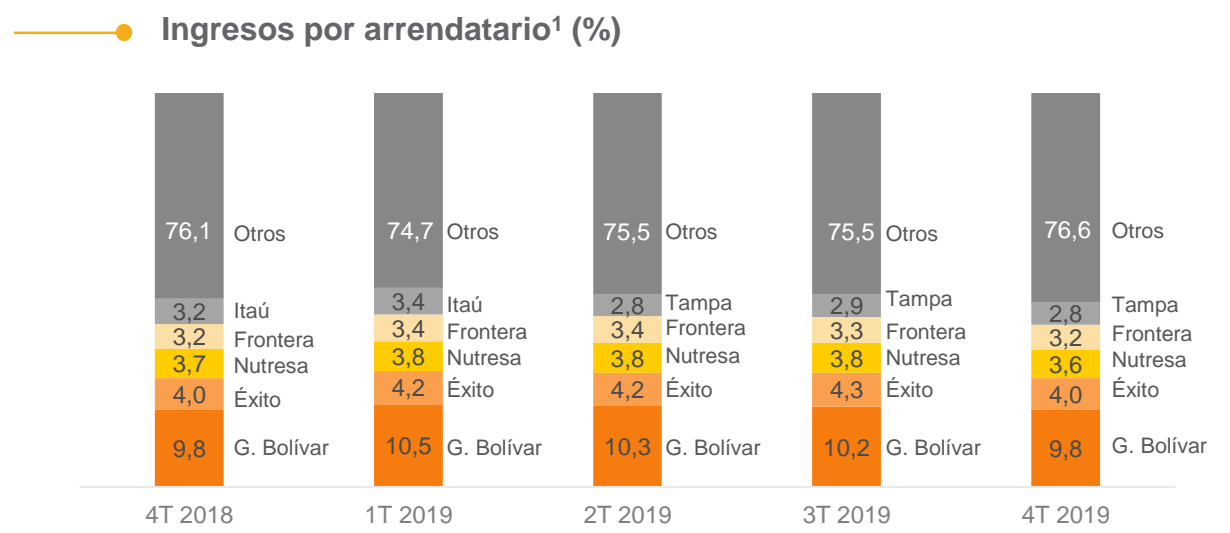
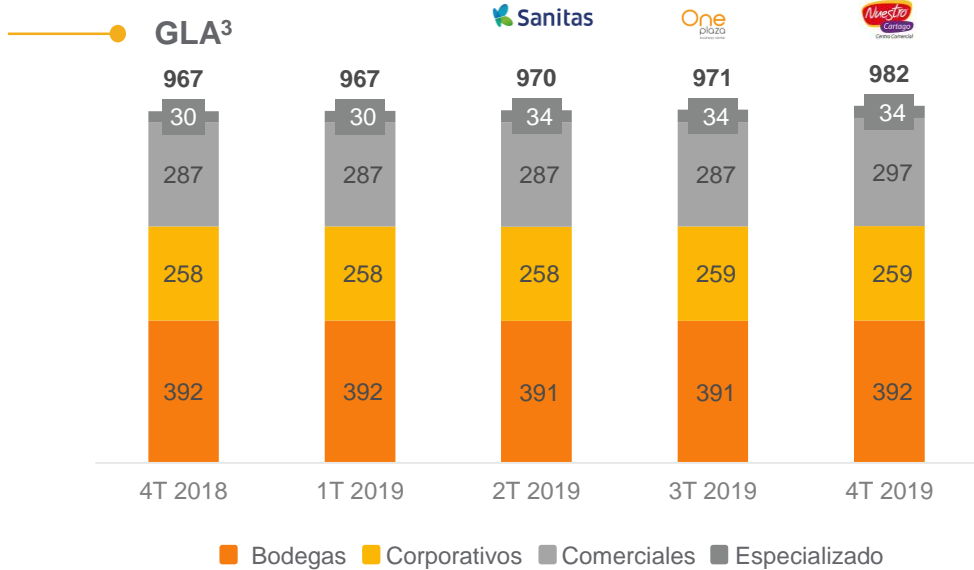


5
Prospectos



290 m²
Área en proceso de negociación

1. Información tomada de Reporte de Mercado de Colliers International



1. Ingresos de septiembre 2019
 2. Otros incluye: Efectivo, Inversiones y Otros Activos

Gestión del portafolio financiero

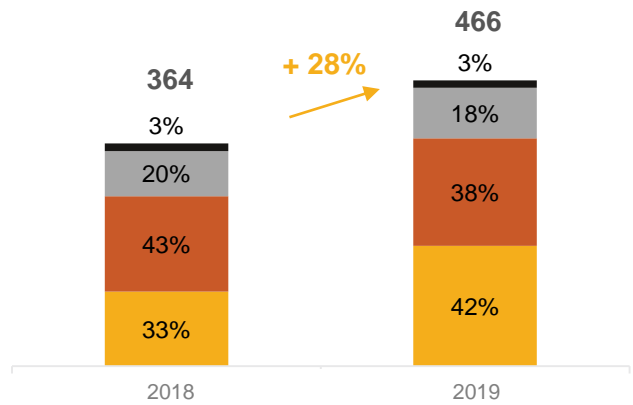
CITY U- BOGOTÁ

Cifras Financieras

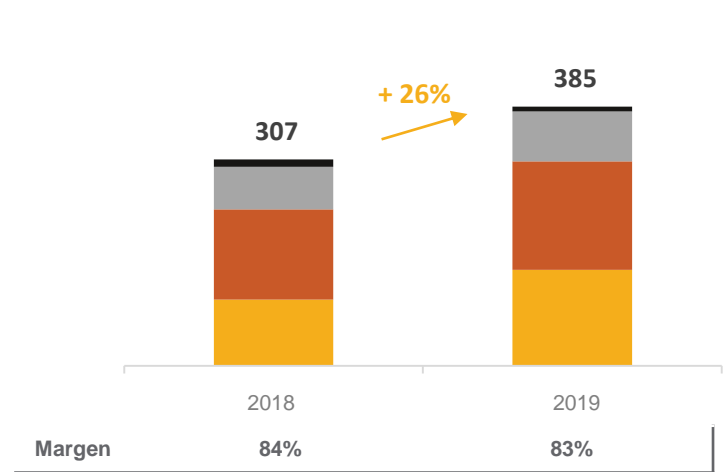
Cifras en miles MM

■ Bodegas ■ Corporativos ■ Comerciales ■ Especializado

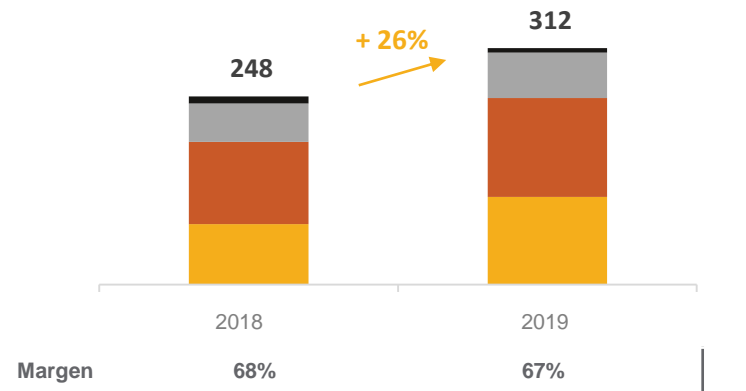
Ingresos¹



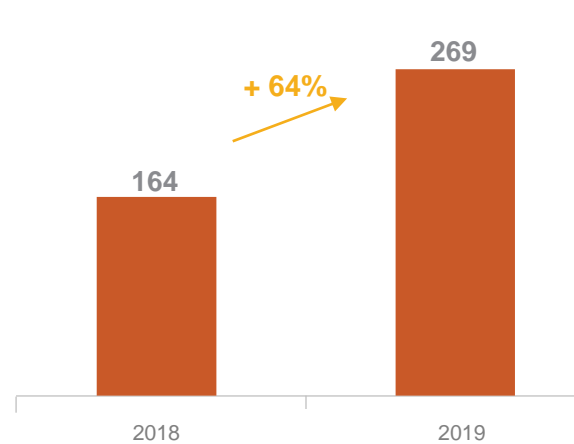
NOI



EBITDA



Flujo de Caja Distribuible causado²



Ingresos

Los ingresos al cierre de 2019 presentan un incremento del 28% frente al año anterior generado principalmente por las adquisiciones realizadas al cierre de 2018. Los activos comerciales terminaron el año como los más representativos en ingresos debido a la adquisición de Único y a un mejor desempeño de activos en estabilización.

EBITDA

Como consecuencia del incremento de ingresos, el comportamiento del EBITDA presentó un crecimiento de magnitud similar debido a las adquisiciones.

Flujo de caja Distribuible

El Flujo de Caja Distribuible por título causado de 2019 tuvo un incremento del 64% frente al periodo anterior. El incremento esta explicado principalmente por mayores ingresos del vehículo, por disminución del gasto financiero y menor inversión en capital de trabajo.

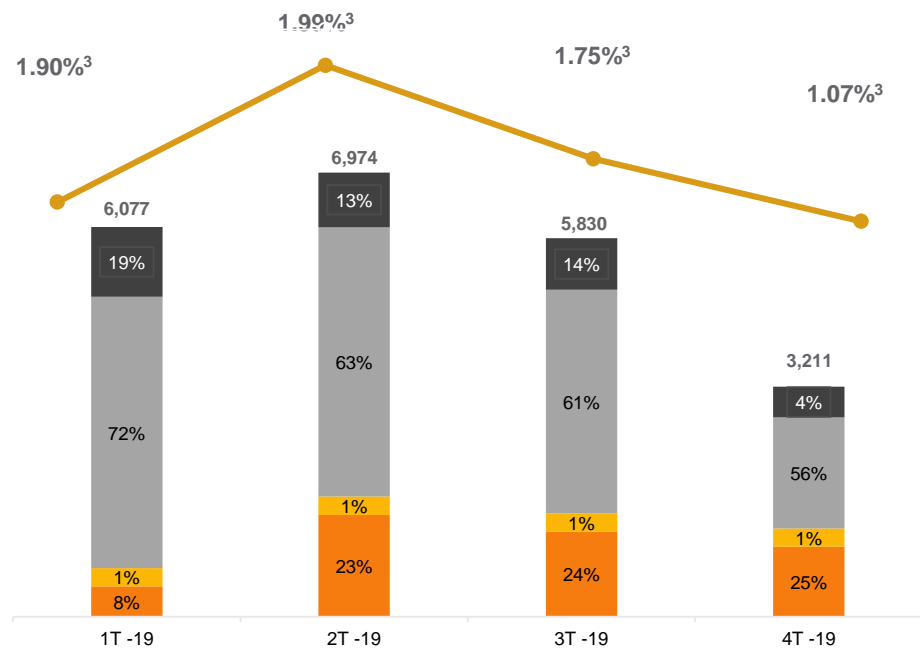
1. Los ingresos no incluyen los ingresos reembolsables.

2. Causado: corresponde al Flujo correspondiente al año 2019 y que fue pagado en agosto de 2019 y febrero de 2020.

Días de rotación de cartera neta ¹



Cartera Neta



1.07%

De los ingresos operacionales de los últimos 12 meses

Riesgo de cartera

La cartera neta del 4T-19 presenta una **disminución**, como producto del cumplimiento de los acuerdos de pago de Redetrans y la **estabilización** de la cartera comercial. Adicionalmente, con las adquisiciones del 2019 el riesgo de la cartera se ha disminuido en relación a los ingresos operacionales.

Adicionalmente con los inmuebles adquiridos durante el último año, el riesgo de la cartera se ha **disminuido** en relación a los ingresos operacionales

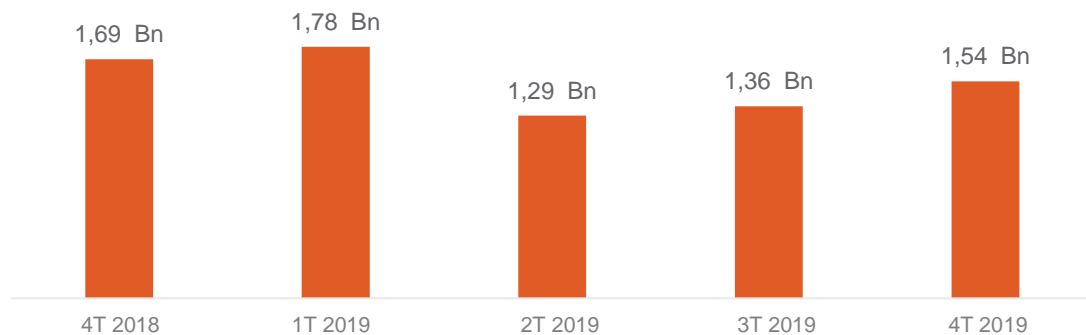
■ Bodegas
 ■ Corporativos
 ■ Comerciales
 ■ Especializado

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

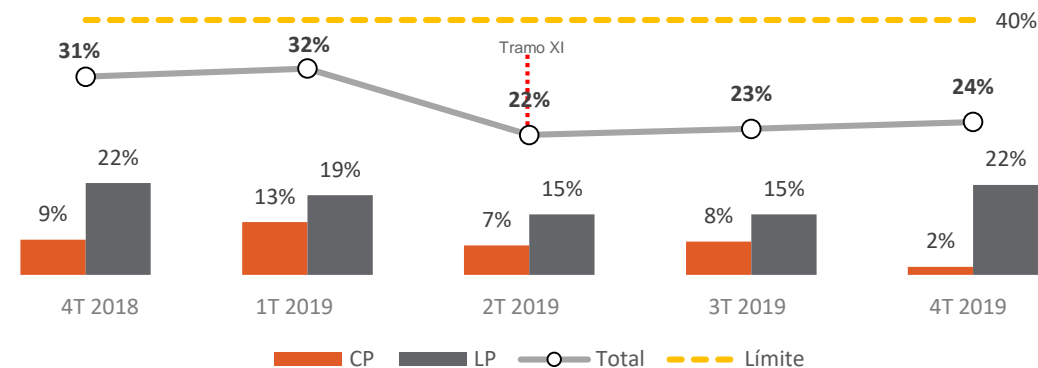
² No incluye COP 11,087MM asociados al deterioro aplicado a la cartera como resultado de la implementación de NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018

³ Cartera Neta / Ingresos operacionales en los últimos 12 meses

Nivel de endeudamiento



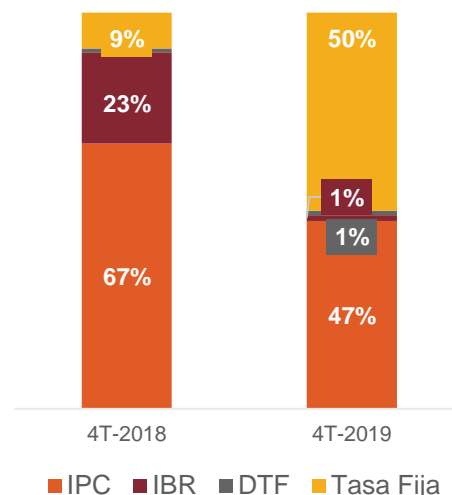
Límite de endeudamiento sobre Activos



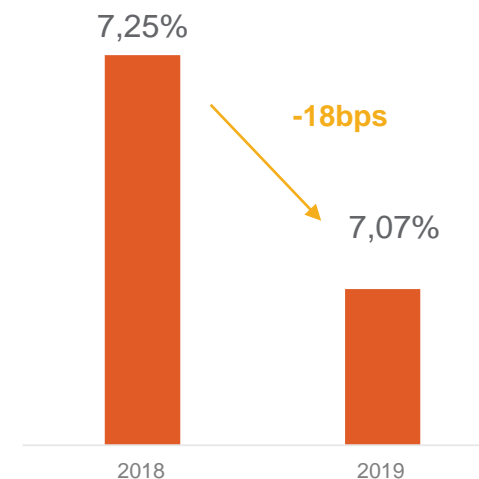
Vencimiento Promedio de la deuda



Indexación de la deuda

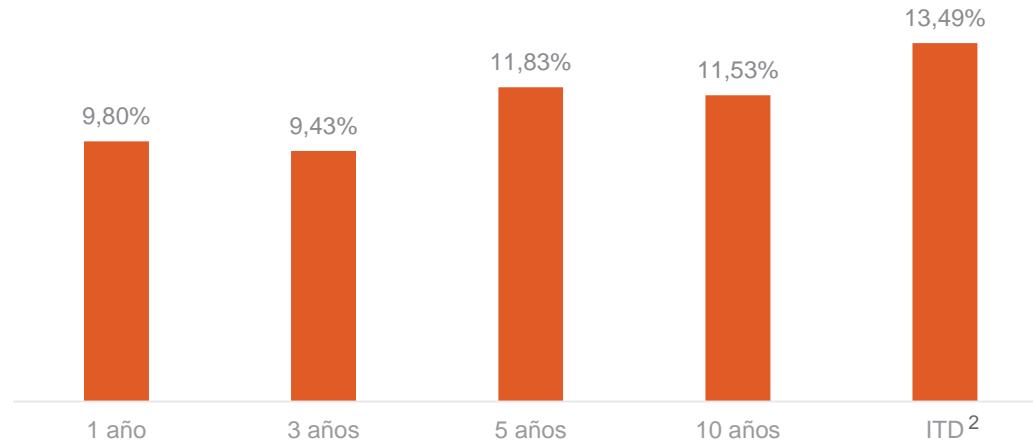


Costo de la deuda²



1. Promedio calculado con los ingresos anualizados
 2. Promedio ponderado por monto de deuda de enero a diciembre

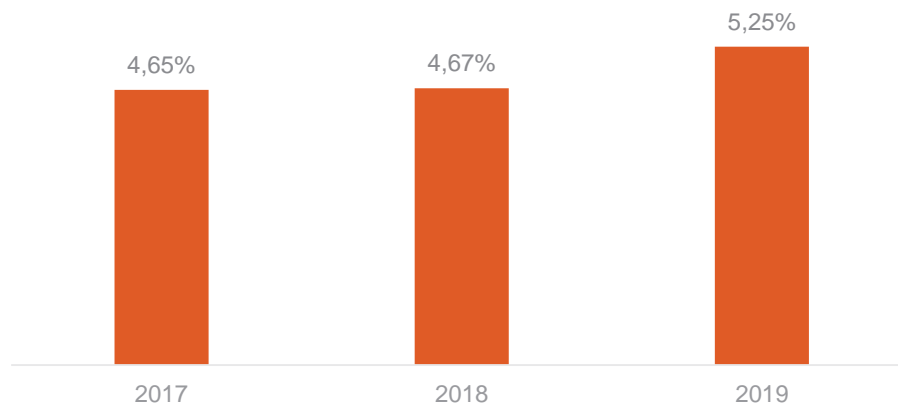
Rentabilidades Históricas Pei



Rentabilidad Largo Plazo

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

Dividend Yield ¹



Dividend Yield

El Dividend Yield de 2019 presentó una **recuperación** frente a los años anteriores. En línea con lo anterior, el incremento del Dividend Yield materializa la captura de beneficios económicos generados por la estabilización de inmuebles adquiridos en años anteriores.

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

2. Inception to date

Tendencias del mercado inmobiliario



Mercado de Oficinas A y A+ Bogotá Cierre 2019

Principales indicadores



Cambio Interanual



9.3 %

Vacancia Física

0.6 pp



Cambio Interanual

10.2 %

Vacancia Física

0.9 pp



Cambio Interanual

8.0 %

Vacancia Física

0.4 pp



\$ 66mil

Asking Price

3.3 %



\$ 65mil

Asking Price

9.0 %



\$ 71mil

Asking Price

4.4 %



143.573 m²

Absorción

10.9 %



157,283 m²

Absorción

13.0 %



155,944 m²

Absorción

61.2 %



1.57 MM

Inventario

7.4 %



2.08 MM

Inventario

5.0 %



1.56 MM

Inventario

19.0 %



Hechos Relevantes

109,010 m²
Nueva Oferta



- Entraron en total 13 edificios nuevos al inventario en 2019.

197,308 m²
En construcción



- Para el 2020 se espera un incremento de 12% en el inventario premium de Bogotá.

145,839 m²
Área disponible

- Durante el año se absorbieron espacios que estaban ofertados con altos precios fortaleciendo la dinámica de arrendamiento del último año de oficinas de altas especificaciones.
- La alta demanda de oficinas premium ha acogido la oferta disponible de estas. Lo que ha permitido que el precio continúe su tendencia al alza.

- **PARTICIPACIÓN PEI:** 33.6%

- **GLA PEI:** 21,987 m²

- **INVERSIÓN:** COP 271,093 MM

- **CATEGORÍA:** Corporativa

- **FECHA INGRESO:** Enero de 2020

- **UBICACIÓN:** Bogotá- Calle 26 con Avenida Caracas



Febrero

1 Semana	
2 Semana	Pago FCD 2S 2019
3 Semana	Publicación EEFF auditados Teleconferencia de resultados
4 Semana	

Marzo

1 Semana	
2 Semana	
3 Semana	Asamblea Ordinaria de Inversionistas
4 Semana	



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



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